CAPÍTOL IV

REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBANITZABLE

Secció primera. Disposicions generals

art. 128 Sòl urbanitzable.

1. Les Normes Subsidiàries qualifiquen per a sòl urbanitzable els sectors objecte d'urbanització dins el període de vigència de les Normes. La delimitació d'aquests sectors es fa en el plànol normatiu a escala 1:5000.

2. Les Normes en el sòl urbanitzable determinen:

   a. Els sistemes generals per: xarxa viària bàsica, equipaments comunitaris i parcs i boscos urbans.

   b. Delimitació de sectors pel desenvolupament del sòl urbanitzable en Plans Parcials.

   c. Densitat màxima admesa d'habitatges per hectàrea en funció de les previsions d'equipaments i de la ideoneïtat de cada lloc.

   d. Reserves de sòl per dotacions i jardins altres dels indicats pels que regula la redacció de Plans Parcials.

   e. Aprofitament mitjà de cada sector.

art. 129 Edificabilitat dels sectors.

1. El concepte sobre edificabilitat expressat amb els noms d'"índex d'edificabilitat bruta o de sector", "superfície de sostre edificable", "envoltant màxim d'edificació" i "índex d'edificabilitat complementària per zona", utilitzats en aquestes Normes, són els que a continuació es defineixen:

2. Hom enté per índex d'edificabilitat bruta o sectorial el límit màxim d'edificabilitat, expressat en metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl (m^2/m^2), referits a l'àmbit del sector exclosos vies i camins oberts de titularitat pública, curses d'aigua i torrenteres i trens.

3. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les Normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pis.
   Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.
   No seran computades les superfícies d'accessos públics sota porxos al carrer ni les superfícies de sostre per a dotacions i equipaments públics.

4. L'índex d'edificabilitat complementari sectorial, és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl (m^2/m^2), referit a l'àmbit de cada sector, el qual en alguns sectors s'afegeix a l'edificabilitat bruta sectorial, per tal de destinar-la exclusivament a usos comercials i d'oficina i garantir la seva previsió. El sostre resultant d'aquesta edificabilitat podrà concentrar-se o distribuir-se homogèniament. Quan sigui desitjable destinar una major superfície de sostre a usos comercials o d'oficina es detreurà del sectorial.

   En cas d'edificacions o usos ja existents, el sostre edificat d'aquells que es conservin, es detreurà del sostre que resulti de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat sectorial, excepte quan resti amb el volum disconforme en el Pla Parcial sense impossibilitar l'execució del Pla.

art. 130 Destí del sòl en l'ordenació.

1. En l'ordenació del sector en Pla Parcial, els sòls s'afectaran a un dels següents destins:

   a. Carrers i places públiques i espais d'estacionament.

   b. Espais lliures destinats a jardins urbans i places, parcs i boscos urbans.

   c. Equipaments i dotacions comunitàries públics.

   d. Instal.lacions per a serveis tècnics d'interès general.

   e. Susceptibles d'edificació privada, pels usos admesos en les Normes, segons els particularitzi el Pla Parcial, o lliures de titularitat privada al servei i millora de l'edificació.

art. 131 Densitat d'habitatges.

Els Plans Parcials per al desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries en sòl urbanitzable respectaran les determinacions establertes per a cada zona o subzona respecte l'ús d'habitatge quant a nombre màxim o densitat màxima de vivendes en el sector.

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLITIC TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES EN data 1 1981
EL SECRETARI GENERAL
Direcció General d'Urbanisme i Política Territorial
GENERALITAT DE CATALUNYA
amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

art. 132 Aprofitament mitjà.

1. De conformitat amb el que disposa l'article 84 de la --- Llei del Sòl es determina l'aprofitament mitjà del sòl - urbanitzable de cada sector, que pels usos admesos ve mesurat per l'edificabilitat sectorial o bruta del mateix.

2. La manca de programa d'actuació concordant amb la natural lesa de Normes Subsidiàries i al seu caràcter excepcio-- nal pel modus de dictar-se al venir exigides per cobrir la manca de Pla o la suspensió del que ha restat vigent per anul.lació del Pla General de 1971, expliquen que -- l'aprofitament mitjà no es refereixi als quatriennis del programa. No obstant l'aplicació de les cessions de sòl que materialitzen la cessió del 10% d'aprofitament mitjà es destinarà a la indemnització dels particulars, propietaris dels sòls afectats per sistemes generals que si--- guin objecte d'actuació, a la forma d'aplicació contemplada per la Llei.

art. 133 Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable

Les cessions gratuïtes i obligatòries seran en extensió les que s'indiquen en les Normes pel Pla Parcial i en - tot cas, com a mínim, aquelles que acompleixin quanties fixades en cada tipus de sector i pels destins següents:

a. El sòl destinat a carrers i estacionaments de superfícies públiques.

b. El sòl destinat a jardins públics i espais esportius recreatius i d'esbarjo públics.

c. El sòl destinat a centres públics per impartir l'educació general bàsica i per altres serveis públics que el Pla Parcial determini.

d. El 10% de l'aprofitament del sector.

art. 134 Obres en sòl urbanitzable.

En el sòl urbanitzable no es podran realitzar obres --- aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització del sòl urbanitzable són indispensables el Pla Parcial, la delimitació de polígons i el Projecte d'Urbanització. En altre cas les actuacions constituiran infracció urbanística greu.

art. 135 Zones de sòl urbanitzable.

Aquestes Normes Subsidiàries delimiten en el sòl urbanitzable els següents tipus de sectors:

-Sector de desenvolupament urbà, intensitat I (18).
-Sector de desenvolupament urbà, intensitat II (19).
-Sector de desenvolupament urbà, intensitat III (20)
-Sector de desenvolupament urbà industrial (21).

GENERALITAT DE CATALUNYA
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 3 Juliol 1981
EL SECRETARI GENERAL

amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

Secció segona. Sectors de desenvolupament urbà d'intensitat I (18)

art. 136 Definició.

1. Aquest sector comprèn els sòls urbanitzables als que, per les seves característiques físiques i la seva situació, hom assigna la major intensitat d'ús en sòl urbanitzable a fi de contrabalançar els sòls urbans fortament densificats, mancats de dotacions i amb problemes de congestió per creixements alternatius.

2. El desenvolupament d'aquests sectors serà realitzat mitjançant Plans Parcials que, ajustant-se a les previsions d'aquesta Norma, aconsegueixin els següents objectius:

   a. Comptabilitat entre desenvolupament urbà intens i satisfacció de les necessitats col.lectives en qualitat ambiental i nivells d'urbanització.

   b. Assoliment d'una ordenació urbana físicament composada, cosa per la qual no s'estableixen tipus d'ordenació prefixats, sinó sols condicions a la relació entre volums i espais lliures per orientar els Plans.

art. 137 Delimitació dels sectors i desenvolupament per etapes.

1. La Norma fixa sectors d'obligat desenvolupament en Pla Parcial, que podran ésser descompostos en polígons en funció d'etapes d'urbanització i edificació, la qual delimitació, àdhuc ésser concordant amb els criteris de la Llei, haurà d'ésser tal que no hi hagin entre ells diferències d'aprofitament superiors als 15% amidats per la superfície de sostre edificable pels diferents usos per unitat de superfície del polígon i, a ésser factible, per garantir en cada etapa la gradual i equitativa satisfacció de les necessitats col.lectives, igual pes de les cessions obligatòries de sòl per unitat de superfície de cada polígon.

2. Les etapes no caldrà que incorporin totes elles igual pes quant a la reserva de sòls per satisfer les demandes col.lectives, podent ser entre si complementàries quant al tipus de destí i en el possible concordants amb les necessitats ja anteriorment deficitàries.
Idènticament, no caldrà que el tipus d'ordenació de l'edificació, sigui homogeni en cada polígon satisfetes les exigències de composició urbanística i demandes.

3. L'àmbit dels sectors no podrà ampliar-se ni modificar-se per assegurar les previsions de creixement i la coherència urbanística venint exclosos en certs supòsits aïllats sòls que en altres moments pogueren disposar d'iniciativa conjunta.

art. 138 Enumeració dels sectors de desenvolupament urbà d'intensitat I.

Les Normes Subsidiàries han delimitat en intensitat I els sectors que per cada terme municipal a continuació es relacionen.

Terme	Nom dels sectors	Extensió
Girona	Maçana 1	8,85 Ha.
	Maçana 2	8,30 "
	Mas Masó	17,18 "
	Mas Gibert	8,16 "
	Güell	12,62 "

art. 139 Edificabilitat.

L'edificabilitat sectorial serà:

1. Index d'edificabilitat brut: zero coma setanta-cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,75m²/m²).

2. Index d'edificabilitat complementària per a usos exclusivament comercials a altres privats diferents des de vivenda i residencial: zero coma deu metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,10 m²/m²).

3. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per parcs o boscos urbans que s'indiquin o els sòls destinats dins del sector a equipaments comunitaris necessàriament públics. No entraran en el còmput de l'edificabilitat els vials, carreteres, ferrocarrils exteriors de domini públic que es mantinguin i estiguin oberts. Idètnicament tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i cursos d'aigua de titularitat pública.

4. Aquesta edificabilitat sectorial tindrà la condició de mesurar l'aprofitament mitjà del sector i servirà a efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a la administració actuant de la institució del 10% de l'aprofitament mitjà disposat per la Llei. Idènticament, aquest índex, minorat amb l'anterior 10%, determinarà l'aprofitament de les finques incloses en el sector referit a la de les mateixes, abans de la urbanització, tot això independentment del destí particular fixat per aquestes Normes als terrenys i del que pormenoritzi l'ordenació del Pla Parcial.

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTIC
TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 1981
EL SECRETARI GENERAL
GENERALITAT DE CATALUNYA
amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

art. 140 Quanties de les reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i obligatòria

1. Les actuacions en aquests sectors, respectaran en els - Plans Parcials les següents previsions mínimes:

   a. Percentatge mínim de sòl per a vials públics 20%

   b. Percentatge mínim de sòl per a estacionaments públics de superfície 6%.

   c. Percentatge mínim de sòl per espais lliures de jardí, plaça, parcs o boscos urbans i esportius públics 15%-

   d. Percentatge mínim de sòl per a centres culturals i docents i altres edificis d'interès públic 9%.

2. Aquestes exigències s'entendran com a mínimes. Quan les Normes, per mitjà de les seves determinacions físiques - incrementen les superfícies reservades per sistemes generals o locals per la seva indicació pel Pla Parcial, àdhuc la seva reserva obligarà la seva cessió per concentració de l'aprofitament privat d'aquells sòls. Quan la càrrega de bosc urbà ultrapassi el 24% s'acceptarà excepcionalment i degudament justificat per raó de la distorsió de l'ordenació física, reduir les previsions de centre docent fins a un 5%.

art. 141 Densitat d'habitatge

La densitat màxima d'habitatges serà de setanta cinc habitatges (75 habit.), l'hectàrea de sector a fi de garantir el compliment de l'art. 75 de la Llei del Sòl.

art. 142 Desenvolupament de l'edificació en el Pla Parcial

1. L'ordenació física de volums es farà a partir de la configuració dels llocs i espais de la ciutat i en dimensió que sigui congrüent amb les activitats allotjades i les dimensions de l'edificació.

2. Els espais lliures s'escalonaran des d'aquells més públics als més privats, anneces a la vivenda i de modus a situar-los sense trencar els sistemes d'activitat de la - ciutat.

3. A ésser possible les edificacions seran de poca alçada, - de quatre plantes de mitja (PB+3), la qual cosa no és contrària amb l'alta densitat i perseguint espais lliures, privats annexes a la vivenda, creant patis, eixides, jardins o horts, segons el tipus de promoció i fi.

4. Si per efectes de l'acumulació de l'edificabilitat d'un - sector, i com a conseqüència de la cessió de verds, equipaments i viari fixats gràficament per aquestes Normes, és necessari sobrepassar les alçades recomanades en el punt anterior, en els sectors pròxims a teixits d'alta densitat es podrà edificar a major alçada, sense superar en cap cas els 20,50 m. corresponents a planta baixa i sis plantes pis (PB+6). En actuacions allunyades de - sectors d'eixample intensiu l'edificació que podrà ultrapassar les quatre plantes serà, com a màxim el 20% de - l'ocupació en planta de la totalitat de l'edificació del sector i l'emplaçament dels edificis d'alçada degudament escollits i composats amb el conjunt.

5. La xarxa viària connectarà de modus clar i estructurat - els teixits urbans colindants, ordenant satisfactòriament els encontres, i permetent l'organització en fluxes de direccions úniques. La connectivitat serà molt alta, a ésser possible cercant la redundància d'arcs per facilitar al màxim l'accés als usos i edificis i l'adaptació a altres necessitats d'organització urbana. Els recorreguts importants s'ordenaran amb avingudes i passejos adequats amb les seves perspectives a fites ordenades per - places i panoràmiques, internes o sobre l'espai rural, - controlades.

6. L'edificació seguirà les directrius del territori, molts cops d'arrel rústega i de la propietat fundiària perseguint posar de relleu la seva composició, dimensió poc - gratuïta i dignificant els espais col.lectius proposats. Els nous teixits resoldran l'encontre amb els teixits - existents tant en quant a continuïtat de carrers i activitat, com de relació formal amb les característiques tipològiques i volumètriques de les construccions existents o admeses.

7. Les curses d'aigua i de drenatge: rases, torrents, rierols i rieres es mantindran lliures d'ocupació per entubaments de clavegueres, marges artificials, terraplenats i ofecs, i les vores amb arbres de ribera i endreçades. Les canonades i vies de circulació separades suficientment dels mateixos.

art. 143 Condicions d'ús

Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a les - del sòl d'eixample urbà o intens.

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLITICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 2 JUL 1981
EL SECRETARI GENERAL
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
GENERALITAT DE CATALUNYA
amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

Secció tercera. Sectors de desenvolupament urbà d'intensitat II (19)

art. 144 Definició.

1. Aquest sector comprèn els sòls urbanitzables als que per les seves característiques físiques i la seva situació, hom assigna intensitat d'ús mitjana, permetent creixements urbans de densitat moderada i alt nivell ambiental.

2. El desenvolupament d'aquests sectors es realitzarà per Pla Parcial ajustats a les previsions d'aquestes Normes.

art. 145 Delimitació dels sectors i desenvolupament per etapes.

1. Les Normes fixen sectors d'obligat desenvolupament en Pla Parcial, que podran ésser descompostos en polígons en funció d'etapes d'urbanització i edificació. La delimitació, àdhuc ésser concordant amb els criteris de la Llei, haurà de fer-se de tal manera que tots ells disposin d'igual aprofitament (amidat per la superfície de sostre edificable pels diferents usos per unitat de superfície del polígon) i, a ésser factible (per garantir en cada etapa satisfacció gradual i equitativa de les necessitats col.lectives), igual pes de les cessions obligatòries de sòl per unitat de superfície de cada polígon.

2. Les diferents etapes no caldrà que incorporin totes elles igual pes en quant a cada tipus de sòl de cessió gratuïta podent ser entre sí complementàries, però, i en el possible, fent concordants les previsions amb les necessitats ja més deficitàries en el sector.
Idènticament, no caldrà que el tipus d'ordenació de l'edificació, sigui homogeni en cada polígon satisfetes les exigències de composició urbanística i demandes.

3. L'àmbit dels sectors no podrà ampliar-se ni modificar-se per assegurar les previsions de creixement fetes per aquestes Normes i de coherència urbanística.

art. 146 Enumeració dels sectors de desenvolupament urbà d'intensitat II.

Les Normes Subsidiàries han delimitat en intensitat II els sectors que per cada terme municipal a continuació és relacionen.

Terme	Nom dels sectors	Extensió	
Girona	Pla de Dalt de Sarrià (*)	10,75 Ha.	(*)
	Pla de l'Horta 1	12,98 "	
	Pla de Dalt de Domeny	13,71 "	
	Rec Munar	7,43 "	
	Cementiri	21,87 "	
	Corregada	1,90 "	
	Montilivi 1	2,78 "	
	Font de l'Abella	13,47 "	
	Mas Grau	14,25 "	
	Mas Prunell	11,00 "	
	Torre Rafela 2	9,17	
St. Julià de Ramis	La Garriga 1	5,72 "	
	La Garriga 2	1,02 "	
	Pla de Dalt de Sarrià (*)	5,30 "	(*)
Quart d'Onyar	Eixample de Quart	8,46 "	
Vilablareix	El Perelló 1	10,52 "	
	El Perelló 2	6,50 "	
St. Gregori	Pla de la Torre	5,06 "	

(*) És un sol sector entre dos municipis

art. 147 Edificabilitat.

L'edificabilitat sectorial serà:

1. Índex d'edificabilitat brut: zero coma cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,50 m^2/m^2).

2. Índex d'edificabilitat complementària per a usos exclusivament comercials a altres privats diferents des de vivenda i residencial: zero coma zero cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,05 m^2/m^2).

3. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per parcs o boscos urbans que s'indiquen o els sòls destinats dins del sector a equipaments comunitaris, necessàriament públics. No entraran en el còmput de l'edificabilitat els vials i carreteres exteriors de domini públic i aquells interiors també de domini públic que es mantinguin i estiguin oberts. Idènticament tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i cursos d'aigua de titularitat pública.

4. Aquesta edificabilitat sectorial mesura l'aprofitament mitjà del sector i obrarà a efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a la Administració actuant de la institució del 10% de l'aprofitament mitjà disposat per la Llei. Idènticament, aquest índex, minorat amb l'anterior 10%, determinarà l'aprofitament de --

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLITICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 3 JUNY 1981
EL SECRETARI GENERAL
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
GENERALITAT DE CATALUNYA
amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

les finques incloses en el sector, segons la seva extensió abans de la urbanització, i amb independència del -- destí particular fixat en aquestes Normes als terrenys - i del que pormenoritzi l'ordenació del Pla Parcial.

art. 148 Quanties de les reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i obligatòria.

1. Les actuacions en aquests sectors, respectaran en els -- Plans Parcials les següents previsions mínimes:

   a. Percentatge mínim de spol per a vials públics 15%.

   b. Percentatge mínim de sòl per a estacionaments públics de superfície 5%.

   c. Percentatge mínim de sòl per espais lliures de jardí, plaça, parcs o boscos urbans i esportius públics 15%.

   d. Percentatge mínim de sòl per a centres culturals i docents i altres edificis d'interès públic 5%.

2. Aquestes exigències d'entendran com a mínimes. Quan les Normes, per mitjà de les determinacions físiques (les superfícies reservades i indicades en un sector pel Pla -- Parcial), incrementin aquells percentatges, el Pla Parcial, sense per això disminuir l'aprofitament mitjà, ho complirà per mitjà de la concentració de l'edificació -- privada. Quan la càrrega per boscos i jardins urbans ultrapassi el 20%, la part que excedeixi no li abastarà la cessió gratuïta, quan no sigui possible fer ús de la seva edificabilitat per no permetre el Pla Parcial concentrar-la a l'ultrapassar les condicions d'edificació.

art. 149 Densitat d'habitatge.

La densitat màxima d'habitatge serà de cinquanta habitatges (50 habit.) l'hectàrea de sector.

art. 150 Desenvolupament de l'edificació en el Pla Parcial.

1. L'ordenació física dels volums es farà a partir de la -- configuració dels llocs i en dimensió que sigui congruent amb l'activitat emplaçable i el tamany de l'edificació.

2. Els espais lliures s'escalonaran des d'aquells més pú--- blics als més privats, annexes a la vivenda, i situant-- els sense trencar els sistemes d'activitat de la ciutat.

3. Les edificacions a ésser possible seran de poca alçada, de tres plantes màximes (PB+2), la qual cosa no és con-- trària amb la densitat mitja proposada i mantenint alhora, espais lliures, privats annexes a la vivenda, creant patis, eixides, jardins o horts, segons el tipus de promoció i fi.

4. L'edificació que podrà ultrapassar les dues plantes pís (2PP) sense, en cap cas, assolir més de quatre plantes - (4P), serà el 20% de l'ocupació en planta. L'emplaçament dels edificis d'alçada degudament escollits i comparats per raons urbanes.

5. La xarxa viària connectarà de modus clar i estructurat, els teixits urbans colindants, ordenant satisfactòria-- ment els encontres i permetent l'organització dels fluxes en direccions úniques. La connectivitat de la trama urbana serà molt alta, a ser possible cercant la redundància dels arcs per facilitar el màxim accés i l'adaptació a altres disposicions d'organització. Els recorreguts importants s'ordenaran en avingudes i passejos de perspectives controlades i ordenats per places i panorà miques sobre la pròpia ciutat o l'espai rural.

6. L'edificació seguirà les directrius del territori, molts cops d'arrel rústega, o de la propietat fundiària, manifestant, de forma clara, la seva composició i evitant -- l'ordenació gratuïta. Els espais col.lectius es faran relevants per la seva dimensió, significació i posició. -- Els nous teixits resoldran l'encontre amb els teixits -- existents tant en quant a continuïtat de carrers i activitat, com de relació formal amb les característiques tipològiques i volumètriques de les construccions existents o admeses.

7. Les curses d'aigua i de drenatge: rases, torrents, rierols i rieres, es mantindran lliures d'ocupació per entubaments, de clavegueres, marges artificials terraplenats i ofecs. Les vores amb arbres de ribera es mantindran en dreçats. Les canonades i vies s'emplaçaran suficientment separats dels mateixos.

8. Per les construccions aïllades amb límits de la parcel-- la o solar, la superfície mínima d'aquesta serà de vuitcents metres quadrats (800 m^2).

9. La separació entre edificis serà d'un cop l'alçada de -- l'edifici més alt.

art. 151 Condicions d'ús.

Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a la - del sòl d'eixample suburbà o semiintensiu.

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
2 JUDIO 1981
EL SECRETARI GENERAL
GENERALITAT DE CATALUNYA
amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

Secció quarta. Sectors de desenvolupament urbà d'intensitat III (20)

art. 152 Definició.

1. Aquest sector comprèn els sòls urbanitzables als que, per les seves característiques físiques i la seva situació, hom assigna una intensitat d'ús que permeti els creixements de vivenda unifamiliar o agrupada de baixa densitat.

2. El desenvolupament d'aquests sectors serà realitzat mitjançant Plans Parcials que, ajustant-se a les previsions d'aquesta Norma, aconsegueixin els següents objectius:

   a. Integració de l'habitatge en el medi rústec sense alteracions importants del paisatge.

   b. Nivells d'urbanització mínims però urbans, assolint els valors en quant a espais lliures públics o privats, adequats.

art. 153 Delimitació dels sectors i desenvolupament per etapes.

1. El Pla fixa sectors d'obligat desenvolupament en Pla Parcial, que podran ésser descompostos en polígons en funció d'etapes d'urbanització i edificació. La delimitació, àdhuc ésser concordant amb els criteris de la Llei, haurà d'ésser tal que tots ells disposin d'igual aprofitament (amidat per la superfície de sostre edificable pels diferents usos per unitat de superfície del polígon) i, a ésser factible (per garantir en cada etapa la gradual i equitativa satisfacció de les necessitats col.lectives) igual pes de les cessions obligatòries de sòl en cada polígon.

2. Les diferents etapes no caldrà que incorporin totes elles igual pes en quant a cada tipus de sòl de cessió gratuïta, podent ser entre sí complementàries en quant al destí.
   Idènticament, no caldrà que el tipus d'ordenació de l'edificació sigui homogeni en cada polígon, satisfetes les exigències de composició urbanística i demandes de promoció.

3. L'àmbit dels sectors no podrà ampliar-se ni modificar-se per assegurar les previsions de creixement i la coherència urbanística venint partits sòls que en altres moments pogueren disposar d'iniciativa de desenvolupament conjunt.

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POL TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES EN DATA 1981
EL SECRETARI GENERAL
GENERALITAT DE CATALUNYA
Direcció General de Urbanisme
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

art. 154 Enumeració dels sectors de Desenvolupament urbà d'intensitat III.

Les Normes Subsidiàries han delimitat en intensitat III els sectors que per cada terme municipal a continuació es relacionen.

Terme	Nom dels sectors	Extensió
Girona	Mas Catofa	4,50 Ha.
	Les Pedreres 2	8,47 "
	Mas Ramada	5,34 "
	Puig de Montilivi	1,60 "
	Can Biel	3,55 "
	Mas Barril 1	13,65 "
	Mas Barril 2	13,67 "
	Bosc de Palau	13,75 "
	Can Salvatella	0,93 "
	Camp de la Coma	2,30 "
	Torres de Palau 2	19,82 "
St. Julià de Ramis	Costa Roja	3,62 "
	L'Església	4,36 "
	Pla d'en Guilana	4,70 "
Fornells de la Selva	Can Quelic	3,98 "
	Fornells Parc	6,29 "
St. Gregori	Camí de l'Argelaguet	3,12 "

art. 155 Edificabilitat.

L'edificabilitat sectorial serà:

1. Index d'edificabilitat brut: zero coma vint-i-icinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,25 m^2/m^2).

2. Index d'edificabilitat complementària per a usos exclusivament comercials a altres privats diferents des de vivenda i residència: zero coma zero cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,05 m^2/m^2).

3. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per parcs o boscos urbans que s'indiquen o els sòls destinats dins del sector a equipaments comunitaris, necessàriament públics. No entraran en el còmput de l'edificabilitat els vials i carreteres exteriors de domini públic i aquelles interiors també de domini públic que es mantinguin i estiguin oberts. Idènticament tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i curses d'aigua de titularitat pública.

4. Aquesta edificabilitat sectorial mesura l'aprofitament mitjà del sector i obrarà a efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a l'Administració actuant en la institució del 10% de l'aprofitament mitjà disposat per la Llei. Idènticament, aquest índex, mino-

rat amb l'anterior 10%, determinarà l'aprofitament de - les finques incloses en el sector, segons la seva extensió abans de la urbanització, amb independència del destí particular fixat en aquestes Normes als terrenys i -- del que pormenoritzi l'ordenació del Pla Parcial.

art. 156 Quanties de les reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i obligatòria.

1. Les actuacions en aquests sectors respectaran en els --- Plans Parcials les següents previsions mínimes.

   a. Percentatge mínim de sòl per a vials i estacionaments públics 18%.

   b. Percentatge mínim de sòl per espais lliures de jardí, plaça, parcs o boscos urbans i esportius públics 15%.

   c. Percentatge mínim de sòl per a centres culturals i docents i altres edificis d'interès públic 2%.

2. Aquestes exigències s'entendran com a mínimes. Quan les Normes, per mitjà de les seves determinacions físiques - (les superfícies reservades i indicades en un sector pel Pla Parcial), incrementin aquelles quanties, el Pla Parcial, sense per això disminuir l'aprofitament mitjà, ho complirà per la concentració de l'edificació privada.

art. 157 Densitat d'habitatge.

La densitat màxima d'habitatges serà de vint-i-cinc habitatges l'hectàrea (25 habit/Ha.) de sector.

art. 158 Desenvolupament de l'edificació en el Pla Parcial.

1. L'ordenació física de volums es farà a partir de la configuració dels llocs, tenint especial cura pel relleu -- atès la pendent dels sectors i evitant els desmonts i -- terraplens per la urbanització i l'edificació.

2. Els espais lliures privats podran ésser mancomunats al - servei de vàries edificacions o vivendes.

3. Les edificacions no ultrapassaran mai les dos plantes -- pis (PB+2).

4. La xarxa viària serà clara en quant a traça, seguint corbes de nivell anant de punt singulars del territori a altres, i complementant-se per carrers per a vianants normals als d'accés, quant sigui oportú o ho exigeixi la -- pròpia topografia. Els carrers no tindran amples excessius, aquells interiors i als serveis de zones d'edificació unifamiliar, seran de vuit metres (8 m.) d'ample. -- Els recorreguts importants s'ordenaran en places i miradors sobre el paisatge.

5. L'edificació seguirà les directrius del territori molts cops d'arrel rústega o de la propietat fundiària evitant ordenacions gratuïtes. Els nous teixits resoldran l'en-- contre amb els teixits existents, tant quant a continuïtat de carrers i activitat, com de relació formal amb -- les característiques tipològiques i volumètriques de les construccions existents admeses.

6. Les curses d'aigua i de drenatge: rases, torrents, rie-- rols i rieres es mantindran lliures d'ocupació per entubaments, clavegueres, marges artificials, terraplenats i ofecs del llit. Les vores es sistematitzaran amb arbres de ribera i es mantindran endreçades. Les canonades i -- vies s'emplaçaran suficientment separades dels mateixos.

7. La parcel.la mínima per l'edificació unifamiliar aïllada no serà inferior als 400 m^2 de superfície.

art. 159 Condicions d'ús.

Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a les del sòl de ciutat jardí.

GENERALITAT DE CATALUNYA
Direcció General d'Urbanisme
Departament de Política Territorial i Obres Públiques

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 3 Juliol 1981
EL SECRETARI GENERAL

amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

Secció cinquena. Sectors de desenvolupament industrial (21).

art. 160 Definició.

1. Es qualifiquen de sectors de desenvolupament industrial els sòls urbanitzables previstos per localitzar l'ampliació de l'activitat industrial i de magatzem sempre que, per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de risc per a la salut i la seguretat pública, i els efectes corregits de modus a eliminar tot el perill a les persones i sobre el medi ambient.

2. Els Plans Parcials podran delimitar dos sectors segons la classe i tamany de la indústria. Seran de primera classe: la gran i mitjana indústria, sobre parcel.la mínima de dos mil cinc-cents metres quadrats (2500 m^2) per establiment.
Seran de segona classe: la petita indústria, els tallers artesans i els dipòsits i magatzems, sobre parcel.la com a mínim de mil metres quadrats (1000 m^2) per establiment.

art. 161 Enumeració dels sectors de desenvolupament industrial.

Les Normes Subsidiàries han delimitat de desenvolupament industrial els sectors que per cada terme municipal a continuació es relacionen:

Terme	Nom dels sectors	Extensió
Girona	Ind. Renec	12,05 Ha.
	Ind. Mas Boscosa	6,86 "
	Ind. Mas Torroella	5,95 "
	Ind Pla de Dalt de Domeny	10,87 "
	Ind. de Domeny 1	11,59 "
	Ind. de Domeny 2	10,00 "
	Ind. Torre Mirona	22,02 "
	Ind. Enher	4,37 "
	Ind. Can Xirgu	51,35 "
	Ind. Mas Quintana	9,05 "
St. Julià de Ramis	Ind. Les Goges	7,80 "
Fornells de la Selva	Ind. Can Lledó	13,82 "
	Ind. La Ceràmica	5,06 "
Vilablareix	Ind. Mas Mosquerosa	3,33 "
St. Gregori	Ind. Can Carbonell	13,00 "

art. 162 Desenvolupament del Pla General.

Les zones de desenvolupament industrial han d'ésser ordenades, a nivell de detall, per un Pla Parcial amb subjecció a les determinacions generals d'aquestes Normes Subsidiàries. Preveuran l'emplaçament d'activitats de primera classe (gran i mitjana indústria) i activitats de segona classe (petita indústria, tallers artesans, dipòsits i magatzems) on la proporció que, en estudiar el planejament parcial, respongui a les necessitats de la demanda de sòl de cada moment, sense que en cap cas la proporció del sòl per indústria de primers classe pugui ultrapassar el 80% del total del sòl per parcel.les industrials ni, a la vegada, de proporció per indústria de segona classe pugui ultrapassar el 40% del total.
Aquesta previsió, es delimitarà en el plànol de parcel.lació i es justificarà amb el tamany de les illes i de l'accés.

art. 163 Edificabilitat.

L'índex d'edificabilitat brut de cada sector, amb independència de les previsions proposades al seu interior en vies, equipaments i parcs, és de zero coma setanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,70 m^2/m^2) i l'ocupació de la parcel.la en els sòls industrials de primera classe serà, com a màxim, del 70% i en els de segona classe serà, com a màxim, del 85%, determinant al Pla Parcial les regles d'urbanisme per a la localització i destí dels patis resultants.

art. 164 Quantia de les reserves de sòl públic. Estàndards urbans.

El Pla Parcial d'ordenació per al desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries en els sectors de desenvolupament industrial respectarà les següents previsions mínimes:

a. Superfície mínima de vials públics 2o%.

b. Superfície mínima per a estacionaments de superfície pública 5%.

c. Superfície mínima de zones verdes públiques 10%.

d. Superfície mínima per a equipaments públics i socials 5%.

e. Amplada mínima de les vies interiors quinze metres (15 m.), ample mínim de les voravies tres metres (3 m.).

f. Previsió de franges de protecció, amb jardineria o arbrat, per a separar la unitat de zona dels sòls resi-

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES EN DATA 13 Juliol 1981
EL SECRETARI GENERAL
GENERALITAT DE CATALUNYA
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

dencials d'una amplada mínima de quinze metres (15 m.) i computable als efectes d'espais lliures per parcs i jardins de cessió obligatòria.

art. 165 Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació de la zona de desenvolupament industrial correspon al d'edificació aïllada o en filera amb fixació dels patis de maniobra magatzematge, socors.

art. 166 Condicions d'edificació.

Les condicions d'edificació a la zona de desenvolupament industrial són les següents:

Alçada màxima permesa. En la primera classe, quinze metres (15 m); en la segona classe també quinze metres (15 m).

Parcel.la mínima admesa. En la primera classe, dos mil cinc-cents metres (2.500 m); en la segona classe, mil metres (1.000 m).

Mínim de façana admesa. En la primera classe, trenta-sis metres (36 m); en la segona classe, divuit metres (18 m).

Profunditat mínima de parcel.la. En la primera classe, cinquanta metres (50 m); en la segona classe, quaranta metres (40 m).

Separacions mínimes de l'edificació o les estructures de la instal.lació fins els límits de la parcel.la o agrupació. Fins a la partió que afronta amb la via pública, en la primera classe dotze metres (12 m) i en la segona classe deu metres (10 m). Fins a les altres partions, en la primera classe cinc metres (5 m) i en la segona classe tres metres (3 m).

Volum net màxim. En la primera classe, sis metres cúbics per metres quadrat (6 m^3/m^2); en la segona classe, quatre metres cúbics per metres quadrat (4 m^3/m^2).

Els índexs d'edificabilitat neta per a cada classe d'indústria amb valor homogeni a cada classe es fixaran en el Pla Parcial, segons la distribució que faci per categoria i sense ultrapassar l'edificabilitat sectorial.

art. 167 Regles complementàries de l'article anterior.

1. En el còmput de l'alçada reguladora màxima no hi és inclós el de les alçades de les xemeneies, antenes, apa-- rells i instal.lacions especials, connexes amb la funció de la indústria , que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

2. Quan la reducció de les molèsties fins a nivells tolerables, a la supressió de riscs de nocivitat, insalubritat, inseguretat o perill d'incendi per a les persones i les coses, s'hagin d'aconseguir mitjançant unes distàncies -- més grans que les establertes en l'article anterior entre edificis, o entre aquests i les zones o parcel.les - contigües, hom exigirà aquelles separacions per garantir aquells prioritaris objectius.

3. En el cas de parcel.les situades en sectors de segona -- classe s'admet l'agrupació de dos o més establiments --- fins que la façana conjunta assoleixi una longitud total màxima de cent metres (100 m.). La unitat resultant d'agrupació, que no podrà ser inferior a la suma de parcelles de superfície mínima de cadascun dels establiments - constituirà una parcel.la indivisible, de manera que hom no hi podrà instal.lar més establiments que el nombre de parcel.les agrupades, ni ultrapassar el volum edificable permès, ni augmentar el percentatge d'ocupació.

4. Els espais no edificables de cada parcel.la només podran ésser dedicats a aparcaments, vials interiors, emmagatzematge a l'aire lliure o espais destinats a aparcaments - amb elements de protecció oberts que no impliquin una -- obra permanent d'edificació.

5. L'alçada màxima de les tanques opaques serà d'un metre - seixanta (1,60 m.) i la de les diàfanes o transparents - de tres coma seixanta metres (3,60 m.).

6. En la zona de desenvolupament industrial no són permesos altres annexos que les garites o similar destinats a serveis de porteria, vigilància, control i altres similars, propis de l'establiment amb una superfície que no podrà ultrapassar els deu metres quadrats (10 m^2) i una alçada màxima de tres metres (3 m.).

7. El Pla Parcial analitzarà la conveniència de fixar les - distàncies de l'edificació a la via pública com a distàncies invariables que alinein les façanes al carrer sense disminució, per altra part, dels criteris reguladors.

amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

GENERALITAT DE CATALUNYA
Consell d'Urbanisme de Política Territorial i Obres Públiques

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLITICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 9 juliol 1981
EL SECRETARI GENERAL