

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 23 de juliol de 2019, sobre una resolució referent al municipi de Girona.**

Exp. 2018/065450/G

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana número 67 d'ajustos de límits i sistemes del Pla especial Devesa, al terme municipal de Girona

El conseller de Territori i Sostenibilitat ha resolt, en data 15 d'abril de 2019, l'assumpte que s'indica a continuació:

Aprovar definitivament, a l'efecte de l'article 98.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana número 67 d'ajustos de límits i sistemes del Pla especial Devesa, de Girona, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

Contra aquesta resolució, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà d'aquell en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

*Consulta i informació de l'expedient*

L'expedient restarà per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, al Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, plaça de Pompeu Fabra, 1, (Edifici de la Generalitat), 17002 Girona, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2018/65450/G&set-locale=ca>

Barcelona, 23 de juliol de 2019

Mercè Albiol Núñez

Secretària de la Comissió de Política Territorial i Urbanisme de Catalunya

---

CVE-DOGC-A-19204025-2019

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana número 67 d'ajustos de límits i sistemes del Pla especial Devesa, de Girona

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU\\_cat.pdf](#)

(19.204.025)

**NORMATIVA URBANÍSTICA****MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA NÚMERO 67 D'AJUSTOS DE LÍMITS I SISTEMES DEL PLA ESPECIAL DEVEESA, DEL MUNICIPI DE GIRONA****CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL****Article 1. Naturalesa i objecte**

Aquest document té la consideració de Modificació puntual número 67 del Pla general d'ordenació urbana de Girona per a l'ajust dels límits i sistemes del Pla especial Devesa.

El seu objecte és, d'una banda, ajustar l'àmbit del Pla especial Devesa i, de l'altra, ajustar els sistemes als seus usos actuals però també previstos en el desenvolupament de l'esmentat Pla especial, en estat de tramitació.

Amb aquesta finalitat es proposa la modificació dels límits entre els sistemes A.2, A.4 i C.1 dins l'àmbit del Pla especial Devesa mantenint la superfície total de sistemes, tot ampliant les zones verdes en detriment del viari.

**Article 2. Situació i àmbit**

El seu àmbit és el delimitat als plànols i comprèn exclusivament sòls de sistemes qualificats amb la clau A.1 xarxa viària territorial; clau A.2 xarxa viària urbana; clau A.3 xarxa viària de vianants; clau A.4, àrea d'aparcament; claus A/B i C.1/B coexistència de sistema ferroviari amb sistema viari o sistema d'espais verds; clau C.1, sistema de places, parcs i jardins urbans; clau C.5, sistema de parc fluvial i deveses; clau D, sistema hidrològic i clau E.c sistema d'equipaments culturals comunitaris.

La seva superfície total és de 440.259,00 m<sup>2</sup>.

**Article 3. Obligatorietat**

Segons l'article 4 de les NNUU del Text refós del PGOU de Girona, les disposicions contingudes en l'esmentat PGOU i les seves modificacions obliguen el seu compliment per igual tant a l'Administració com als particulars. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del Text refós del PGOU.

**Article 4. Vigència**

Segons l'article 5 de les NNUU del Text refós del PGOU de Girona, aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 94 i 106 del DLEG 1/2010 Text refós de la Llei d'urbanisme.

**Article 5. Interpretació**

Segons l'article 3 de les NNUU del Text refós del PGOU de Girona, la interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

**Article 6. Determinacions**

Seràn d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

- Memòria descriptiva i justificativa

- Normativa i annexos normatius
- Agenda i avaluació econòmica i financera
- Plànols

## **CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **Art. 7. Classificació del sòl**

La classificació de l'àmbit de la Modificació del Text refós del PGOU número 67 – ajust àmbit i sistemes PE Devesa, al Pla general d'ordenació de Girona, es correspon a la de sòl urbà i sòl no urbanitzable d'acord amb el planejament vigent.

### **Article 8. Qualificació del sòl. Sistemes**

La present Modificació té assignades qualificacions de sistema viari (claus A.1, A.2, A.3, A.4), sistema ferroviari (clau B) sistema d'espais lliures (claus C.1 i C.5) sistema hidrològic (clau D), sistema d'equipaments (clau E).

La totalitat de l'àmbit de la Modificació puntual està inclosa en les Zones de servituds aeronàutiques corresponents a l'aeroport de Girona. En el plànol d'ordenació O2\_Servituds Aeronàutiques, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'aeroport de Girona, que constitueixen una ampliació del plànol normatiu 5.1 *Servituds Aeronàutiques según RD 378/1988*.

### **Article 9. Protecció dels sistemes. Article 124 de les NNUU**

1. Aquest Pla general delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit l'ús.
2. Entre els diferents espais de Protecció de Sistemes, aquest Pla general contempla els següents:
  - a. Protecció del Sistema viari: S'estarà al que disposa aquest Pla general i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988 de 29 de juliol de carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de l'ubicació en sòl agrícola o forestal.
  - b. Protecció del Sistema ferroviari: Les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de protecció del Sistema ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert al Reial decret 1211/1990 de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/1987 de 30 de juliol d'Ordenació dels transports terrestres i legislació concordant en la matèria. Tot això sense perjudici del que preveu aquest Pla general.
  - c. Protecció del Sistema hidrològic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest Pla general i la Llei 29/1985 de 2 d'agost d'aigües i el Reglament del *Dominio Público Hidráulico* aprovat per Reial decret 849/1986 d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
  - d. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla general a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en els Decrets núm. 297/1997 de 25 de novembre de 1997 del reglament de policia sanitària mortuòria.

- e. Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat.
- f. Protecció del sistema aeroportuari. Les cotes corresponents a les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds aeronàutiques, que s'estableixen en els plànols d'ordenació Servituds aeronàutiques determinen les alçàries (respecte del nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, acabats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objectes fixos (pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales, rètols...) així com el gàlib de viari o via fèrria.

La superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona, resta subjecte a una servitud de limitació d'activitats, a raó de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'emplacin en el seu interior i puguin suposar un perill per les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. L'esmentada possibilitat s'estendrà als usos del sòl que s'autoritizin per la implantació o exercici de les esmentades activitats i comprendrà, entre d'altres:

1. Les activitats que suposin o duguin associada la construcció d'obstacles de tal condició que puguin induir turbulències.
2. L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
3. Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin generar enlluernament.
4. Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
5. Les actuacions que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixes o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.
6. Les activitats que facilitin o duguin associada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per les aeronaus.
7. L'ús de mitjans de propulsió o sosteniment aeris per a la realització d'activitats esportives o de qualsevol altre tipus.
8. Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués donar lloc a radiacions electromagnètiques perturbadores del funcionament habitual de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, malgrat que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requeriran la corresponent autorització d'acord amb les previsions de l'article 16 del D 584/72 de servituds aeronàutiques.

Les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat a raó de la funció social que desenvolupen, pel que la resolució que a aquests efectes s'evacuessin només podrà generar algun dret a indemnització quan afecti drets ja patrimonialitzats.

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors, incloses les pales, mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars) o la plantació requerirà un acord favorable previ e l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AES), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat pel Reial decret 297/2013.

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a què es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.

4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre que no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.

5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al qual es refereix la protecció.

#### **Article 10. Sistema viari**

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.

Es recullen els articles 127 a 134 del Text refós del PGOU.

#### **Article 11. Sistema ferroviari**

El sistema ferroviari el formen aquells terrenys ocupats o reservats per a les línies de ferrocarril i les activitats directament o indirectament relacionades amb aquesta activitat com són les estacions i baixadors, els serveis complementaris i els tallers de neteja i reparació.

Està regulat pels articles 135 a 139 del Text refós del PGOU.

#### **Article 12. Sistema de places, parcs i jardins urbans. Clau C.1**

Comprèn els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

Està regulat pels articles 144 a 149 del text refós del PGOU.

---

#### **Art. 149. Condicions de l'ordenació i l'edificació**

1. S'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions d'ús públic per a la pràctica esportiva i accessòries de jocs i esbarjo, culturals, educatives i de restauració, amb una ocupació total màxima que no ultrapassi el cinc per cent (5%) de la superfície de la plaça, parc o jardí urbà amb un màxim absolut de 4.500 m<sup>2</sup>. Les noves edificacions seran de planta baixa.

No es permetran edificacions en aquelles àrees sensibles pel seu pendent, coberta forestal o proximitat del sistema hidrològic.

El projecte d'edificació haurà d'incorporar la delimitació del sistema C.1 afectat. L'àrea afectada no podrà ser físicament discontinua ni contenir estrangulaments marcats.

Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns a través dels parcs.

En l'àmbit del PE Devesa no serà d'aplicació l'excepció del 5% de la superfície del Parc i únicament s'admetran les edificacions especificades en la normativa de cada zona del Pla especial que, en cap cas, superaran l'edificabilitat màxima fixada a l'article 189 bis de les NNUU del PGOU.

3. En el cas que es projecti un aparcament soterrani caldrà garantir l'enjardinament i l'arborització d'aquests espais i els drenatges adequats.
4. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans sempre que es defineixin zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització.
5. Als espais identificats amb la clau C.1.b, l'ordenació del quals si se superen els paràmetres establerts en la regulació d'aquest article, caldrà la tramitació de plans especials que podran establir entre les determinacions generals següents:
  - Les mesures adequades per a fomentar un millor gaudiment d'aquests espais per part de tota la població.
  - Les determinacions que contemplin els serveis i les infraestructures que requereixi l'ordenació del parc, tal com accés rodat, aparcament de vehicles, l'abastament d'aigua i energia elèctrica i la correcta evacuació i tractament de les aigües residuals.
  - Les condicions de repoblació forestal per tal de no malmetre les espècies forestals existents i millorar la qualitat d'aquests terrenys.
  - Regulació específica dels usos i les condicions de l'edificació que de forma restrictiva s'hi permetin.
  - Establir els instruments de gestió i organització necessaris per garantir les funcions del Parc.

#### **Article 13. Sistema de parc fluvial i deveses. Clau C.5**

Comprèn aquells terrenys del sistema fluvial situats a la vora dels rius, rieres i torrents que pel seu paper de corredor biològic, l'elevada biodiversitat i els valors paisatgístics o ambientals han de ser preservats de qualsevol activitat que pugui perjudicar aquests valors per tal d'assegurar-ne la conservació, regeneració i millora. Amb l'objectiu de garantir i potenciar la seva funció d'espais oberts a l'entorn de la ciutat.

Està regulat pels articles 165 a 171 del Text refós del PGOU.

#### **Article 14. Sistema hidrològic. Clau D**

Comprèn el sistema hidrològic el conjunt compost per rieres, torrents i fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

Està regulat pels articles 172 a 176 del Text refós del PGOU.

#### **Article 15. Sistema d'equipaments culturals comunitaris. Clau E.c**

El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social al servei directe dels ciutadans.

Està regulat pels articles 178 a 182 del Text refós del PGOU.

#### **Article 16. Regulació del sòl urbà. Modificació de l'àmbit del Pla especial Devesa**

El PGOU es va aprovar definitivament el 28 de febrer de 2002. La Modificació puntual número 44, aprovada definitivament el 7 de juny de 2012, va delimitar el Pla especial de la Devesa i es va crear l'article 189 BIS a les normes urbanístiques del PGOU, que es transcriu a continuació:

---

**Article 189 BIS. Pla especial del parc de la Devesa****1. Àmbit:**

El seu àmbit és el delimitat als plànols i correspon al parc de la Devesa i els espais que el relacionen amb els espais fluvials que hi llinden i a la connexió amb la ciutat.

En relació als espais fluvials, l'àmbit incorpora el passeig perimetral del riu Ter entre l'aiguabarreig amb el riu Güell i el riu Onyar, així com la vora del riu Onyar fins l'estrep del pont del ferrocarril.

En relació a la ciutat, l'àmbit incorpora els accessos al parc des del carrer Caterina Albert, des de la rotonda de la Devesa, des de la rotonda del Rellotge, així com els carrers que donen façana com són el passeig de la Devesa i bona part del carrer Güell.

La superfície total de l'àmbit és de 440.259 m<sup>2</sup>.

**2. Objectius:**

- Restauració d'aquesta àrea donada la seva importància patrimonial
  - Com a jardí històric
  - Com a conjunt d'elements catalogats
- Restauració d'aquesta zona com a parc urbà
- Recuperant les àrees ocupades per antics usos incompatibles
- Potenciant els accessos des de la ciutat antiga
- Relacionant-la amb el barri de Fontajau
- Controlant l'activitat humana que s'hi realitza
- Recuperació d'aquest àmbit donada la seva importància ecològica paisatgística
- A través de la gestió de l'arbrat
- Recuperant el marge dret del riu Ter

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:**

- Ordenar els elements de mobiliari urbà infraestructures i xarxes de serveis adequats als usos que es determinin.
- Potenciar l'ús de parc urbà.
- Regular els usos temporals de la Fira de Girona, Fires de Sant Narcís, Mercat Setmanal i Veles d'estiu, així com els usos esporàdics.
- Diagnosticar i actuar sobre les problemàtiques d'accessibilitat i mobilitat generada amb un estudi específic que estableixi noves estratègies en relació a la conservació del patrimoni, als usos i a les seves demandes.
- Diagnosticar i actuar sobre l'arbrat amb un estudi exhaustiu que representi amb fidelitat l'estructura arbòria i que permeti un coneixement precís de la seva maduresa biològica en referència al seu estat i a la situació dels usos concrets, donant lloc a



actuacions d'ordenació i tractament de zones puntuals amb l'objectiu de donar resposta global a la totalitat de parc.

- Els usos previstos als trams del passeig perimetral que se superposi amb l'espai LIC de la Xarxa Natura 2000 Riberes del Baix Ter estaran orientats al manteniment i restabliment, en un estat de conservació favorable, dels hàbitats naturals i de les espècies silvestres de la fauna i de la flora d'interès comunitari associats al LIC Riberes del Baix Ter.
- Considerar la proximitat i els usos de la zona d'equipaments dels edificis del Firal i l'Auditori, atès que es tracta d'un sector molt directament vinculat al funcionament i estructura del jardí històric de la Devesa.
- Concretar els usos que es podran desenvolupar per la finalitat plantejada de restauració i millora de la Devesa, que han de ser vinculats a l'ús de jardí-parc urbà.
- Limitar l'edificabilitat global de l'àmbit prevista en el Planejament general per tal d'ajustar-la a les necessitats pròpies dels usos i activitats que s'estableixin.
- Sostre màxim de l'àmbit del sistema de places, parcs i jardins urbans de l'àmbit (clau C.1): 3.300,00 m<sup>2</sup>.

#### 4. Condicions de gestió:

Aquest Pla especial que serà de promoció pública, establirà el sistema d'actuació, així com les etapes d'execució corresponents.

#### Article 17. Regulació del sòl urbà. Tractament perimetral façanes

##### Article 201 BIS. Zona d'Eixample. Clau 1.2

#### 1. Definició:

Recull els eixamples urbans i suburbans històrics, on prengué lloc l'extensió urbana de finals de segle XIX i primera meitat del XX fins la generalització del vehicle privat i sobre els quals s'ha produït el pes de creixement i de la localització de les activitats centrals i de servei. Comprèn l'edificació entre mitgeres amb façanes sobre l'alineació de vial. Inclou conjunts amb tipologia de casa de cos.

El tipus d'ordenació és d'alineació a vial.

#### 2. Subzones:

Subzones: S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona.

Les subzones que diferencia el present Pla general són les següents:

- Urbanització Escatllar Clau 1.2.a
- Entorn de la plaça Marquès de Camps Clau 1.2.b
- Porxos de la Gran Via Clau 1.2.c
- Devesa Clau 1.2.d
- Font de l'Abella Clau 1.2.e

**3. Condicions de parcel·lació:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla general.
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	6 m. A la subzona 1.2.a el front màxim serà de 10 m
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condició de solar	art. 59	

**4. Condicions de l'edificació:**

PARÀMETRES	COND. GENERAL	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Edificabilitat	art. 64	
Edif. màx. de la parcel·la	art. 65	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa
Ocupació màxima	art. 66	Segons profunditat edificable i tipus de pati d'illa
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	Serà preferentment enjardinat
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	A la subzona 1.2.a, 1.2.c, i 1.2.d, no es permeten els cossos sortints tancats ni semitancats i el vol màxim dels cossos oberts serà de 60 cm. A la subzona 1.2.e, només es permeten

els cossos sortints oberts amb un vol màxim d'1,20 metres, que poden ocupar la totalitat de les façanes a excepció dels testers dels blocs que seran plans.

A la subzona 1.2.b:

- Els cossos sortints tancats i semitancats no podran ocupar més del 10% del pla de façana.
- El vol màxim dels cossos sortints oberts serà de 80 cm.
- A les noves façanes resultants de remuntades al damunt d'edificis preexistents no s'admet cap tipus de cos sortint.

Elements sortints art. 78

Ventilació i il·luminació art. 79

A la subzona 1.2.a:

- Predomini del massís sobre el buit.
- Les agrupacions de parcel·les garantirán la imatge de fraccionament de la façana.
- S'utilitzaran colors terrosos i els materials s'integraran al paisatge urbà definit per a les cases de cos
- No és permesa l'obra vista.

A la subzona 1.2.b i a la 1.2.c:

- Predomini del massís sobre el buit.
- Les obertures a les façanes a carrers seran preferentment de format vertical.
- En el supòsit de remuntar l'edifici existent l'ampliació s'haurà d'adaptar als eixos i a les pautes generals de composició d'aquest. Caldrà respectar la cornisa i els elements de coronament de l'edifici que s'amplia.
- La retolació i publicitat comercial a les façanes només s'admet a les plantes baixes o entresols. No es permet la col·locació de rètols de cap mena als balcons o en les obertures de les plantes pis.

Composició de façana art. 80

A la subzona 1.2.c en el supòsit de substitució d'alguna de les edificacions, caldrà prèviament la tramitació d'un pla especial que concreti les característiques de composició, de la resta de façanes no protegides, en ambdós fronts i garanteixi una clara uniformitat.

A la subzona 1.2.d adjacent a l'àmbit del P.E Devesa:

			- S'utilitzaran tonalitats terroses integrades en l'entorn immediat i segons tonalitats disponibles a la Carta de colors del Pla especial del Barri Vell, per a cadascun dels elements de la façana. Els colors blaus queden exclosos.
Tanques	art. 81	A la subzona 1.2.a les tanques hauran de ser vegetals o de filat metàl·lic.	
Alineació de l'edificació	art. 82	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Es determina en funció del nombre màxim de plantes fixades en els plànols d'ordenació del sòl urbà.	
Alçada reguladora referida a carrer	art. 83	A la subzona 1.2.b, en els edificis catalogats i en els seus confrontants, es permet assolir el nombre de plantes remuntant l'edifici, és a dir afegint una planta pis damunt de l'actual. L'altura màxima d'aquesta planta afegida no superarà els 3 m.	
Punt d'aplicació de l'AR	art. 84		
Nombre màxim de plantes referit a carrer	art. 85	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.	
Planta baixa referida a carrer	art. 86		
Profunditat edificable	art. 87	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.	
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	art. 88	A la subzona 1.2.a l'altura màxima de la planta baixa no ultrapassarà mai l'altura de tres coma seixanta metres (3,60 m).	

##### 5. Condicions d'ús:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible	Sanitari:	Compatible (2)
Hab. Plurifamiliar:	Dominant (Densitat hab.)	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible	Cultural / Religios:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (6)	Recreatiu:	Compatible (3)
Comerç gran: (GEC)	Compatible (6)	Restauració:	Compatible (4)
Comerç territorial (GECT)	Compatible (6)	Esportiu:	Compatible (5)
Oficines i serveis:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Compatible (1)	Aparcament:	Compatible
Estació de servei	Incompatible		

**(Densitat habitatges):**

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda destinada a ús residencial.

En solars de reduïda dimensió existents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació puntual, per a la construcció d'edificis d'obra nova o gran rehabilitació d'edificis, s'admet:

1 habitatge per planta encara que no disposi d'un mínim de 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda,

2 habitatges per planta quan disposin conjuntament d'un mínim de 120 m<sup>2</sup> de superfície construïda;

condicionat en ambdós casos a que la totalitat de la planta es destini a habitatge.

**OBSERVACIONS:**

S'admet l'ús industrial només en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 3 i 4 categoria segona en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b, i la indústria de tercera categoria en les situacions 2-c, 3 i 4-b.

S'admeten amb les següents condicions:

- Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis d'ús exclusiu.
- Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150 m<sup>2</sup>, i els de superfície superior amb
- (2) accés independent des de l'edifici.
- Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) en edificis d'ús exclusiu.
- Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150 m<sup>2</sup> i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici).

Segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i al medi. No s'admeten els establiments de classe H.

- (3) Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al títol III, capítol quart.
- (4) S'admeten únicament les classes B,C i D
- (5) S'admet únicament en planta baixa o en edifici exclusiu
- (6) Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS).

**6. CONDICIONS D'APARCAMENT**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Regulació particular l'aparcament	art. 112-116	A la subzona 1.2.a si es destina tota la planta baixa a habitatge s'exceptua de l'obligació de posar aparcament