

REF: 848.14

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS
ILLA 2 - PARADOR DEL GÜELL - GIRONA

FALCÓ HUGUET /ARQUITECTES

**PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS
ILLA 2 - PARADOR DEL GÜELL - GIRONA**

Promotor: PROPIETARIS PROINDIVÍS ILLA 2

Autors: FALCÓ HUGUET/ARQUITECTES

**PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS
ILLA 2 - PARADOR DEL GÜELL - GIRONA**

El present expedient consta dels següents documents:

- I. MEMÒRIA
- II. NORMATIVA
- III. PLÀNOLS

I. MEMÒRIA

ÍNDEX MEMÒRIA

- 1.- Introducció i antecedents
- 2.- Objecte del Pla
- 3.- Marc urbanístic i legal
- 4.- Promoció, tramitació i marc jurídic
- 5.- Justificació de la seva procedència i situació respecte al P.G.O.
- 6.- Característiques del territori
 - 6.1.- Límits i superfície
 - 6.2.- Topografia
 - 6.3.- Usos i vegetació existents
 - 6.4.- Infraestructura existent
- 7.- Estructura de la propietat
- 8.- Objectius i criteris d'ordenació
- 9.- Descripció i justificació de la solució adoptada
 - 9.1.- Generalitats
 - 9.2.- Xarxa viària
 - 9.3.- Zonificació
 - 9.4.- Ordenació de l'edificació

I. MEMÒRIA

1.- Introducció i antecedents

El Pla General d'Ordenació del municipi de Girona va ser aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3654, d'11 de juny de 2002. L'Ajuntament va publicar en la seva integritat aquest text normatiu en el BOP del dia 14 d'abril de 2003 i posteriorment, en sessió de data 9 de febrer de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar conformitat al text refós de les normes de planejament general, que es va publicar íntegrament al DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

En data de 14 de maig de 2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, aprova definitivament el Pla Parcial Urbanístic del sector *Parador del Güell* de Girona, amb la publicació al DOGC número 3973 de 23 de setembre de 2003.

El 18 de gener de 2012 s'aprova definitivament la Delimitació de Trama Urbana Consolidada del municipi, que s'ajusta posteriorment a uns nous límits a raó de la resolució, el 7 de maig de 2012, el conseller de Territori i Sostenibilitat, publicada al DOGC número 6176 de 23 de juliol de 2012.

En data de 26 de març de 2014 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona aprova definitivament la Modificació Puntual número 52 del Pla General d'Ordenació de Girona per la incorporació com a SUC (Sòl Urbà Consolidat) de 3 sectors del Pla Parcial executats i entre ells el P.P. Parador del Güell; i paral·lelament es tramita la Modificació Puntual del mateix Pla número 53, sobre les condicions d'ús de la zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts, que és aprovada definitivament en la mateixa comissió. El Text refós és conformat per la CTU de Girona de 24/07/2014.

Els terrenys objecte de la proposta del present Pla de Millora Urbana (PMU) són els corresponents a l'Illa 2 de la subzona que determina el Pla General com a Parador del Güell, actualment dins del Sòl Urbà Consolidat.

Es tracta d'uns terrenys situats al costat de l'Avinguda Tarradellas, entre les illes 1 i 3 incorporats pel P.G.O. de Girona dintre del Sòl Urbà, avui totalment urbanitzats, amb una superfície de 7.076 m², segons consta en el Projecte de Reparcel·lació del Sector, aprovat definitivament per l'Ajuntament de Girona en sessió plenària de 9 de novembre de 2004 i publicat en el BOP de Girona núm. 226 de 24 de novembre de 2004.

2.- Objecte del Pla

El present Pla de Millora Urbana de l'Illa 2 del Sector del Parador Güell compresa entre l'avinguda Josep Tarradellas i Joan i els carrers Poble Sahrauí, Carles Vivó i Siqués i Jaume Faixó i Fusellas té per objecte, en sòl urbà consolidat, la parcel·lació d'aquesta illa en dos parcel·les: una d'elles amb una superfície de 2.500 m². (parcel·la 2) i l'altre queda conformada per la resta d'illa amb una superfície de 4.576 m² (parcel·la 1).

Al mateix temps el PMU estableix l'ordenació de volums en cada una de les parcel·les que, d'acord amb el que estableix l'article 214.4 del vigent Pla General d'Ordenació, una parcel·la pot renunciar a part de l'edificabilitat assignada, podent-se traspasar a l'altre parcel·la de l'illa mitjançant la redacció d'un PMU d'ordenació de volums fins

assolir una edificabilitat màxima resultant que es pugui esgotar segons ocupació, alçada reguladora i altres paràmetres d'aplicació.

El present document té la consideració de Pla de Millora Urbana de regulació de la composició volumètrica de l'àmbit considerat i s'enmarca en allò que disposa l'article 70.1 del text refós de la Llei d'urbanisme:

"Art. 70 Plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

b) En sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes."

Així mateix, l'article 214.4 de PGO de Girona, en l'apartat que fa referència a l'edificabilitat, disposa:

"A la subzona 3.2.j : 1,224 m²st / m²sl; en cas de parcel·lació de les illes existents on una parcel·la renunciï a part de l'edificabilitat assignada, es podrà traspasar a l'altre parcel·la de l'illa mitjançant la redacció d'un PMU d'ordenació de volums, part de l'edificabilitat renunciada, fins assolir una edificabilitat màxima resultant que es pugui esgotar segons ocupació, alçada reguladora i altres paràmetres d'aplicació continguts en el present article 214."

3.- Marc urbanístic i legal

El marc urbanístic i legal ve donat, en primer lloc, pel Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el Text refós de la *Llei de Sòl* d'àmbit estatal, (d'ara endavant LS), pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la *Llei d'urbanisme* modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (d'ara endavant TRLUC), i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el *Reglament de la Llei d'urbanisme* (d'ara endavant RLUC), aquests últims d'àmbit autonòmic.

A nivell municipal, el marc ve determinat pel Pla General d'Ordenació de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data de 28 de febrer de 2002 (DOGC núm. 3654 de 11/06/2004), amb text refós de les normes de planejament general conformades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 9 de febrer de 2006 (DOGC núm. 4618 de 21/04/2006), i les modificacions números 52 i 53 del PGOU aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 26 de març de 2014 amb Text refós conformat per la CTU el 24/07/2014.

El present document desplega el vigent PGOU de Girona i les seves determinacions i, en aquest sentit:

- No s'alteren les superfícies i qualificacions dels sistemes, per la qual cosa no és d'aplicació per el tràmit previst en l'article 98 del TRLUC per la qual s'ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes.
- A l'empara de la Disposició Transitòria Sisena del TRLUC, es determina la innecessarietat d'incorporació al present document d'una memòria social ja que el present document desenvolupa determinacions contingudes en el planejament general que no afecten sostre residencial ni reserves pel sistema d'habitatges dotacionals públics.

- El present PMU no té per objecte la implantació de nous usos i/o activitats, si no que és exclusivament a efectes de definició i regulació de la volumetria i gàlils generals, per la qual cosa no s'ha d'incorporar estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- De conformitat amb les determinacions de l'article 86bis del TRLUC sobre procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístics i allò establert a la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, el present document no està sotmès a avaluació ambiental i no s'incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

4.- Promoció, tramitació i marc jurídic

El present Pla de Millora Urbana està promogut per els propietaris del proindivís de l'Illa 2 del Sector Parador del Güell, d'acord amb allò que disposen els articles 78 i 101 del TRLUC.

Pel que fa referència a la seva tramitació i aprovació, queda regulada pels articles 85 i 81, i concordants del TRLUC.

En quant al marc jurídic, hem de dir que aquest document es redacta fent ús de les facultats atorgades en ordre al desenvolupament del planejament urbanístic previst pel planejament general del municipi i de conformitat amb l'establert a l'article 70 i concordants del TRLUC.

La redacció del present document ha estat realitzada per tècnics competents, d'acord amb el que estableix la Disposició Addicional Tretzena del TRLUC.

5.- Justificació de la seva procedència i situació respecte al PGO

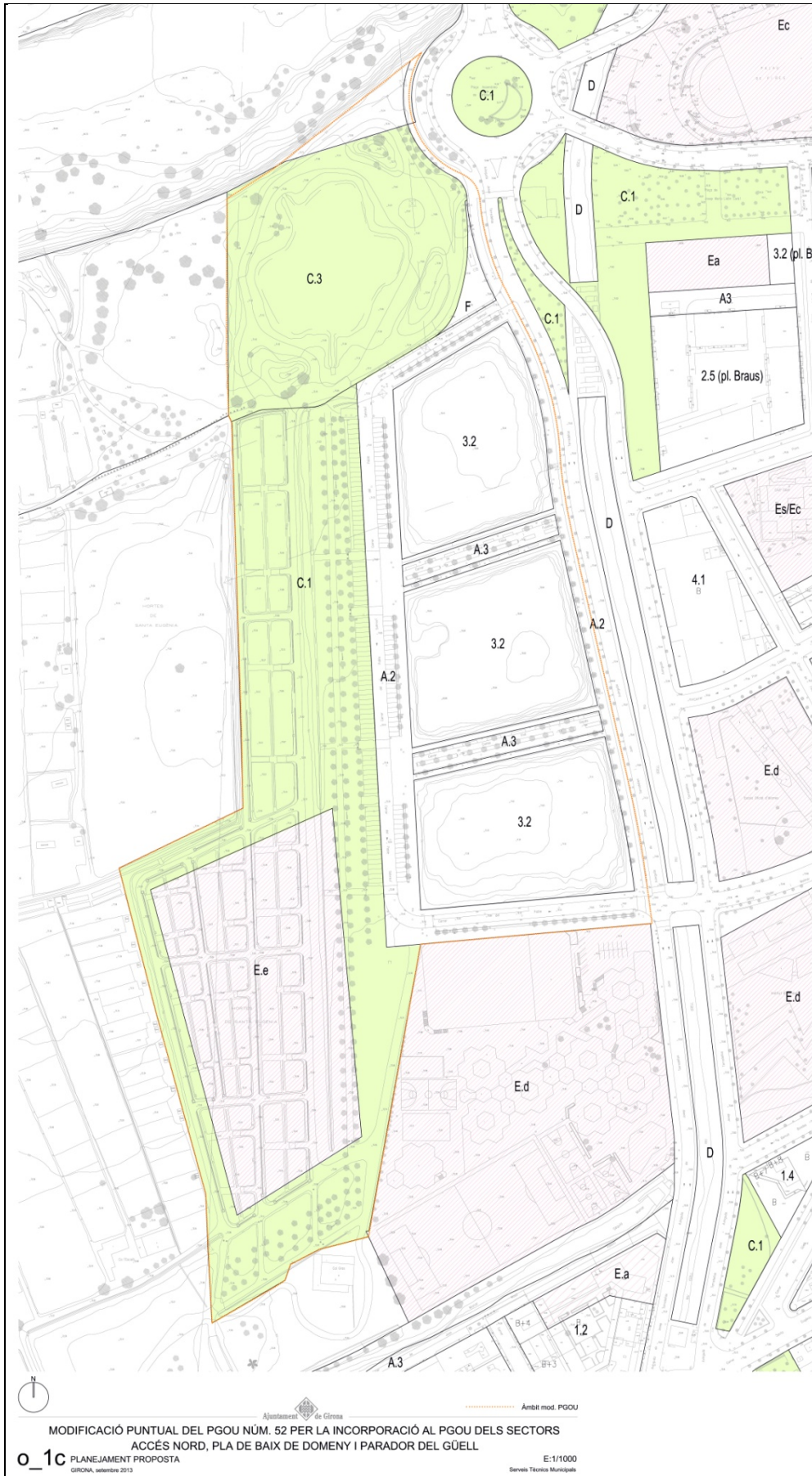
Tal com ja s'ha dit en anteriors apartats del present document, el municipi de Girona té com a planejament d'àmbit municipal vigent en l'actualitat el Pla General d'Ordenació aprovat definitivament pel Conseller de PT i OP el 28 de febrer de 2002, amb text refós, de les normes de planejament conformat per la CTU de Girona de 9 de febrer de 2006.

En el PGO, es delimita el sector anomenat *Parador del Güell*, com a sòl urbanitzable el que, es desenvolupa mitjançant els corresponents Pla Parcial i Projecte d'Urbanització.

Així, el sector té una superfície de 87.122 m² i inclou les qualificacions dels següents sistemes: Viari amb 12.972 m² (14,89%), Espais lliures amb 40.197 m² (48,14%), Equipaments comunitaris públics amb 12.601 m² (14,46%), sumant un total de cessions de 65.970 m² (77,19%). La resta queda com a sòl privat amb la qualificació de Dotacions i Serveis privats (clau 3.2) amb una superfície de 21.353 (24,21%). Aquesta zona queda estructurada en tres illes de superfícies 6.939 m², 7.076 m² i 7.338 m², respectivament.

Posteriorment s'aprovà la modificació del PGO número 52 en què, vist que els terrenys reuneixen les condicions necessàries i suficients, s'els qualifica de *Sòl urbà consolidat*.

El vigent PGO determina de forma gràfica i escrita les diferents zonificacions i els paràmetres d'edificació i ús.



Plànol O_1c de la MPGOU núm 52

En la modificació núm. 53 del PGOU de Girona, la normativa del sector ve referida en el Capítol II. *Definició i regulació de la zona de Dotacions i Serveis privats en espais oberts, Clau 3.2.*, i en la modificació núm 53 del PGO de Girona aprovada definitivament referent a l'article 214 del Text refós de les NNUU del PGO.

"CAPÍTOL II. DEFINICIÓ I REGULACIÓ DE LA ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS EN ESPAIS OBERTS CLAU 3.2

Article 7. Modificació de l'article 214 del text refós de les NNUU del PGOU.

A raó de la modificació de les condicions d'ús de la zona 3.2. es modifica l'article 214 de les NNUU del text refós del pla general d'ordenació urbana que adopta el redactat següent:

1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquells sòls terciaris caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats.

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:

- Mas Xirgu	Clau 3.2.a
- Tipus 2	Clau 3.2.b
- Plaça de Braus	Clau 3.2.c
- Can Turon	Clau 3.2.d
- Casa Verda	Clau 3.2.e
- Puig d'en Roca	Clau 3.2.f
- Accés nord	Clau 3.2.g
- Accés nord	Clau 3.2.h
- Domeny	Clau 3.2.i
- Parador del Güell	Clau 3.2.j

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	Les existents A la subzona 3.2.d i 3.2.i: 2.500 m ² A la subzona 3.2.g: 4.000 m ² A la subzona 3.2.j: s'admet una única subdivisió d'illa existent que, en qualsevol cas, haurà de tenir unes parcel·les resultants de 2.500 m ² de superfície mínima.
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	A la subzona 3.2.g i 3.2.h : 50 m de façana mínima
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condició de solar	art. 59	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	1 m ² st/m ² s. Els solars edificats amb intensitats que ultrapassin 1 m ² st/m ² s tindran el sostre edificat com a edificabilitat màxima de la parcel·la. A la subzona 3.2.b: 0,50 m ² st/m ² s A la subzona 3.2.d: 0,70 m ² st/m ² s A la subzona 3.2.e: 0,4 m ² st/m ² s A la subzona 3.2.c: 2,75 m ² st/m ² s A la subzona 3.2.g: 1,20 m ² st/m ² s neta per parcel·la A la subzona 3.2.h: 0,70 m ² st/m ² s neta per parcel·la A la subzona 3.2.i: 2,00 m ² st/m ² s neta per parcel·la A la subzona 3.2.j: 1,224 m ² st/m ² s neta per parcel·la; en cas de parcel·lació de les illes existents on una parcel·la renunciï a part de l'edificabilitat assignada, es podria traspasar a l'altra parcel·la de l'illa, mitjançant la redacció d'un PMU d'ordenació de volums, part de l'edificabilitat renunciada, fins assolir una edificabilitat màxima resultant que es pugui esgotar segons ocupació, alçada reguladora i altres paràmetres d'aplicació continguts en el present article 214.

Edif. màx. De la parcel·la	art. 65	A la subzona 3.2.f el sostre màxim serà de 30.000 m2
Ocupació màxima	art. 66	70% A la subzona 3.2.a: 60% A la subzona 3.2.b: 50% A la subzona 3.2.e: 20% A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 40% A la subzona 3.2.i: 45% A la subzona 3.2.j 40% per la PB i 20% per les PP
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	A les subzones 3.2.g i 3.2.h la distància mínima entre dos canvis d'anivellació serà com a mínim de 6 metres. En les àrees lliures d'ocupació de l'edificació no es permet la construcció de murs de contenció, ni en general, moviments de terres que alterin les condicions naturals i topogràfiques de l'entorn. Únicament s'admeten les mínimes adaptacions topogràfiques necessàries com a conseqüència de la seva utilització a espai lliure i pel seu accés A la subzona 3.2.j es complirà el que determina l'article 68 i, en cap cas, la cota del terreny transformat superarà la cota de la rasant del límit de parcel·la amb l'avinguda Josep Tarradellas.
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació del sòl urbà i es disposarà de forma que sigui possible la sistematització dels espais no ocupats per a jardins o patis. Quan hi hagi parets mitgeres serà prioritària l'edificació adossada a elles. Davant l'existència d'elements arquitectònics o vegetals d'interès s'intentarà llur conservació. A la subzona 3.2.g i 3.2.h: es fixen els gàl·lils segons ocupació predeterminada en el plànol d'ordenació del sòl urbà; l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte. Dins el gàl·lib establert l'edificació tindrà una façana mínima de 50 metres, tot i que les edificacions no superaran una longitud contínua de més de 60 metres. A la subzona 3.2.i i dins el gàl·lib fixat, l'edificació s'alinejarà a la línia de façana obligatòria –grafiada en plànol d'ordenació– i formant una pantalla contínua en la direcció nord-sud, que ocuparà tota la façana oest possible amb B+4. A la subzona 3.2.j i dins el gàl·lib fixat, l'edificació se situarà preferentment perpendicular a l'avinguda Josep Tarradellas, de manera que la façana aparent de les plantes pis des d'aquesta avinguda no ocupi més del 50% del límit de la parcel·la amb l'avinguda. S'entén per façana aparent la projecció de l'edificació perpendicularment al carrer, sobre el límit de parcel·la.
Planta baixa	art. 70	A la subzona 3.2.j es permet la construcció d'altells en PB, que computarà a efectes d'edificabilitat i s'ajustarà a les disposicions dels punts a,b,c,i e de l'article 70 de les NNUU.
Planta soterrani	art. 71	A la subzona 3.2.g i 3.2.h en subsòl i dins l'ocupació del 40%, s'admetran fins a 4 plantes soterranis A la subzona 3.2.i l'ocupació en planta soterrani pot assolir el 100% de la parcel·la, restant en qualsevol cas enterrada totalment. A la subzona 3.2.j el subsòl podrà ser ocupat, dintre el gàl·lib fixat per l'edificació i amb un màxim del 40% del a parcel·la, amb una planta soterrani, dins una fondària màxima de 8,00 m respecte la cota de la planta baixa. Cas que la PB se situï a diverses alçades, la fondària màxima admesa per tota la planta soterrani es mesurarà des de la planta baixa de cota superior.
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	
Elements sortints	art. 78	
Ventilació i il·luminació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	A la subzona 3.2.g i 3.2.h i 3.2.j; el projecte d'edificació inclourà un projecte específic que defineixi el tractament de les tanques, que tindran una alçada màxima d'1,80 metres, amidats des de la rasant de l'espai públic, dels quals només 80 cm, podran ser massissos i la resta hauran de ser amb elements vegetals. En cas de parcel·les amb edificacions d'ús comercial s'empraran preferiblement pilones per delimitar les parcel·les, excepte que una justificació del projecte pugui aconsellar un tancament alternatiu.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	art. 88	A la subzona 3.2.g i 3.2.h: els espais lliures de parcel·la es destinaran a jardí privat o col·lectiu, a instal·lacions esportives i altres elements d'esbarjo, així com d'aparcament al servei de l'edificació. Aquest últim ús es limita al gàl·lib on s'ha de situar l'edificació. El tractament d'aquests espais serà objecte d'un projecte específic, que s'aportarà conjuntament amb el d'obres d'edificació, i que restarà preferentment ajardinat, limitant-se les superfícies pavimentades al 20% de la superfície lliure d'edificació. A la subzona 3.2.j els espais lliures de parcel·la es destinaran a jardí privat o col·lectiu, a instal·lacions esportives i altres elements d'esbarjo, si bé es podran utilitzar parcialment per aparcaments o per accés als aparcaments

		subterranis, serveis tècnics i càrrega i descàrrega. S'autoritzarà la instal·lació d'elements relacionats amb aquests usos fins a una ocupació màxima del 20% de l'espai lliure de parcel·la, sempre que no puguin esdevenir construccions tancades amb caràcter permanent. El tractament d'aquests espais serà objecte d'un projecte específic que s'incorporarà al projecte d'obres d'edificació, considerant que, en cas d'optar per a l'ús d'aparcament el paviment serà de junta oberta natural o similar (per permetre la construcció d'un drenatge tipus sud –drenatge urbà sostenible–), com a mínim en les zones d'estacionament, i l'espai disposarà d'arbrat freqüent a raó mínima d'un arbre cada tres places d'aparcament, atès el seu posicionament com a façana de les Hortes. En qualsevol cas, l'ordenació d'aquest de l'espai lliure d'edificació preservarà enjardinat i lliure de pavimentació contínua almenys, un 30% de la superfície total de la parcel·la.						
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	En funció del nombre de plantes permeses: <table border="1"> <tr> <td>4 (B+3)</td> <td>15 m</td> </tr> <tr> <td>3 (B+2)</td> <td>12 m</td> </tr> <tr> <td>2 (B+1)</td> <td>9 m</td> </tr> </table> A la subzona 3.2.a: 10 m A la subzona 3.2.g: 17,10 m A la subzona 3.2.h: 17,10 m però s'estableix una zona de protecció des del límit nord de la subzona (corresponent al carrer peatonal –clau 3-) on l'alçada reguladora no superarà els 11,00 m corresponents a B+2 A la subzona 3.2.i: 17,50 m A la subzona 3.2.j: 23,50 m	4 (B+3)	15 m	3 (B+2)	12 m	2 (B+1)	9 m
4 (B+3)	15 m							
3 (B+2)	12 m							
2 (B+1)	9 m							
Punt d'aplicació de l'AR referida a la parcel·la	art. 90	A la subzona 3.2.i es considerarà com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents dels vèrtex del polígon que delimita la parcel·la. A la subzona 3.2.j es mesurarà en tot el contorn de l'edificació a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la transformada.						
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	3 (B+2) A la subzona 3.2.b i 3.2.e: 2 (B+1) A la subzona 3.2.d: 4 (B+3) A la subzona 3.2.c: 6 (B+5) A la subzona 3.2.g: B+4 A la subzona 3.2.h: B+2 i B+4 A la subzona 3.2.i: 5 (B+4) A la subzona 3.2.j : 7 (B+6)						
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92							
Separacions mínimes	art. 93	A la subzona 3.2.a la separació mínima a carrer, a lateral i a fons és de 3 m. En el cas d'edificacions veïnes amb mitgera a límit de parcel·la, es permetrà adossar la nova edificació a la mitgera existent. A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 4 m de separació mínima als límits.						
Construccions auxiliars	art. 94							
Accessos rodats als aparcaments		A la subzona 3.2.i: Els accessos rodats als aparcaments no es produiran en cap cas des de la carretera de Sant Gregori.						
Condicions formals i ambientals		- A les subzones 3.2.g i 3.2.h, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte. - A la subzona 3.2.i: Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complert d'ordenació global on es defineixin les noves volumetries, les àrees d'ús privat, les àrees comunitàries i les instal·lacions privades al servei del conjunt. El projecte d'ordenació inclourà el tractament dels espais no edificats de la parcel·la d'acord amb les determinacions fixades en l'art. 5 de les Normes Mediambientals incloses en la Disposició Addicional I de les NNUU i amb els criteris i recomanacions concordants de l'informe mediambiental annexat a l'esmentada Disposició Addicional I de les NNUU. Aquest projecte s'haurà de consensuar amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament. L'espai lliure d'edificació privat (0c) es tractarà en tota l'illa com un espai unitari, sense tancar el corresponent a cada parcel·la. Els materials i colors seran adequats a les condicions de l'entorn. Els projectes constructius dels edificis incorporaran un capítol específic amb justificació de les solucions adoptades referents a les mesures d'eficiència energètica, d'estalvi i d'altres criteris ambientals exposats a a la normativa mediambiental i a l'informe mediambiental que es despleguen en la Disposició Addicional I de les NNUU del PGOU . - A la subzona 3.2.j, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte per parcel·la. Les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la posició que ocupen com a façana de les Hortes de Sta. Eugènia i amb la ciutat. Així els projectes edificatoris hauran de tenir valor i qualitat arquitectònica i paisatgística, tant pel que fa a la seva posició, proporció, dimensions, materials, vegetació i colors a emprar, com pel que fa a la imatge externa del volum arquitectònic.						
Normes Mediambientals		A la subzona 3.2.i li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Primera de les NNUU del PGOU i l'Annex I "Informe Ambiental" A la subzona 3.2.j li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Segona de les NNUU del PGOU.						

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari:	Compatible (4)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible (7)	Assistencial:	Compatible (4)
Comerç petit (PEC):	Compatible	Cultural / Religiós:	Compatible (3)
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (2)	Recreatiu:	Compatible (6)
Comerç gran (GEC):	Compatible (2)	Restauració:	Compatible (3)
Comerç gran territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible (3)
Oficines i serveis:	Compatible (3)	Administratiu:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible (3)	Serveis tècnics:	Compatible (3)
Industrial:	Incompatible	Aparcament:	Compatible (3)
Estació de servei	Compatible (5)		

OBSERVACIONS:

- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
- (2) S'admet únicament i exclusiva en planta baixa (B) i primer pis (B+1) de parcel·les incloses dins la TUC.
- (3) Excepte a la zona 3.2.f, on no s'admet.
- (4) A la subzona 3.2.f, prèviament a l'atorgament de llicència, caldrà redactar un Pla Especial on es defineixin els accessos i s'ordeni l'emplaçament de l'edificació.
- (5) Excepte les zones: 3.2.f, 3.2.g, 3.2.h, 3.2.i i 3.2.j, on no s'admet
- (6) Excepte les zones: 3.2.f, 3.2.g, 3.2.h i 3.2.i, on no s'admet
Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (7) A les zones 3.2.g i 3.2.h s'admet l'ús d'allotjament col·lectiu en els termes establerts a l'art. 97 de les NNUU

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Regulació particular de l'aparcament	Art. 112-116	

DISPOSICIÓ ADDICIONAL.

Per tot allò no regulat específicament en aquesta modificació puntual del Pla General serà d'aplicació la regulació establerta a les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona."

Per tant, el document es redacta en base al punt 3.- *Condicions de parcel·lació* i al punt 4.- *Condicions d'edificació*, referents a la subzona 3.2.j on es troba l'Illa 2 del Sector del Parador del Güell amb una superfície de 7.076 m².

6.- Característiques del territori

6.1. Límits i superfícies

L'àmbit de l'Illa 2 objecte del present PMU té forma trapezoïdal i limita al nord i al sud amb dos vials de la xarxa viària urbana (A) d'accés a les parcel·les anomenats Carles Vivó i Siqués i Jaume Faixó i Fusellas; a l'est amb l'avinguda Josep Tarradellas i Joan i a l'oest amb el carrer Poble Sahrauí que conforma el vial de circumval·lació que connecta amb la zona de les hortes.

La superfície d'actuació és de 7.076 m², corresponent a l'Illa 2.

6.2. Topografia

Els terrenys compresos en el PMU queden ben delimitats en base a la vialitat del seu contorn on queden perfectament definides les alineacions i rasants, amb aquestes configurades de forma pràcticament planes.

La part interior de l'illa queda actualment per sota rasant dels carrers que l'envolten mitjançant talussos que voregen tota l'illa.

6.3. Usos i vegetació existents

En l'actualitat, el territori que compren l'àmbit del PMU està conformat per terrenys totalment erms, sense utilitzar i sense cap edificació.

6.4. Infraestructura existent

En tractar-se d'un sòl urbà consolidat, que s'ha desenvolupat i executat mitjançant un Pla Parcial Urbanístic i el corresponent Projecte d'Urbanització, l'àmbit que ens ocupa disposa en els carrers perimetrals de tots els serveis urbanístics: clavegueram, aigua potable, electricitat, enllumenat públic, telefonia i gas.

7.- Estructura de la propietat

Actualment l'àmbit de l'illa 2 correspon a una única finca amb referència cadastral 4380901DG8448G0001OY i amb una superfície total de 7.076, 00 m².

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA		DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro		Sede Electrónica del Catastro	
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA									
Municipio de GIRONA Provincia de GIRONA									
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE					INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000				
4380901DG8448G0001OY									
DATOS DEL INMUEBLE									
LOCALIZACIÓN									
TN PARADOR DEL GÜELL Suelo 17006 GIRONA [GIRONA]									
USO LOCAL PRINCIPAL									
Suelo sin edif.									
AÑO CONSTRUCCIÓN									
--									
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN									
100,000000									
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)									
--									
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE									
SITUACIÓN									
TN PARADOR DEL GÜELL GIRONA [GIRONA]									
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)									
0									
SUPERFICIE SUELO (m ²)									
7,076									
TIPO DE FINCA									
Suelo sin edificar									
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.									
Viernes, 16 de Mayo de 2014									
<ul style="list-style-type: none"> 484,300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR089 — Limite de Manzana — Limite de Parcela — Limite de Construcciones — Mobiliario y aceras — Limite zona verde — Hidrografia 									

FITXA CADASTRAL

La finca consta inscrita al Registre de la Propietat de Girona, Secció 3a, tom 3865, llibre 341, foli 152, finca 12.504, amb la següent descripció:

"Urbana. Finca número dos. Finca de forma trapezoïdal situada en el municipi de Girona, sector Parador del Güell, qualificada de Equipaments i dotacions privats, en règim de sòl urbanitzable, amb una superfície de set mil setanta sis metres quadrats i

una edificabilitat de 8.661,02 m² de sostre. Confronta: Per l'Est, amb la nova alineació de l'Avinguda Josep Tarradellas i Joan; per l'Oest, amb la nova alineació de l'antic camí de Santa Eugènia a Girona per la Devesa; pel Nord, amb nou carrer del sector, prolongació del carrer Joan Pons existent al marge dret del Güell; i pel Sud, amb nou carrer del sector, prolongació del carrer Pau Casals existent al marge dret del Güell. La seva quota de participació en el pagament de la liquidació definitiva dels costos de la urbanització és de 33,1382%. Es correspon amb les finques inicials o part d'elles nùms 8, 20a i 20b. Procedència: Reparcel·lació de la finca 12502, foli 136, tom 3865, llibre 341 de Girona secció 3^a."

La finca és un proindivís propietat de:

EDIFICI FORNELLS, S.L.U.	10,4200%
GICLAU 2001, S.L.	42,6300%
JESÚS OLIU THOMAS (1/3 de 35,68).....	11,8933%
ISABEL OLIU THOMAS (1/3 de 35,68).....	11,8933%
MARTA OLIU THOMAS (1/3 de 35,68).....	11,8933%
AJUNTAMENT DE GIRONA	11,2700%
TOTAL	100,0000 %

La finca prové de la reparcel·lació corresponent al sector Parador del Güell aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Girona en sessió de 9 de novembre de 2004.

8.- Objectius i criteris d'ordenació

Donat que es tracta d'una illa ja definida en el propi planejament general i derivat, en ells queden establerts els objectius i criteris general d'ordenació del sector *Parador del Güell*.

La intervenció contemplada en el present Pla de Millora Urbana té com objectius els següents:

- Establir la divisió de la parcel·la corresponent a l'Illa 2 del Sector Parador del Güell, en dues parcel·les de superfície mínima 2.500 m².
- Establir l'ordenació dels volums edificatoris en cada una d'elles.
- Regular els paràmetres edificatoris que donin lloc a l'esmentada ordenació de volums, assignant les edificabilitats pròpies o traspassades fins assolir l'edificabilitat màxima resultant que es pugui esgotar segons ocupació, alçada reguladora i altres paràmetres d'aplicació de la zona.
- En qualsevol cas, donar compliment a les determinacions establertes a l'article 214 modificat del PGO de Girona per procedir a la dita parcel·lació i ordenació de volums, amb justificació del mateix.

9.- Descripció i justificació de la solució adoptada

9.1. Generalitats

Els terrenys que compren l'àmbit d'aquest PMU són els de la Illa 2 del sector anomenat *Parador del Güell* i queden estructurats a nivell general pel propi Pla

General d'Ordenació Municipal que el defineix, i en ell es grafia la única zonificació que la conforma.

Així, dins l'àmbit del sector *Parador del Güell*, les tres illes queden amb la mateixa qualificació i estan estructurades amb vialitats perimetrals. El present PMU respecta la seva configuració i qualificacions.

9.2. Xarxa viària

L'àmbit dels terrenys de l'Illa 2 compresos en aquest PMU, queda determinat per quatre vials perimetrals que li serveixen d'accés i de delimitació.

La solució adoptada no modifica dita vialitat.

9.3. Zonificació

Es manté la mateixa qualificació que preveu el Pla General d'Ordenació de Girona vigent en l'àmbit d'aquest PMU, és a dir, "*zona de dotacions i serveis privats en espais oberts, clau 3.2.*" amb tots els paràmetres edificables previstos.

9.4. Ordenació de l'edificació

Les característiques de l'illa i la proposta d'ordenació de volums queda establerta de la següent forma:

- Es proposa la divisió de l'illa en dues parcel·les de superfícies igual o superior a 2.500 m² traspasant l'edificabilitat a la qual renuncia una d'elles, a l'altre parcel·la, complint en tot cas la resta de paràmetres edificatoris de l'illa.
- Superfície de l'Illa 2: 7.076 m².
- Superfícies de les parcel·les resultants:
 - Parcel·la 1: 4.576 m².
 - Parcel·la 2: 2.500 m².
- Definició de les parcel·les resultants:
 - Parcel·la 1: De forma trapezoïdal, situada al sud de l'Illa 2 del sector anomenat Parador del Güell de Girona, en règim de sòl urbà consolidat. Confronta: a l'est, amb l'alineació de l'avinguda Josep Tarradellas i Joan; a l'oest, amb l'alineació del carrer Poble Sahrauí; al nord, amb parcel·la 2 de la mateixa illa; i al sud, amb carrer Carles Vivó i Siqués.
La seva superfície és de 4.576 m².
 - Parcel·la 2: De forma trapezoïdal, situada al nord de l'Illa 2 del sector anomenat Parador del Güell de Girona, en règim de sòl urbà consolidat. Confronta: a l'est, amb l'alineació de l'avinguda Josep Tarradellas i Joan; a l'oest, amb l'alineació del carrer Poble Sahrauí; al nord, amb carrer Jaume Faixó i Fusellas; i al sud, amb parcel·la 1 de la mateixa illa.,
La seva superfície és de 2.500 m².

- Condicions i paràmetres d'edificació:

- *Edificabilitat*

Total Illa 2: $7.076 \text{ m}^2 \times 1.224 \text{ m}^2\text{st} / \text{m}^2\text{sl} = \mathbf{8.661,02 \text{ m}^2\text{st}}$.

Edificabilitat parcel·les	m^2st
Parcel·la 1	2.400,00
Parcel·la 2	6.261,00
TOTAL	8.661,00

- *Ocupació en P.B.*

Total Illa 2: $7.076 \text{ m}^2 \times 40\% = \mathbf{2.830,40 \text{ m}^2}$.

Ocupació PB parcel·les	m^2
Parcel·la 1	1.830,00
Parcel·la 2	1.000,00
TOTAL	2.830,00

- *Ocupació en P.P.*

Total Illa 2: $7.076 \text{ m}^2 \times 20\% = \mathbf{1.415,20 \text{ m}^2}$.

Ocupació PP parcel·les	m^2
Parcel·la 1	570,00
Parcel·la 2	845,00
TOTAL	1.415,00

- *Ocupació en P.S.*

Total Illa 2: $7.076 \text{ m}^2 \times 40\% = \mathbf{2.830,40 \text{ m}^2}$.

Ocupació PS parcel·les	m^2
Parcel·la 1	1.830,00
Parcel·la 2	1.000,00
TOTAL	2.830,00

- *Posició de l'edificació*

L'edificació es situarà dins el gàlib fixat, que correspon a una separació de 10 metres a tots els vials excepte a l'avinguda Josep Tarradellas i Joan que serà de 5 metres. Es situarà preferentment perpendicular a l'avinguda Josep Tarradellas i Joan, de manera que la façana aparent de les plantes pis no ocupi més del 50% del límit de l'Illa 2 amb l'avinguda.

S'entén per façana aparent la projecció de l'edificació perpendicular al carrer, sobre el límit.

- *Alçada i nombre de plantes*

En la parcel·la 1 l'alçada reguladora serà de 9,00 m i el nombre màxim de plantes serà de 2 (PB+1).

En la parcel·la 2 l'alçada reguladora serà de 23,50 m i el nombre màxim de plantes serà de 7 (PB+6).

El punt d'aplicació es mesurarà en tot el contorn de l'edificació a partir de la cota topogràfica de la rasant definida de la parcel·la transformada.

Girona, Juliol de 2014

FALCÓ HUGUET / ARQUITECTES

II. NORMATIVA

ÍNDIX NORMATIVA

CAPÍTOL 1 . DISPOSICIONS GENERALS

- Art.1 - Naturalesa
- Art. 2 - Àmbit territorial
- Art. 3 - Vigència
- Art. 4 - Obligacions
- Art. 5 - Interpretació del pla
- Art. 6 - Determinacions del pla

CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL I ORDENACIÓ

- Art. 6 - Classificació i qualificació del sòl
- Art. 7 - Ordenació de volums

II. NORMATIVA

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Naturalesa

1. El present pla té la consideració de Pla de Millora Urbana per l'ordenació de volums a l'illa 2 del sector Parador del Güell de Girona compresa entre l'avinguda Josep Tarradellas i Joan i carrers Poble Sahrauí, Carles Vivó i Siqués i Jaume Faixó i Fusellas.
2. El seu objecte és desplegar allò que disposa l'article 214.4 del PGOU de Girona, en el que fa referència a les condicions de l'edificabilitat i en aquelles determinacions específiques que defineixen la volumetria i gàlibs generals en cada una de les parcel·les en què es proposa dividir l'illa.

Art. 2 Àmbit territorial

1. L'àmbit territorial d'aquest Pla de Millora Urbana és l'assenyalat als plànols i correspon a l'illa 2 del sector Parador del Güell de Girona.
2. L'illa queda compresa entre l'avinguda Josep Tarradellas i Joan i els carrers Poble Sahrauí, Carles Vivó i Siqués i Jaume Faixó i Fusellas.
3. La superfície total de l'àmbit del pla és de 7.076 m².

Art. 3 Vigència

Aquest Pla de Millora Urbana entrarà en vigor a partir del dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida en tant no es procedeixi a la seva revisió, modificació o suspensió, d'acord amb allò que determinen els articles 94 i 106 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (d'ara endavant TRLUC).

Art. 4 Obligacions

Els particulars, a l'igual que l'Administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquest Pla.

Art. 5 Interpretació del pla

Segons l'article 3 de les NNUU del text refós de PGOU de Girona, la interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el Pla General d'Ordenació de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 28 de febrer de 2002 (DOGC núm. 3654 d'11 de juny de 2002), el seu text refós conformat per la CTU

de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21/04/2006, i la modificació número 53 sobre les condicions d'ús de la zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 26 de març de 2014.

Art. 6 Determinacions del pla

Les determinacions d'aquest pla es despleguen en els següents documents:

- Memòria
- Normativa
- Plànols d'informació
- Plànols normatius d'ordenació

CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL I ORDENACIÓ

Art. 6 Classificació i qualificació del sòl

1. El sòl que integra l'àmbit d'aquest pla està classificat de Sòl urbà consolidat de conformitat amb la legislació vigent i la modificació núm. 52 del PGOU de Girona.
2. La qualificació del sòl corresponent a l'àmbit d'aquest pla correspon a la "zona de dotacions i serveis privats en espais oberts", clau 3.2 del PGOU de Girona.

Art. 7 Ordenació de volums

1. El present pla proposa la divisió del seu àmbit en dues parcel·les de superfícies 4.576 m² i 2.500 m² respectivament, en la forma que queda grafiat en plànols normatius.
2. L'ordenació de volums queda definida en els plànols d'ordenació normatius del present pla. La regulació específica per a cada una de les parcel·les és la següent:

Parcel·la 1

S= 4.576 m²

e= 2.400 m²st

o= 1.830 m²

h= PB+1P (9 m)

L'edificació se situarà preferentment perpendicular a l'avinguda Josep Tarradellas de manera que la façana aparent de les plantes pis des de l'avinguda Josep Tarradellas no ocuparà més del 50% del límit de la parcel·la amb l'avinguda.

S'entén per façana aparent la projecció de l'edificació perpendicular al carrer, sobre el límit de la parcel·la.

Parcel·la 2

S= 2.500 m²

e= 6.261 m²st

o= 1.000 m²

h= PB+6P (23,50 m)

L'edificació se situarà preferentment perpendicular a l'avinguda Josep Tarradellas de manera que la façana aparent de les plantes pis des de l'avinguda Josep Tarradellas no ocuparà més del 50% del límit de la parcel·la amb l'avinguda.

S'entén per façana aparent la projecció de l'edificació perpendicular al carrer, sobre el límit de la parcel·la.

3. En tot allò que no quedi regulat expressament en aquest article, s'estarà al que disposa l'article 214 del PGOU de Girona, de la modificació puntual núm. 53.

Girona, juliol de 2014

FALCÓ HUGUET / ARQUITECTES

III. PLÀNOLS

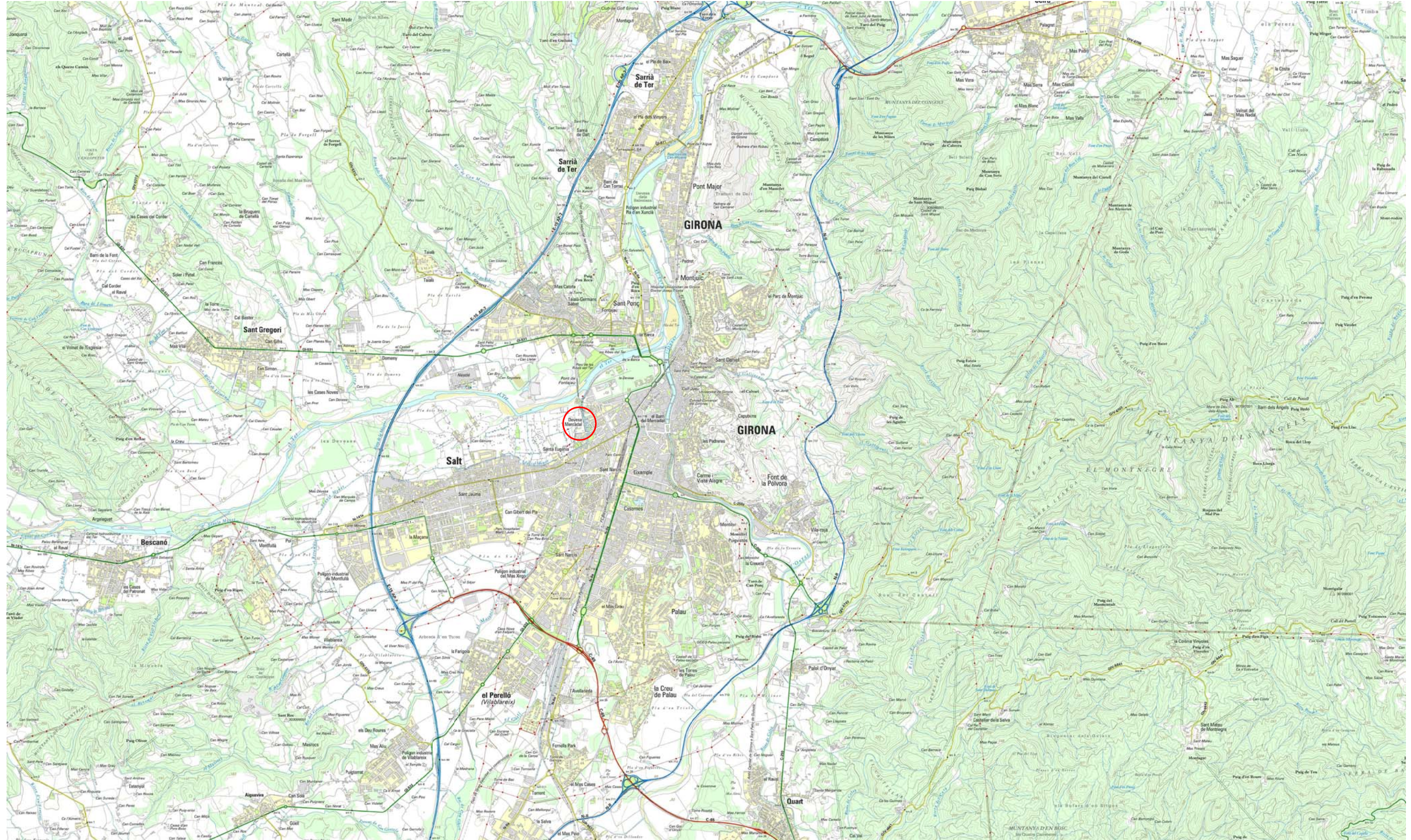
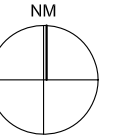
ÍNDEX PLÀNOLS

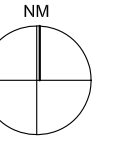
INFORMACIÓ

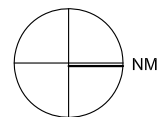
I.1 Situació	E: 1/50.000
I.2 Foto aèria	E: 1/5.000
I.3 Planejament vigent PGOU	E: 1/2.000
I.4 Estructura de la propietat	E: 1/1.000
I.5 Topogràfic	E: 1/500

NORMATIUS D'ORDENACIÓ

O.1 Parcel·lació	E: 1/500
O.2 Ordenació de volums	E: 1/500
O.3 Gàlils i posició edificació	E: 1/500

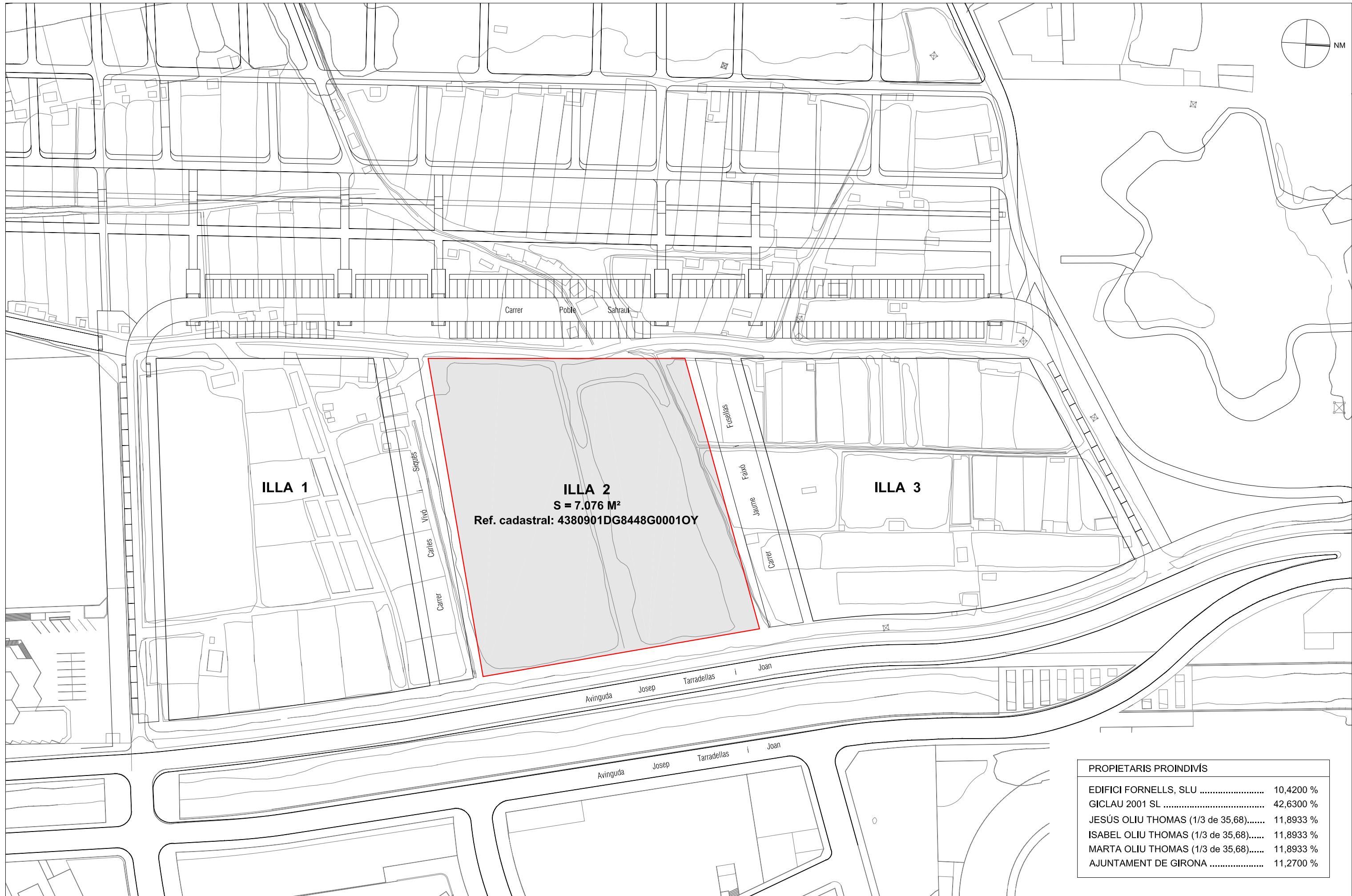




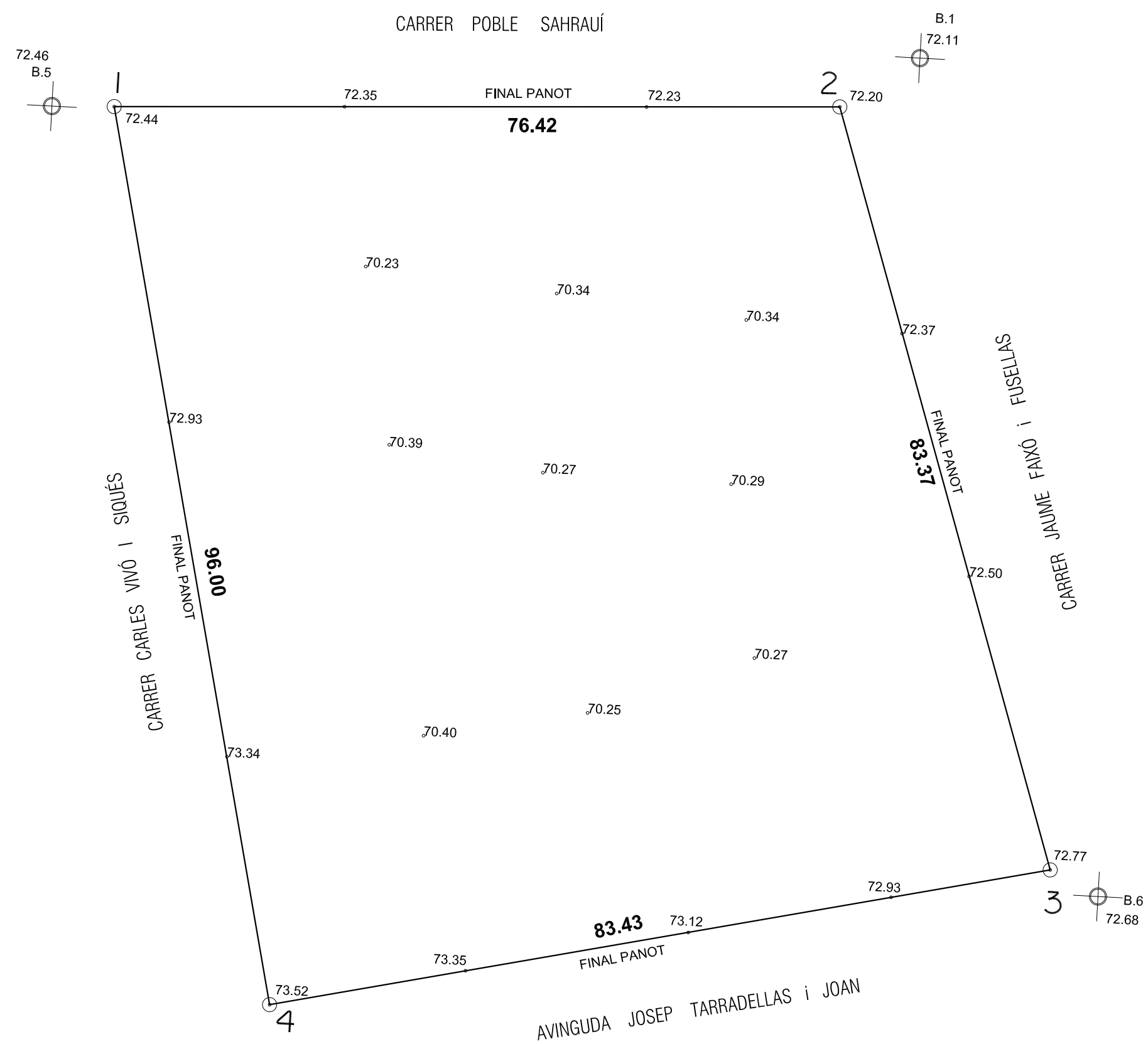
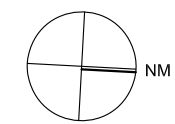


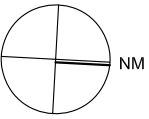
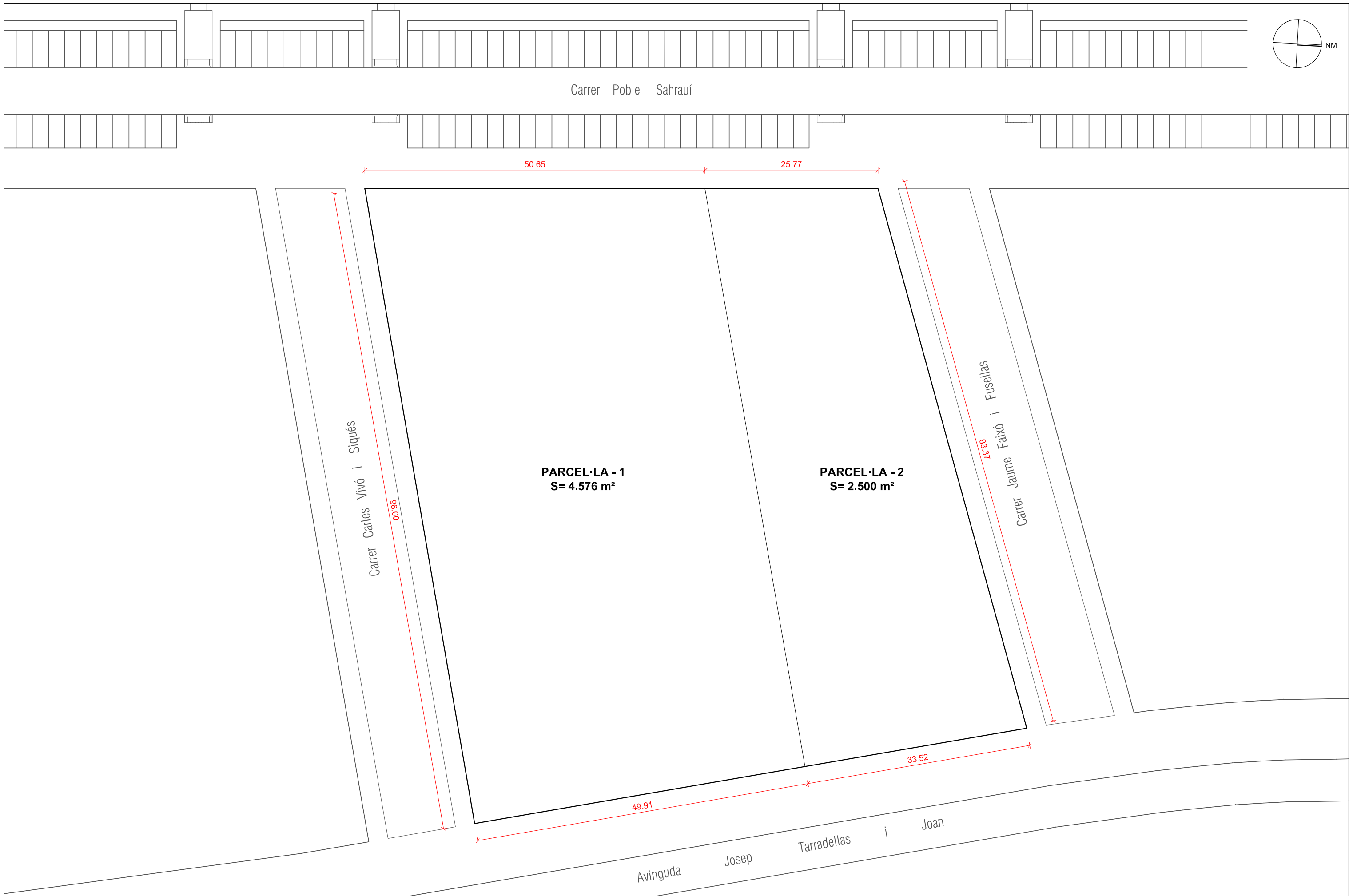
Ajuntament de Girona
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM. 52 PER LA INCORPORACIÓ AL PGOU DELS SECTORS ACCÉS NORD, PLA DE BAIX DE DOMENY I PARADOR DEL GÜELL
0_1C PLANEJAMENT PROPOSTA
 GIRONA, setembre 2013
 E:1/1000
 Servei Tècnic Municipal





PROPIETARIS PROINDIVÍS	
EDIFICI FORNELLS, SLU	10,4200 %
GICLAU 2001 SL	42,6300 %
JESÚS OLIU THOMAS (1/3 de 35,68).....	11,8933 %
ISABEL OLIU THOMAS (1/3 de 35,68).....	11,8933 %
MARTA OLIU THOMAS (1/3 de 35,68).....	11,8933 %
AJUNTAMENT DE GIRONA	11,2700 %





Carrer Poble Sahrauí

PARCEL·LA - 1
S= 4.576 m²

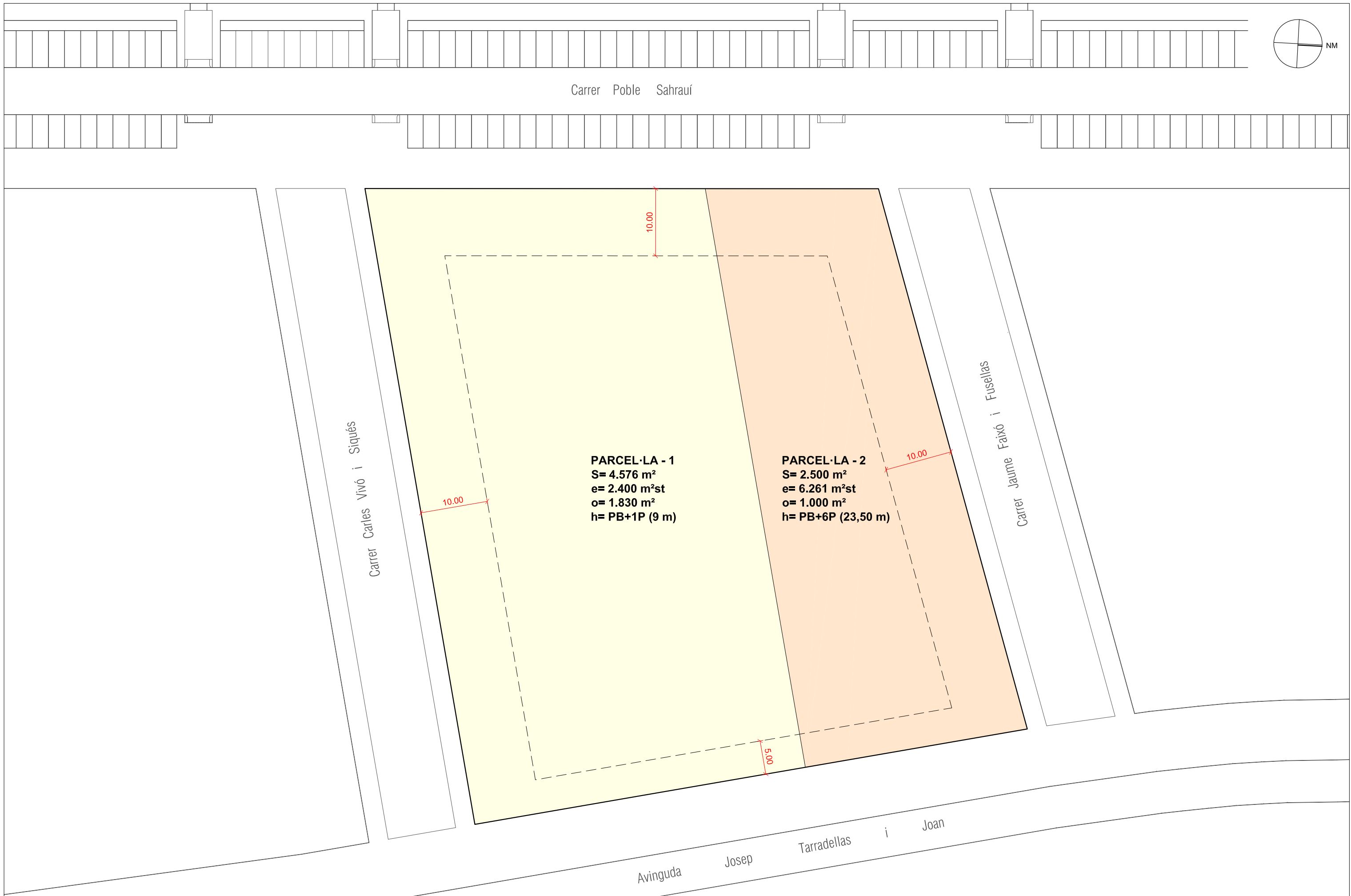
PARCEL·LA - 2
S= 2.500 m²

Carrer Carles Vivó i Siqués

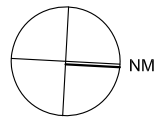
Carrer Jaume Faixó i Fusellas

Avinguda Josep Tarradellas i Joan





Carrer Poble Sahrauí



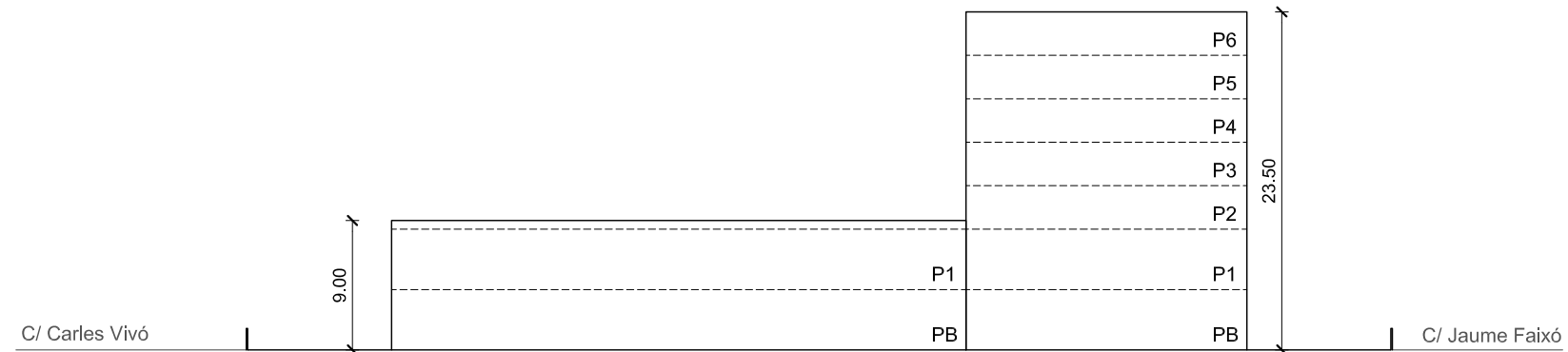
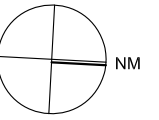
Carrer Carles Vivó i Siqués

Carrer Jaume Faixó i Fusellas

PARCEL·LA - 1
S= 4.576 m²
e= 2.400 m²st
o= 1.830 m²
h= PB+1P (9 m)

PARCEL·LA - 2
S= 2.500 m²
e= 6.261 m²st
o= 1.000 m²
h= PB+6P (23,50 m)

Avinguda Josep Tarradellas i Joan



SECCIÓ A-A

PARCEL·LA 1

S= 4.576,00 m²
 e= 2.400,00 m²st
 o= 1.830,00 m²
 h= PB+1P (9 m)

Façana aparent edificació PP ≤ 50% límit parcel·la amb avinguda de Josep Tarradellas.

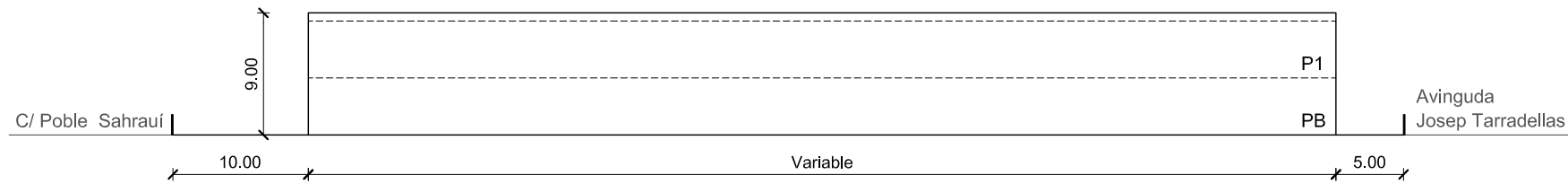
Posició edificació: preferentment perpendicular a l'avinguda Josep Tarradellas

PARCEL·LA 2

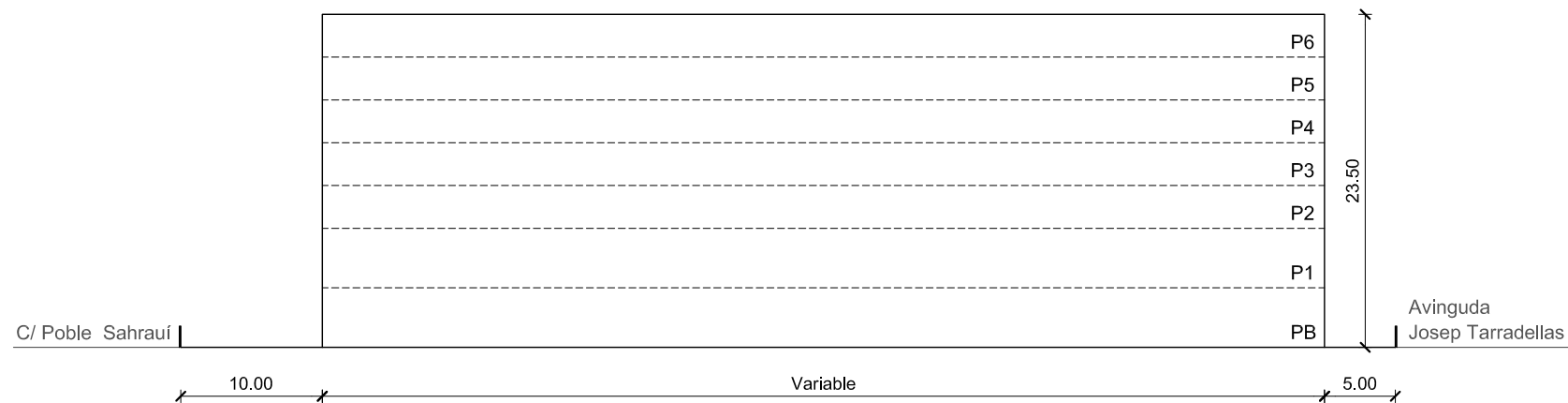
S= 2.500,00 m²
 e= 6.261,00 m²st
 o= 1.000,00 m²
 h= PB+6P (23,50 m)

Façana aparent edificació PP ≤ 50% límit parcel·la amb avinguda de Josep Tarradellas.

Posició edificació: preferentment perpendicular a l'avinguda Josep Tarradellas



SECCIÓ B-B



SECCIÓ C-C

COMPARATIVA GÀLIBS PGOU VIGENT / PMU

PGOU VIGENT		PMU		
TOTAL ILLA		PARCEL·LA 1	PARCEL·LA 2	TOTAL ILLA
S= 7.076,00 m ²		S= 4.576,00 m ²	S= 2.500,00 m ²	S= 7.076,00 m ²
e= 8.661,02 m ² st		e= 2.400,00 m ² st	e= 6.261,00 m ² st	e= 8.661,00 m ² st
o= 2.830,40 m ²		o= 1.830,00 m ²	o= 1.000,00 m ²	o= 2.830,00 m ²
h= PB+6P (23,50 m)		h= PB+1P (9 m)	h= PB+6P (23,50 m)	h= PB+6P (23,50 m)
Façana aparent edificació PP ≤ 50% límit parcel·la amb avinguda de Josep Tarradellas.		Façana aparent edificació PP ≤ 50% límit parcel·la amb avinguda de Josep Tarradellas.		
Posició edificació: preferentment perpendicular a l'avinguda Josep Tarradellas		Posició edificació: preferentment perpendicular a l'avinguda Josep Tarradellas		

