

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 25 de setembre de 2014, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de Girona.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 26 de març de 2014 i 22 de juliol de 2014, va adoptar, entre d'altres, els acords següents:

Exp.: 2014 / 052868 / G

Modificació núm. 52 del Pla general per incorporació dels sectors Accés Nord, Pla de Baix de Domeny i Parador del Güell, al terme municipal de Girona

Acord de 22 de juliol de 2014

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

- 1 Donar conformitat al text refós de la modificació núm. 52 del Pla general d'ordenació urbana per incorporació dels sectors Accés Nord, Pla de Baix de Domeny i Parador del Güell, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Girona, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 26 de març de 2014.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva data 26 de març de 2014 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 26 de març de 2014

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament la modificació núm. 52 del Pla general d'ordenació urbana per incorporació dels sectors Accés Nord, Pla de Baix de Domeny i Parador del Güell, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Girona, supeditant-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:
  - 1.1 Cal completar la documentació dels plànols d'ordenació amb el plànol d'estructura general i orgànica del territori i règim urbanístic del sòl modificat.
  - 1.2 En la normativa refosa dels diferents sectors, s'han detectat una sèrie de mancances detallades en l'apartat de valoració d'aquest informe. Caldria esmenar aquestes mancances o bé si són modificacions que incorpora el document cal concretar-les i justificar la seva oportunitat en la memòria del document.
  - 1.3 Es recomana que les normes urbanístiques indiquin els textos que han estat objecte de modificacions anteriors amb referències a peu de pàgina concretant la modificació que va aprovar aquell redactat. Les modificacions que s'haurien d'indicar són les modificacions aprovades amb posterioritat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Girona.
- 2 Comunicar-ho a l'Ajuntament

CVE-DOGC-A-14268078-2014

Contra aquests acords, que es refereixen 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 publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, 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 des de l'endemà del dia 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 estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, al Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, situat a la seu de l'edifici de la Generalitat, plaça Pompeu Fabra, 1, Girona (CP- 17002), 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=2014/52868/G&set-locale=ca>

Girona, 25 de setembre de 2014

Sònia Bofarull Serrat

Secretaria de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

#### Annex

Normes urbanístiques de Modificació núm. 52 del Pla general per incorporació dels sectors Accés Nord, Pla de Baix de Domeny i Parador del Güell, de Girona.

(Vegeu la imatge al final del document)

[normativa\\_cat.pdf](#)

(14.268.078)

## Annex

Normes urbanístiques de modificació núm. 52 del Pla general per incorporació dels sectors Accés Nord, Pla de Baix de Domeny i Parador del Güell de Girona.

## CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

### Article 1. Naturalesa i objecte.

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 52 del Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Girona per l'adaptació de l'ús recreatiu a la nova normativa sectorial i en especial del decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives.

### Article 2. Situació i àmbit

S'aplica a la totalitat del terme municipal de Girona.

### 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 al 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'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i la seva normativa íntegra 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

Agenda i avaluació econòmica i financera

Plànols

## CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 7. text refós de normativa de regulació del sistema d'espais lliures (CLAU C)

*Article 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 descobertes 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 per la seva 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.

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 aquesta utilització.

5. L'àrea de C.1. provinent del sector Accés Nord procedirà a completar la vegetació amb espècies autòctones. Tanmateix es preveu un camí de sorra, amb una urbanització adequada al tipus d'entorn més natural, que amb caràcter de trànsit restringit restableixi l'accés preexistent a una parcel·la fora de l'àmbit d'actuació.

Article 8. text refós de normativa de regulació del sistema d'equipaments comunitaris (clau E)

*Article 182.* Condicions de l'ordenació i l'edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments, s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.

2. L'edificabilitat màxima serà:

En zones que provenen de l'execució d'un Pla Parcial o Especial serà segons el coeficient d'edificabilitat de 1m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl i una ocupació màxima de l'edificació del 70%, excepte que un Pla Especial d'Equipaments posterior permeti redistribuir, en un àmbit definit, l'edificabilitat segons tipus de parcel·la i usos previstos. Els espais lliures d'edificació es preservaran com a tal.

En els altres casos, en sòl urbà serà el de la zona colindant

En zones de sòl no urbanitzable serà la que el Pla Especial determini en funció de l'equipament d'interès social.

3. En els casos en que els usos i l'edificabilitat estiguin definits, es redactarà un Estudi de Detall que justifiqui l'edificabilitat, defineixi la volumetria de la implantació, els accessos i aparcaments previstos, l'adequació del tractament de façanes, la coberta respecte l'entorn i el tractament dels espais lliures d'edificació que seran enjardinats.

4. Ordenació específica: Equipament docent habitatges universitaris (MPGOU\_19bis)

CVE-DOGC-A-14268078-2014

Ordenació específica del sistema E.d habitatges universitaris:

L'ús dominant del subsistema E.d habitatges universitaris és el docent. En el cas de l'ús docent universitari, es podrà admetre directament vinculat a aquest i com a ús compatible l'ús d'habitatge universitari de lloguer. Els paràmetres específics de l'ordenació són:

Condicions de l'edificació de les parcel·les qualificades d'E.d habitatges universitaris.

Ocupació màxima:	30 % de la parcel·la, amb un 10 % adicional en soterrani o aparcament en superfície.
ARM i núm. Plantes:	B+3= 13,30 m
Punt d'aplicació de l'ARM	segons art. 90 de les normes urbanístiques del TR del PGOU de Girona
Edificabilitat màxima:	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
Nombre màxim habitatges:	70 hab
Espai lliure d'edificació:	serà obligatòriament enjardinat.
Aparcament:	s'haurà de preveure un mínim d'una plaça per cada 2 habitatges, que en cas de situar-se en superfície, computaran a efectes d'ocupació.
Ordenació:	Un projecte unitari concretarà a la llicència la configuració arquitectònica definitiva. Amb l'objectiu de minimitzar l'impacte sobre les edificacions del c. Riera Palagret aquesta ordenació acumularà sostre a la part de la parcel·la més baixa i allunyada d'aquestes. En aquest cas es podrà admetre allà una alçada de B+4 (16,30 m) i a la resta B+3 i B+2 (13,30 m i 10,30 m). En cap cas es superarà ni l'edificabilitat, ni el nombre màxim d'habitatges ni l'ocupació del 30 % de la parcel·la, amb un 10 % adicional en soterrani o aparcament en superfície.
En l'àmbit de la MPGOU 19bis i per l'ús d'habitatge universitari de lloguer no serà d'aplicació el Capítol 1 "Habitatges" del Títol II "Condicions higièniques i d'accés als edificis" del text refós de les ordenances d'edificació del municipi, sinó que se sotmetrà a les determinacions del decret d'habitabilitat autonòmic dictat per la Generalitat de Catalunya, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. L'ordenació final de les edificacions ha de donar compliment a la secció SI 5 del Document Bàsic SI Seguretat en cas d'incendi del Codi Tècnic d'Edificació. A tal efecte el projecte permetrà la continuïtat del carrer Estudi General de Girona fins el vial previst en l'equipament esportiu.	
Titularitat	Els nous equipaments universitaris d'ús docent inclosos en l'àmbit d'aquesta modificació seran de titularitat pública.

## 5. Ordenació específica: Equipament docent sector Devesa (MPGOU\_30)

Condicions de l'edificació:

Edificabilitat màxima:	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ocupació màx:	70 %
Alçada reguladora màxima :	B+1
Posició de l'edificació:	la planta B+1 s'enretirarà un mínim de 10 metres del límit sud de la parcel·la

## 6. Ordenació específica: Equipament Docent Montessori-Palau (MPGOU\_34)

Condicions d'ús

Als usos ja admesos per la qualificació d'E.d s'hi inclou a més, el de la implantació dels accessos al sòl no urbanitzable.

Condicions d'ordenació

Integració a la morfologia del terreny segons art. 68.2 de les NNUU del PGOU i preveient quantes mesures siguin necessàries per garantir la correcta transició entre els terrenys que es preveu terraplenar per a la nova disposició del camp de futbol i el sòl no urbanitzable de valor forestal adjacent, amb talussos de pendent no superior a 2V:3H, segons plànol d'implantació núm. 8

Els tancaments seran transparents i queden expressament prohibits els massissos.

## 7. Ordenació específica: Equipament cultural, sanitari-assistencial i administratiu (Clau Ec/s/a) del sector Accés Nord.

Condicions de l'edificació:

Edificabilitat màxima:	1,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ocupació màx:	40 %
Alçada reguladora màxima :	B+2

## 8. Ordenació específica: Equipament docent sector Parador del Güell

Condicions de l'edificació:

Edificabilitat màxima:	0,10 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl net
Alçada reguladora màxima :	4,00 m (B)

Article 9. text refós de normativa de regulació de la ZONA AMB VOLUMETRIA VINCULANT (clau 2.4)

Article 209. Zona amb volumetria vinculant. Clau 2.4.

## 1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquells sòls residencials caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat conseqüència d'una operació de remodelació / transformació. Inclou els sòls amb edificacions i espais lliures i es caracteritzen pel tipus edificatori de bloc o torre aïllada de caràcter plurifamiliar amb espais lliures entre ells. La naturalesa i titularitat d'aquest sòl lliure d'edificació podrà ser pública o privada.

Inclou aquelles construccions, que en el desenvolupament de planejaments anteriors, tenen el propi planejament diferit (Pla Parcial, Pla Especial, Estudi de Detall o projecte d'organisme públic aprovat) una regulació singular que el nou Pla General incorpora tal com han estat aprovades.

També inclou noves ordenacions definides volumètricament per la seva forma en planta i el nombre màxim de plantes.

El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

## 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:

- Volumetries existents	Clau 2.4.a
- Les Casernes	Clau 2.4.b
- Els Químics	Clau 2.4.c
- Domeny	Clau 2.4.d
- Domeny hp (habitatge de protecció)	Clau 2.4.d-hp

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la parcel·lació	i art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	A la subzona 2.4.a: l'existent A la subzona 2.4.d i 2.4.d-hp: es fixa en funció d'un front mínim edificable de 15 metres
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de la parcel·la	art. 57	
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condicció de solar	art. 59	

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Edificabilitat	art. 64	A la subzona 2.4.a: Únicament serà admissible la substitució de les actuals edificacions prèvia tramitació d'un Pla Especial on és rebaixarà el coeficient d'edificabilitat neta de la parcel·la fins a homogeneïtzar-lo amb la zona colindant. A la subzona 2.4.b.1 el sostre màxim serà de 4.817m <sup>2</sup> st. A la subzona 2.4.b.2 el sostre màxim serà de 2.992m <sup>2</sup> st. A la subzona 2.4.b.3 el sostre màxim serà de 5.101 m <sup>2</sup> st. A la subzona 2.4.d i 2.4.d-hp l'edificabilitat de cada parcel·la ve donada pels gàlils de B(16m de fons edificable) i B+3 (13 m de fons edificable) grafiats en plànol d'ordenació.
Edif. màx. de la parcel·la	art. 65	Segons paràmetres alçada i ocupació màxima. A la subzona 2.4.a: l'existent en el moment de l'aprovació inicial del present Pla General.
Ocupació màxima	art. 66	S'assenyala en el plànol de regulació del sòl

		urbà. A la subzona 2.4.b.1 el soterrani pot ultrapassar un 30% l'ocupació de l'edifici. A la subzona 2.4.b.2 i 2.4.b.3 l'ocupació de l'edifici no podrà sobrepassar una profunditat edificable de 12 m. L'ocupació del soterrani, no obstant, podrà ser del 100%. A la subzona 2.4.d i 2.4.d-hp: s'assenyala en el plànol d'ordenació.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	En el sòl lliure d'edificació no es podrà construir cap edificació, restarà al servei de la col·lectivitat i destinat a espai lliure o viari segons el seu ús actual. El manteniment i urbanització d'aquest tipus de sòl correspondrà al propietari que li correspongui. Serà preferentment ajardinat.
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en el plànol de regulació del sòl urbà. A la subzona 2.4.d i 2.4.d-hp les edificacions s'alinearan obligatòriament a la línia de façana.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	A la zona 2.4.d i 2.4.d-hp l'ocupació en planta soterrani no serà superior al de l'edificació en planta baixa més la prevista en els àrees Op.
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	A la subzona 2.4.b serà obligatòriament inclinada i amb un pendent màxim de 30°. L'arrencada serà com a màxim 1 m per sobre del darrer forjat. Es permet obrir forats de ventilació dins del volum de la coberta sempre que constitueixin elements aïllats i no representin una ruptura del volum.
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	A la subzona 2.4.c es permet, per sobre de l'última planta, un cobert amb totes les cares obertes i amb una ocupació que no superi la grafiada, com a ocupació relativa, en el plànol de regulació del sòl urbà.
Regles mitgeres	sobre art. 76	
Cossos sortints	art. 77	A la subzona 2.4.b: Els cossos sortints tancats i els semitancats únicament estan permesos com elements singulars puntuals. Els cossos sortints oberts tindran un vol màxim d'1,00 m, excepte a la façana del parc que serà de 1,50 m. Tindran la barana calada o transparent i la



CVE-DOGC-A-14268078-2014

		llosana tindrà un gruix màxim de 0,15m
Elements sortints	art. 78	
Ventilació i il·luminació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	A la subzona 2.4.b el tractament de façana tindrà textura plana, no obstant podran haver-hi terrasses o entrants excavades en el pla de façana.
Tanques	art. 81	
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	A la subzona 2.4.b.1: 8 (B+7). A la subzona 2.4.b.2: 5 (B+4) A la subzona 2.4.b.3: 5 (B+4) A la subzona 2.4.d i 2.4d-hp : 13,30
Punt d'aplicació de AR referida a la parcel·la	art. 90	A la subzona 2.4.b les alçades reguladores són obligatòries i corresponen a aplicar 5,20 m a la planta baixa i afegir 3,05 m per cada planta pis.
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. A la subzona 2.4.a: les existents en el moment de l'aprovació inicial del present Pla General. A la subzona 2.4.d i 2.4d-hp : 4 (B+3)
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	Les assenyalades en el plànol de regulació del sòl urbà. A la subzona 2.4.b.1: la façana de l'edifici amb front al carrer Barcelona es situarà, obligatòriament, a tirada de la tanca del parc. A la subzona 2.4.b.2 i 2.4.b.3 les façanes amb front al parc i al carrer Universitat de Cervera seguiran, obligatòriament, l'alineació marcada en el plànol d'ordenació del sòl urbà.
Construccions auxiliars	art. 94	
Accessos rodats als aparcaments		A la subzona 2.4.d i 2.4.d-hp: Els accessos rodats als aparcaments se situaran d'acord amb els guals assenyalats en el plànol d'ordenació. Amb caràcter excepcional i justificadament es podrà autoritzar una ubicació alternativa.
Condicions formals i ambientals		A la subzona 2.4.d i 2.4.d-hp: Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complet 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

	<p>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 (Oc) 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 la normativa mediambiental i a l'informe mediambiental que es despleguen en la Disposició Addicional I de les NNUU del PGOU. Els habitatges de protecció s'hauran d'iniciar abans de 2 anys a comptar des de que el sòl adquireix la condició de solar i finalitzar abans de 3 anys des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.</p>
Normes Mediambientals	A les subzones 2.4.d i 2.4.d-hp li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Primera de les NNUU del PGOU així com l'Annex I (Informe mediambiental)

#### 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (6)	Sanitari:	Compatible
Hab. Plurifamiliar:	Dominant (9) (10) (Densitat hab.)	Assistencial:	Compatible
Comerç (PEC): petit	Compatible (8)	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç (MEC): mitjà	Compatible (5) (6)	Recreatiu:	Compatible (3) (6)
Comerç (GEC): gran	Compatible (5) (6)	Restauració:	Compatible (6)
Comerç territorial (GECT): gran	Incompatible	Esportiu:	Compatible (4) (7)
Oficines i serveis:	Compatible (1)	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible (6)
Industrial:	Compatible (2) (6)	Aparcament:	Compatible (7)
Estació de servei	Compatible (6)		

(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.

**OBSERVACIONS:**

- (1) S'admet només fins el 50% de la superfície construïda excepte en les subzones 2.4.d i 2.4.d-hp on no s'estableix cap límit excepte la condició d'ús complementari del dominant.
- (2) Únicament s'admeten els usos industrials de primera i segona categoria.
- (3) S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants
- (4) S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants.
- (5) 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) A les subzones 2.4.d i 2.4.d-hp: no s'admet
- (7) A la subzona 2.4.d no s'admet en plantes pis.
- (8) A la subzona 2.4.d i 2.4-hp: es contempla com l'únic ús dominant en planta baixa (PB)
- (9) A la subzona 2.4.d-hp l'únic ús admès en planta pis és l'habitatge plurifamiliar de protecció oficial en qualsevol de les seves tipologies.
- (10) A la subzona 2.4.d i 2.4.d-hp: no s'admet en planta baixa (PB)

**6. CONDICIONS D'APARCAMENT**

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

Article 10. text refós de normativa de regulació de la ZONA AMB VOLUMETRIA flexible (clau 2.5)

*Article 210.* Zona amb volumetria flexible. Clau 2.5.

**1. DEFINICIÓ:**

Comprèn aquells sòls residencials caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat Inclou els sòls amb edificacions i espais lliures i es caracteritzen pel tipus edificatori de bloc o torre aïllada de caràcter plurifamiliar amb espais lliures entre ells o unifamiliars agrupats. La naturalesa i titularitat d'aquest sòl lliure d'edificació podrà ser pública o privada.

L'ordenació en aquesta zona es fixa a partir de l'ocupació relativa de l'edifici mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes

El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

**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:

- Unifamiliar Mas Barril Clau 2.5.a
- Montjuïc – La Quintana Clau 2.5.b
- Domeny Clau 2.5.c
- Clau 2.5.c\_1
- Clau 2.5.c\_2
- Clau 2.5.c\_3
- Domeny hp (habitatge de protecció) Clau 2.5.c-hp
- Clau 2.5.c\_1-hp

## Clau 2.5.c\_2-hp

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	A la subzona 2.5.a: 150 m <sup>2</sup> A la subzona 2.5.b, 2.5.c i 2.5.c-hp: 2.000 m <sup>2</sup> Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla General.
Regularització de parcel·la	de la art. 56	
Front mínim de parcel·la	de art. 57	A la subzona 2.5.a: 5,50 m
Fondària mínima de parcel·la	de la art. 58	
Condició de solar	art. 59	

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Edificabilitat	art. 64	A la subzona 2.5.a: 1,15 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 2.5.b: 1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: 1,06 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 2.5.c_1 i 2.5.c_1-hp: 0,83 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s. A la subzona 2.5.c_2: 1,06 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s més 457,68 m <sup>2</sup> st adicional A la subzona 2.5.c_3: 1,06 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s més 305,14 m <sup>2</sup> st adicional A la subzona 2.5.c_2-hp: 1,06 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s més 379,22 m <sup>2</sup> st adicional
Edif. màx. de parcel·la	De la art. 65	Segons paràmetres alçada i ocupació màxima.
Ocupació màxima	art. 66	S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà. A la subzona 2.5.b: 50% A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: 35% , excepte per l'illa de l'extrem est del sector, (illa 9), per les que l'ocupació màxima és del 30% de la parcel·la.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	En el sòl lliure d'edificació no es podrà construir cap edificació, restarà al servei de la col·lectivitat i destinat a espai lliure o viari segons el seu ús actual. El manteniment i urbanització d'aquest tipus de sòl correspondrà al propietari que li correspongui. Serà preferentment enjardinat. En la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp es delimita en

		plànol d'ordenació l'àrea 0c que serà lliure d'edificació i rampes d'accés als aparcaments. Excepcionalment i només allà on assenyali el PU, es podrà admetre la ubicació de les ET que hauran de ser soterrades.
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	A la subzona 2.5.a quan el pendent natural del terreny en la direcció normal a la façana presenti a sis metres (6 m) d'ella un desnivell mínim d'un coma vuitanta metres (1,80 m) s'admetrà que el soterrani ocupi la franja de separació al carrer.
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació relativa en el plànol de regulació del sòl urbà. A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp l'edificació es col·locarà dins el gàl·lib i, en el seu cas amb línia de façana obligatòria fixats en el plànol de regulació del sòl urbà; preferentment en la direcció longitudinal nord-sud.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	A les subzones 2.5.c i 2.5.c-hp la planta soterrani pot ultrapassar l'ocupada per l'edifici sobre rasant, fins un màxim del 45% de la parcel·la. La planta soterrani s'haurà de situar dins els gàl·libs fixats i fora de l'àrea ocupada per la PB restarà enterrada totalment.
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	
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: 10,30(B+2); 13,30(B+3) i 19,30(B+5)
Punt d'aplicació de AR referida a la parcel·la	art. 90	A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp es considerarà com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents dels vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. A la subzona 2.5.a: 3(B+2) A la subzona 2.5.b: 4(B+3) A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: 3(B+2), 4(B+3), permetent-se amb caràcter puntual

		6(B+5) en els edificis amb façana a la ctra. de sant Gregori; aquests blocs de major alçada no podran suposar més del 20% de l'ocupació total de la parcel·la.
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	Les assenyalades en el plànol de regulació del sòl urbà.
	carrer	A la subzona 2.5.b: 5 m A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: 3 m
	lateral	A la subzona 2.5.b: 5 m A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: 12 metres entre façanes on ventilin peces principals dels habitatges i 6 metres als límits entre parcel·les
	fons	A la subzona 2.5.b: 5 m A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: 12 metres entre façanes on ventilin peces principals dels habitatges i 6 metres als límits entre parcel·les
Construccions auxiliars	art. 94	
Tipologia habitatges	dels	A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: El 80% dels habitatges seran passants. Dins d'aquest 80% es podrà computar els testers amb façanes disposades de manera que formin un angle menor o igual a 90°.
Accessos rodats als aparcaments	als	A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: Els accessos rodats als aparcaments no es produiran en cap cas des de la carretera de Sant Gregori. Els accessos rodats als aparcaments es situaran d'acord amb els guals assenyalats en el plànol d'ordenació. Amb caràcter excepcional i justificadament es podrà autoritzar una ubicació alternativa.
Condicions formals i ambientals	i	A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complet 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'inf. mediambiental que es despleguen en la Disposició Addicional I de les NNUU del PGOU. Els habitatges de protecció s'hauran d'iniciar abans de 2 anys a comptar des de que el sòl adquireix la condició de solar i finalitzar abans de 3 anys des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Normes Mediambientals	A les subzones 2.5.c i 2.5.c-hp li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Primera de les NNUU del PGOU, així com l'Annex I (Informe mediambiental)
-----------------------	---

#### CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible (7)	Sanitari:	Compatible (9)
Hab. plurifamiliar:	Dominant (1)(8) (Densitat hab.)	Assistencial:	Compatible (9)
Comerç (PEC):	petit Compatible (9)	Cultural / Religios:	Compatible (9)
Comerç (MEC)	mitjà Compatible (6) (7)	Recreatiu:	Compatible (4) (7)
Comerç (GEC):	gran Compatible (6) (7)	Restauració:	Compatible (7)
Comerç territorial (GECT)	gran Compatible (6) (7)	Esportiu:	Compatible (5) (9)
Oficines i serveis:	Compatible (2) (9)	Administratiu:	Compatible (9)
Hoteler:	Compatible (9)	Serveis tècnics:	Compatible (7)
Industrial:	Compatible (3) (7)	Aparcament:	Compatible (9)
Estació de servei	Compatible (7)		

(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.

#### OBSERVACIONS:

- (1) A la subzona 2.5.b la densitat màxima és d'un habitatge per cada 200 m<sup>2</sup> de parcel·la
- (2) S'admet només fins el 50% de la superfície construïda
- (3) Únicament s'admeten els usos industrials de primera i segona categoria.
- (4) S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants
- (5) S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants.
- (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).		
(7) A les subzones 2.5.c i 2.5.c-hp no s'admet.		
(8) A la subzona 2.5.c-hp l'únic ús admès és l'habitatge plurifamiliar de protecció oficial en qualsevol de les seves tipologies.		
(9) A la subzona 2.5.c-hp: no s'admet		
<b>6. CONDICIONS D'APARCAMENT</b>		
<b>PARÀMETRES</b>	<b>COND. GENERALS</b>	<b>CONDICIONS ESPECÍFIQUES</b>
Regulació particular de l'aparcament	de art. 112-116	

Article 11. text refós de normativa de regulació de la ZONA de dotacions i serveis amb espais oberts (clau 3.2)

*Article 214.* Zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts. Clau 3.2.

**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 <sup>2</sup> A al subzona 3.2.g: 4.000 m <sup>2</sup>
Regularització de parcel·la	de la art. 56	
Front mínim de parcel·la	de art. 57	A la subzona 3.2.g i 3.2.h : 50 m de façana mínima
Fondària mínima de parcel·la	de la art. 58	
Condició de solar	art. 59	
<b>4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:</b>		
PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES



Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	<p>1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s. Els solars edificats amb intensitats que ultrapassin 1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s tindran el sostre edificat com a edificabilitat màxima de la parcel·la.</p> <p>A la subzona 3.2.b: 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</p> <p>A la subzona 3.2.d: 0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</p> <p>A la subzona 3.2.e: 0,4 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</p> <p>A la subzona 3.2.c: 2,75 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</p> <p>A la subzona 3.2.g: 1,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la</p> <p>A la subzona 3.2.h: 0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la</p> <p>A la subzona 3.2.i: 2,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la</p> <p>A la subzona 3.2.j: 1,224 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la</p>
Edif. màx. De la parcel·la	art. 65	A la subzona 3.2.f el sostre màxim serà de 30.000 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima	art. 66	<p>70%</p> <p>A la subzona 3.2.a: 60%</p> <p>A la subzona 3.2.b: 50%</p> <p>A la subzona 3.2.e: 20%</p> <p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 40%</p> <p>A la subzona 3.2.i: 45%</p> <p>A la subzona 3.2.j 40%per la PB i 20% per les PP</p>
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	<p>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</p> <p>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.</p>
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

		<p>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.</p> <p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: es fixen els gàl·libs 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 continua de més de 60 metres.</p> <p>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 continua en la direcció nord-sud, que ocuparà tota la façana oest possible amb B+4.</p> <p>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.</p>
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	<p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h en subsòl i dins l'ocupació del 40%, s'admetran fins a 4 plantes soterrani</p> <p>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.</p> <p>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</p>

		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	<p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: el projecte d'obres haurà d'incloure la definició del tancament exterior de la parcel·la, que tindrà 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 haurà de ser calada o amb elements vegetals.</p> <p>A la subzona 3.2.j el projecte d'obres inclourà la definició del tancament exterior de la parcel·la, que tindrà una alçada màxima de 1,80 m, amidats des de la rasant de l'espai públic, dels quals només 80 cm podran ser massissos i al resta hauran de ser calats o amb materials vegetals.</p>
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	art. 88	<p>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 gàlib 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.</p> <p>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</p>

		tancades amb caràcter permanent. El tractament d'aquests espais serà objecte d'un projecte específic que s'incorporarà al projecte d'obres d'edificació. L'ordenació d'aquest espai 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: 4 (B+3) 15 m 3 (B+2) 12 m 2 (B+1) 9 m A la subzona 3.2.a: 10 m A la subzona 3.2.g: 17,00 m A la subzona 3.2.h: 17,00 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 11m corresponents a B+2 A la subzona 3.2.i: 17,50 m A la subzona 3.2.j: 22,30 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	<p>- A les subzones 3.2.g i 3.2.h, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte.</p> <p>- 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 .</p> <p>- A la subzona 3.2.j, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte. Les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la ciutat. Així els projectes edificatoris hauran de tenir valor i qualitat arquitectònica, tant pel que fa a la seva posició, proporció, dimensions, materials i colors a emprar, com pel que fa a la imatge externa del volum arquitectònic.</p>
Normes Mediambientals	<p>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"</p> <p>A la subzona 3.2.j li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Segona de les NNUU del PGOU.</p>

#### 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari:	Compatible (4)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible (9)	Assistencial:	Compatible (4)
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)	Cultural / Religios:	Compatible (3) (10)
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (2) (5) (6)	Recreatiu:	Compatible (3) (8)
Comerç gran (GEC):	Incompatible	Restauració:	Compatible (3)
Comerç gran territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible (3) (10)
Oficines i serveis:	Compatible (3)	Administratiu:	Compatible (3)

Hoteler:	Compatible (3)	Serveis tècnics:	Compatible (3) (10)
Industrial:	Incompatible	Aparcament:	Compatible (3) (10)
Estació de servei	Compatible (3) (7)		

**OBSERVACIONS:**

- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
- (2) S'admet únicament com a ús complementari.  
A les subzones 3.2.g i 3.2.h es limita la superfície a 200m<sup>2</sup> per establiment  
A la subzona 3.2.j s'admet amb una superfície màxima de 700 m<sup>2</sup>
- (3) Excepte a la zona 3.2.f que 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) 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) Excepte les zones: 3.2.g i 3.2.h i 3.2.j, que no s'admet
- (7) Excepte les zones: 3.2.g i 3.2.h, 3.2.i i 3.2.j, que no s'admet
- (8) Excepte les zones: 3.2.g i 3.2.h i 3.2.i, que no s'admet
- (9) 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
- (10) Excepte a la zona 3.2.i on no s'admet

**USOS DOMINANTS**

S'estableixen els següents usos dominants en les subzones assenyalades, establint la resta d'usos compatibles com a complementaris dels usos dominants :

- A la subzona 3.2.g i 3.2.h: allotjament col·lectiu, hotelier, oficines i serveis, sanitari, assistencial, cultural, administratiu; per cada parcel·la es podran admetre fins a 2 usos dominants sempre que un d'ambdós sigui el d'allotjament col·lectiu.
- A la subzona 3.2.i: hotelier, oficines i serveis, sanitari, assistencial, administratiu, comerç petit, comerç mitjà i restauració
- A la subzona 3.2.j: hotelier, oficines i serveis, sanitari, assistencial, cultural, recreatiu, administratiu

**6. CONDICIONS D'APARCAMENT**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Regulació particular de l'aparcament		

Article 12. incorporació de disposicions addicionals a les normes urbanístiques

**DISPOSICIONS ADDICIONALS**

PRIMERA. Normes Mediambientals d'obligat compliment per les qualificacions 2.4.d, 2.4.d-hp, 2.5.c, 2.5.c-hp i 3.2.i

**Art. 1. Generalitats**

Aquest capítol de la normativa es veu justificat per l'Informe Mediambiental inclòs a la memòria del pla parcial. Els continguts, criteris i objectius d'aquest informe són

la base del present capítol. Per tant l'informe serveix per la interpretació i aclariment dels conceptes que es regulen seguidament.

### Secció 1. Activitats

#### Art. 2. Finalitat

D'acord amb les determinacions i finalitats de la "Llei 3/1998 de la Intervenció integral de l'Administració Ambiental", es regula en aquesta normativa les activitats permeses dins aquest sector per tal d'assolir un nivell alt de protecció de les persones y del medi ambient, i evitar riscos de contaminació.

Amb aquesta finalitat, no s'admetran activitats que per la seva naturalesa puguin incidir negativament en la qualitat mediambiental d'aquesta àrea.

#### Secció 2. Tractament d'aigües residuals

#### Art. 3. Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials.

El sistema de clavegueram és separatiu. Els edificis separaran dos circuits d'evacuació.

Les aigües de pluja recollides en els espais públics (espais lliures i vials), que no drenin en els propis espais lliures s'abocaran a la riera Merdançà i al Ter, amb tractament previ que n'asseguri nivells admissibles de greixos i altres residus (SSTT < 35 mg/l).

Els edificis disposaran d'una xarxa de recollida independent per a les aigües de pluja de cobertes i espais exteriors i d'un dipòsit estanc per a l'emmagatzematge, dins la parcel·la amb una capacitat mínima de 0,10 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> de superfície de coberta. Aquestes aigües s'hauran de reutilitzar en el propi edifici, sigui per substituir l'aigua potable dels inodors i/o per regar els espais verds privatis.

El sistema d'aigües negres es connecta a la xarxa general, que depura les aigües a la depuradora de Campdorà.

A les obres on hi hagi moviments de terres, la constructora haurà de prendre mesures per a evitar les fugues massives de terres cap a les xarxes de clavegueram o el medi receptor, instal·lant barreres de fins (silt fences), evitant que entrin a la parcel·la aigües d'escorrentia superficial de fora mitjançant una cuneta perimetral i instal·lant una bassa de decantació al punt més baix de la parcel·la per tal de decantar les aigües d'escorrentia superficial originades a la parcel·la.

En el cas de que l'activitat prevista requereixi projecte d'activitats, aquest fixarà les condicions de pretractament de les aigües residuals, prèvies al seu abocament a la xarxa.

### Secció 3. Protecció del paisatge

#### Art. 4. Moviment de terres, sòls i paviments.

En els moviments de terres s'acopiarà la capa edàfica per estendre-la posteriorment al nivell superior del terreny acabat.

Els espais urbanitzats amb paviments impermeables es limitaran en el possible als vials, quedant els espais lliures públics així com els espais lliures de parcel·la, lliures de paviments impermeables en el 80 % de la seva superfície.

#### Art. 5. Vegetació existent i plantació.

Els espais públics així com els espais lliures de parcel·la, s'ajardinaran seguint els criteris especificats a l'apartat "Criteris per la nova vegetació i l'ajardinament" del punt "2.3. Entorn natural i biodiversitat" de l'informe ambiental.

El projecte d'urbanització complementari diferenciarà el tractament dels espais lliures situats als extrems nord i sud on resulten indicades les espècies arbòries identificades a l'informe ambiental, dels situats entre les edificacions, on cal fomentar la plantació amb criteris d'estalvi d'aigua i alhora de facilitat d'adaptació i manteniment.

La restauració de la zona verda que envolta la riera de Merdança haurà de garantir la conservació del bosc de ribera associat i minimitzar en la fase d'obres, l'afecció al seu sistema natural.

Caldrà consensuar el projecte dels espais lliures privats de les illes amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Girona.

En qualsevol cas la vegetació tindrà el paper de condicionador microclimàtic, a més de l'estètic, i per aquest motiu s'haurà de tenir en compte en el moment del disseny els diferents aspectes:

la funció de la vegetació com a element de protecció sonora.

la funció de la vegetació com a protecció solar: les zones d'arbrat de fulla caduca lineals als carrers, rambles i parcs per ombrejar els espais de circulació de vianants, passeig, etc. També pels espais protegits amb pèrgoles que sostenen vegetació enfiladissa.

la funció de la vegetació com a protecció de les façanes dels edificis respecte a la radiació solar estival, molt especialment de les façanes amb una orientació cap a llevant o cap a ponent per tal d'evitar el sobre escalfament de paraments i la penetració de la radiació solar a través de les finestres.

la funció de la vegetació com a protecció d'elements constructius: fomentar les façanes i teulades verdes, preveient jardineres al peu de les façanes dels edificis, i dissenyant cobertes planes ajardinades transitables.

el drenatge: a les zones amb vegetació o properes a elles s'han de preveure paviments drenants, porosos, o amb pendent cap a zones d'infiltració de l'aigua pluvial.

Llistat d'espècies autòctones recomanades per l'ajardinament:

Algunes de les esteses als prats de les nostres contrades, són *Cynodon dactylon*, *Brachypodium retusum*, *B. phoenicoides*, *Lolium perenne*, *Potentilla reptans*, *Trifolium sp.pl.*, *Vicia sativa*, *Medicago sp.pl.* etc.

Les espècies arbustives autòctones que més s'avenen a les necessitats de l'entorn són: *Arbutus unedo*, *Cistus albidus*, *salviifolius* i *scoparius*, *Erica arborea* i *multiflora*, *Nerium oleander*, *Viburnum tinus*, *Spartium junceum*, *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyma*, *Rosmarinus officinalis*, *Ramnus alternus*, *Hedera helix*, *Cornus sanguinea*, etc.

En l'estrat arbori cal potenciar les següents espècies autòctones: *Quercus ilex*, *Quercus suber*, *Quercus pubescens* i *humilis*, *Pistacia lentiscus*, *Populus nigra* i *alba*, *Fraxinus angustifolia*, *Salix alba*, *Ulmus sp.*, etc.

#### Secció 4. Riscos Ambientals

##### Art. 6. Incendis.

Franja de protecció per riscos. S'ha evitar l'ús d'espècies piròfites en les revegetacions properes a zones edificades deixant una franja de vegetació lliure d'arbustiva, amb la massa forestal aclarida (densitat d'arbres adults inferior a 150



peus/ha, amb una distribució homogènia sobre el terreny), les branques baixes expurgades (un terç de la seva alçada amb un màxim de 5 metres) i neta de vegetació seca i morta.

#### Secció 5. Atmosfera

##### Art. 7. Límits emissions.

Les emissions de les instal·lacions necessàries dins els usos admesos en aquest sector compliran els límits establerts en la Normativa supramunicipal vigent. Actualment el Decret 319/1998 de 15 de desembre.

##### Art. 8. Límits sorolls i vibracions.

S'aplicaran els criteris de la Llei 16/2002 de Protecció contra la contaminació acústica, publicada al DOGC 3675, del 11/07/2002.

##### Art. 9. Contaminació lumínica.

D'acord amb l'establert a la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, es preveu pel sector un nivell d'il·luminació general baix. Les lluminàries s'adeqüen als criteris de la citada llei, d'eficiència energètica sens minva de la seguretat, per evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn. Es prioritzarà en els enllumenats exteriors la utilització de làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP).

#### Secció 6. Residus a la construcció

##### Art.10. Gestió de residus i materials

L'Estudi de gestió de residus: El projecte d'execució de l'edifici ha d'incloure un estudi de gestió de residus de la fase de construcció segons el que especifica el Real Decret 105/2008 i el Decret 89/2010. Aquest estudi haurà de considerar, com a mínim, la gestió de les fraccions de residus inerts, residus no especials i residus especials o perillosos, guix i cartró-guix i metalls. Es prioritzarà, quan sigui viable, que els residus petris es reutilitzin a sub-bases, reomplerts, drenatges, etc. ja sigui a la pròpia obra o a les d'urbanització i/o enjardinament de la mateixa promoció.

#### Secció 7. Disseny arquitectònic dels edificis

##### Art. 11. Orientació i protecció solar.

L'ordenació volumètrica proposada permetrà l'assolellament de les façanes Sud de la mateixa durant el migdia solar tots els dies de l'any.

Les obertures de les façanes orientades a sud-oest ( $\pm 90^\circ$ ), disposaran d'un sistema de protecció i/o control solar que permeti evitar a l'estiu l'accessibilitat directa a l'interior de l'habitatge de la radiació. D'acord amb el s'especifica a l'art 34. aquestes obertures han de disposar d'un element o d'un tractament protector, de manera que garanteixin un factor solar específic per a cada orientació. El compliment d'aquesta exigència no hauria de limitar l'accés de llum natural i les possibilitats de ventilació al interior dels espais. Per tant la solució escollida en aquests casos no podrà ser la persiana enrotllable estàndard, que si bé compleix l'objectiu de limitar l'entrada directa de la radiació solar en períodes com l'estiu, limita també el nivell de il·luminació dels espais i les possibilitats de ventilació

natural. Serà necessari disposar doncs d'elements que compleixin aquesta doble condició (tendals, persianes exteriors abatibles, etc.). La disposició o existència d'arbrat de fulla caducifòlia que generi una ombra superior al 80% de la radiació incident de forma que protegeixi les façanes esmentades de la radiació a l'estiu, es considerarà protecció adequada si es complementa amb algun altre element de control per part de l'usuari.

Es potenciaran les obertures transparents a la façana sud i es reduïran a la cara nord. La façana sud tindrà obertures transparents equivalents al menys a un 10% de la superfície de l'habitatge. Les finestres que s'ubiquin a la coberta (tipus "velux" o similar) hauran de disposar de persiana enrollable exterior que protegeixi de l'assolellament.

Els espais envidrats exempts amb funció captadora solar (hivernacles adossats, galeries) no computaran com a superfície edificada si no superen el 15% de la planta edificada. L'ocupació d'aquests espais es considerarà addicional a la màxima de la parcel·la. En cap cas aquest espai es calefaccionarà o refrigerarà.

Es consideren galeries els espais compresos en els cossos volats que sobresurten de la façana, oberts o amb tancaments practicables o vidriats, que formen una segona pell de l'edifici. L'espai envidrat haurà de disposar d'un tancament vertical amb les peces que hi donen amb una massa superficial per l'acumulació tèrmica no inferior a 300 kg/m<sup>2</sup> d'envidrament, i dels sistemes de regulació de la ventilació que permetin la circulació d'aire entre la galeria i els espais que hi donen per tal de permetre l'aprofitament de l'aire calent. Disposarà dels mecanismes de protecció solar i ventilació oportuns per tal de procurar la seva habitabilitat a l'estiu. Qualsevol disseny d'aquests espais envidrats haurà de justificar-se a la memòria del projecte mostrant la seva funcionalitat climàtica amb la modelització del seu comportament.

#### Art. 12. Ventilació creuada.

Els habitatges s'han de projectar amb ventilació creuada natural, és a dir, els habitatges disposaran de dues façanes oposades o amb un angle  $\leq 90^\circ$  (menor o igual a 90 graus) per tal de garantir la circulació creuada d'aire. En cas que una d'aquestes façanes doni a un pati d'illa o pati de llums, aquest haurà de poder cincumscriure un cercle de diàmetre la meitat de l'alçada mitjana dels les façanes que el conformen. En qualsevol cas les dimensions mínimes seran de 3x3 metres. Excepcionalment, si la tipologia ho fa imprescindible, aquesta ventilació pot substituir-se per un sistema de ventilació mecànica controlada, sempre que es justifiqui mitjançant els oportuns càlculs que el seu dimensionat és eficaç per dissipar la calor estival.

#### Art. 13. Aïllament tèrmic.

Els valors màxims de transmitància tèrmica admissibles en els tancaments dels habitatges seran:

Coberta	
amb cambra d'aire permanentment ventilada a l'estiu:	0,41 W/m <sup>2</sup> K
sense cambra d'aire ventilada:	0,29 W/m <sup>2</sup> K
Tancaments massissos verticals amb l'exterior	
	0,49 W/m <sup>2</sup> K
Finestres: Compliran l'estalbert a la taula	

2.2 del CTE segons l'orientació i percentatge d'obertura de cada façana. En cap cas es permetran valors de transmitància superiors a:	
bastiment	3,20 W/m <sup>2</sup> K
envidrament	2,80 W/m <sup>2</sup> K
Tancaments interiors en contacte amb locals no calefactats	
verticals	0,84 W/m <sup>2</sup> K
horitzontals amb contacte amb el terreny	0,73 W/m <sup>2</sup> K
horitzontals	0,50 W/m <sup>2</sup> K

Factor solar modificat d'obertures (finestres i lluernaris): Complirà el que s'estableix a la taula 2,2 del "documento básico HE1" del CTE per a la zona climàtica i l'orientació corresponent, que es calcularà d'acord amb el que es defineix a l'Apèndice E apartat E.2.

Condensacions: Complirà l'establert a l'apartat 2.2 del "documento básico HE1" del CTE .

Permeabilitat: Complirà l'establert al CTE per la zona climàtica C-2 en la que la , la permeabilitat de les finestres al aire serà inferior a 27 m<sup>3</sup>/h i m<sup>2</sup> a una pressió de 100 Pascals, el que suposa disposar com a mínim de la qualificació A2.

Punts Tèrmics: En els edificis s'estudiaran especialment els detalls corresponents als punts tèrmics més freqüents per tal de millorar les condicions tèrmiques dels habitatges. L'aïllament tèrmic dels tancaments verticals se situarà amb preferència a la cara exterior del mur de càrrega o tancament per eliminar els punts tèrmics i potenciar la inèrcia tèrmica.

En qualsevol cas caldrà justificar a la memòria del projecte d'execució segons els procediments establerts per la normativa tècnica l'estudi dels següents detalls en el projecte:

Detall pilars-forjat: Els pilars estructurals que trobem a tocar del cantell del forjat (façana), provoquen normalment una interrupció en la continuïtat de l'aïllament tèrmic causant per tant un pont tèrmic. En els habitatges caldrà evitar aquest pont tèrmic permetent el pas de l'aïllament tèrmic per l'exterior de la cara del pilar.

Detall façana - forjat. L'entrega del forjat amb la façana forma un altre punt fràgil en l'aïllament tèrmic. En els habitatges es justificarà l'estudi detallat d'aquesta entrega per tal d'evitar el possible pont tèrmic.

Brançals de finestra. Cal resoldre els brançals de finestra per tal de controlar els punts tèrmics que la resolució del brançal i la ubicació de la fusteria ocasionen.

Els habitatges disposaran de vidres dobles en les obertures de façanes i cobertes. Els gruixos mínims seran de 4 mm. per a les llunes i de 6 mm. per a la cambra d'aire. De cara també a una millora acústica caldrà que, en les façanes orientades a vies de intensa circulació, les dues llunes no tinguin el mateix gruix.

#### Art. 14. Compliment de les demandes dels Art. 11, 12, 13

El compliment de les exigències dels articles anteriors (32,33 i 34) que afecten al comportament tèrmic dels edificis, s'haurà de justificar en un apartat específic de la memòria del projecte d'execució, però poden ser substituïdes per la justificació del compliment de la opció general del Código Técnico de la Edificación utilitzant el programa informàtic LIDER. S'haurà d'obtenir uns valors de demanda energètica anual de calefacció i refrigeració inferiors als de l'edifici de referència amb els següents percentatges:

Demanda anual de Calefacció:	70% de la demanda de referència
Demanda anual de Refrigeració:	85% de la demanda de referència

El compliment de les exigències de demanda del CTE suposa no tan sol el compliment de les exigències de demanda energètica sinó també de control de condensacions i eliminació de ponts tèrmics.

Aquests valors caldrà acreditar-los mitjançant la documentació corresponent que la mateixa eina LIDER produeix.

#### Art. 15. Aïllament Acústic

Tots els habitatges s'estudiaran en el projecte de forma que es resolguin adequadament els punts crítics, per tal que es millori l'actual normativa NBE-CA-88. Un cop acabat l'edifici i abans d'estendre el corresponent CFO, s'exigiran tots aquells certificats i assaigs contemplats en el programa de control de qualitat.

Condicions mínimes per garantir una qualitat moderada en els habitatges: El nivell mínim d'aïllament al soroll aeri entre propietats, per les particions verticals i horitzontals, serà de  $R'A = 50$  dBA i el nivell màxim de soroll d'impactes de  $L'nA = 60$  dBA.

L'aïllament global mínim de les façanes, a les zones d'ús sensible i exposades directament als sorolls provinents de la indústria o del tràfic, serà de 35 dBA a soroll de tràfic.

#### Art. 16. Cobertes

Les cobertes seran preferentment planes; si han de ser inclinades, tindran el carener orientat en l'eix E-W.

No es faran servir recobriments negres o foscos a les cobertes per evitar el rescalfament. Es podran construir cobertes verdes (recobertes de vegetació).

El disseny de coberta preveurà obligatòriament un espai on els captadors solars tèrmics puguin ser integrats adequadament.

Quan les cobertes tinguin més d'un 20% de superfície transitable (terrasses) és indispensable que aquestes siguin ventilades amb una superfície de ventilació mínima de 300 cm<sup>2</sup> (150 cm<sup>2</sup> a cada costat oposat) per cada 10 m<sup>2</sup> de coberta, amb una alçada interior mínima lliure de cambra de L/50, essent L la distància entre façanes oposades entre les que es produeix la ventilació. Resulten exemptes d'aquesta exigència les cobertes amb un paviment flotant que generin a sota d'ell una cambra d'alçada lliure no inferior a 10 cms. i amb paviment de peces no més grans de 50x50 cms. i junta oberta entre elles no inferior a 5 mm.

#### Art. 17. Espais de serveis en edificis i habitatges. Residus domèstics.

S'haurà d'incorporar en el projecte les reserves per als següents espais amb les característiques que s'indiquen:

Tots els habitatges dels edificis plurifamiliars tindran previst l'espai on estendre la roba en condicions adequades a aquesta funció.

Els edificis disposaran d'un espai específic on guardar amb seguretat les bicicletes.

Les portes principals dels edificis tindran cancell o rebedor tancat.

Les escales i distribuïdors de replà amb llum natural i ventilació natural.

S'haurà de preveure la instal·lació de cuina a gas.

Reciclatge de residus domèstics:

Els habitatges hauran de respondre a les exigències del Codi Tècnic (Documento Básico Salubridad, HS 2 Recogida y evacuación de residuos) en el que fa

referència a la previsió d'espais, condicions i ubicació dels espais de recollida i emmagatzematge dels residus domèstics. Així mateix, l'edifici -en funció de l'ús al que vagi destinat- disposarà de la reserva d'espais pels magatzems de contenidors d'edifici en les condicions que el Codi Tècnic determina per permetre l'establiment futur d'un sistema de recollida porta a porta.

Caldrà definir en els plànols del projecte bàsic la reserva dels espais en els edificis i en els habitatges per a la recollida selectiva de residus i justificar en la memòria el compliment de les condicions -dimensions, condicions i ubicació- que defineix el Codi Tècnic de l'Edificació per tal de poder gestionar les cinc fraccions següents:

\*paper i cartró (P)

\*vidre (V)

\*envasos lleugers (E)

\*orgànic (O)

\*fracció resta (R)

En cada habitatge, caldrà justificar una capacitat mínima (expressada en dm<sup>3</sup>) d'emmagatzematge de cada fracció en funció de la seva superfície útil:

M <sup>2</sup> útils/ habitatge	P	V	E	O	R
fins a 80 m <sup>2</sup>	45	45	45	45	45
a partir de 80 i fins a 100 m <sup>2</sup>	55	45	45	45	53
més de 100 m <sup>2</sup>	66	45	47	45	63

En qualsevol cas, la superfície mínima de l'espai d'emmagatzematge de cada fracció no serà inferior a 300 mm x 300 mm, havent d'estar a la cuina o espai annex auxiliar els espais destinats a residu orgànic (O) i envasos lleugers (E).

S'ha de preveure també per a cada edifici, un espai comú d'emmagatzematge de contenidors de residus. Aquest lloc, a més de disposar de les condicions que estableix el Codi Tècnic de la Edificació, ha d'estar situat a la planta baixa i amb accés directe des de l'exterior.

A cada escala, caldrà justificar la grandària d'aquest espai comú d'emmagatzematge de contenidors per a la recollida selectiva en funció del nombre d'habitatges i de la seva superfície:

fins a 60 m <sup>2</sup>	0,536 m <sup>2</sup> /habitatge
a partir de 60 i fins 70 m <sup>2</sup>	0,804 m <sup>2</sup> /habitatge
a partir de 70 i fins 80 m <sup>2</sup>	1,072 m <sup>2</sup> /habitatge
a partir de 80 i fins a 100 m <sup>2</sup>	1,340 m <sup>2</sup> /habitatge
més de 100 m <sup>2</sup>	1,608 m <sup>2</sup> /habitatge, amb un mínim de 3,5 m <sup>2</sup> per escala.

Quan l'ús de l'edifici sigui diferent del d'habitatge, caldrà incloure una previsió dels residus que es puguin produir durant l'ús en funció de l'activitat que hagi d'acollir, de tal forma que es prevegin els espais i instal·lacions -en tipus, dimensions i característiques- precisos per a una adequada gestió dels residus. Si en el moment de realitzar el projecte executiu es desconeix l'ús dels espais no destinats a habitatge, en la memòria per sol·licitar la preceptiva llicència d'activitats es recollirà un pla de residus destinat a permetre la seva gestió, pla que haurà de definir el tipus i quantitat de residus produïda, així com a la periodicitat de la recollida de cada tipus de residu, i determinar els espais i condicions d'emmagatzematge i accés per a la recollida o gestió dels residus. Si els usos

diferents d'habitatge es coneixen des del projecte executiu, aquest haurà d'incorporar la memòria específica.

#### Art. 18. Materials

Per tal de minvar l'impacte ambiental dels materials emprats a la construcció dels edificis, caldrà considerar:

la utilització de finestres i persianes de fusta en les obertures a exteriors. Es prioritzarà l'ús de fustes locals o amb certificació de gestió sostenible

la utilització de radiadors de fosa o xapa d'acer

Ambdues demandes es poden resoldre amb alumini sempre que es justifiqui documentalment el seu contingut en reciclat i que aquest sigui superior al 60%

la utilització de teles asfàltiques o butíliques per a les impermeabilitzacions

la utilització de conductes de polietilè o polipropilè en subministre d'aigua freda i de polietilè reticular o polipropilè en calenta

la utilització de conductes de polietilè reticular o acer negre per les conduccions d'aigua calenta per a calefacció

la utilització de conductes i revestiments de protecció de cables lliures d'halògens i organoclorats per a les instal·lacions elèctriques

la utilització de desguassos de polietilè i polipropilè

la utilització de claveguerons de formigó

Les demandes anteriors poden resoldre en coure o PVC (segons s'escaigui) sempre que es justifiqui documentalment el seu contingut en reciclat i que aquest sigui superior al 90% i al 60% respectivament.

la utilització de pintures naturals o acríliques de base aquosa i de vernissos naturals amb etiquetatge ecològic i vernissos naturals

la utilització d'aïllaments naturals, prioritzant els d'origen local com el suro

la utilització de fustes d'origen certificat en revestiments de murs i paviments i xapats de portes

la utilització d'àrids reciclats per a tots els usos no estructurals: subbases de paviments, drenatges, capes filtrants, etc.

#### Secció 8. Instal·lacions energètiques

#### Art. 19. Manual de l'usuari

Es lliurarà a cada propietari un document que s'anomenarà "Manual de l'habitatge" amb recomanacions respecte els consums de les instal·lacions domèstiques (il·luminació, aparells domèstics, cuina,...), donat que tenen una relació molt directa amb la particularitat de cada usuari final. Aquest document inclourà l'explicació de l'aplicació dels criteris de l'estudi d'Impacte ambiental relatiu a l'habitatge.

Aquest document hauria d'incloure entre d'altres recomanacions respecte:

l'estalvi de consum d'aigua, tant freda com calenta. L'explicació si s'escau del sistema d'escalfament de l'aigua calenta sanitària (panells solars, calefacció central,...)

el correcte procés de reciclatge de residus, de l'ús de les instal·lacions de les que disposa l'edifici, i del servei de recollida municipal.

l'ús de l'habitatge respecte l'assolellat, recomanacions per garantir la temperatura adequada hivern/estiu mitjançant la manipulació dels sistemes de protecció i la ventilació creuada natural.

l'ús correcte de la il·luminació artificial, la distribució racional de les diferents funcions a l'habitatge, per maximitzar l'aprofitament de la il·luminació natural. Recomanacions també respecte el tipus de lluminàries per tal que s'instal·lin les més adequades a l'ús que se li vol donar, i les més eficients energèticament.

la instal·lació dels aparells electrodomèstics bitèrmics i la doble entrada d'aigua calenta i freda per a tal fi.

L'ús de la instal·lació de climatització i els criteris a tenir en compte per aconseguir una mínim de consum i un màxim de confort.

La gestió de la instal·lació domòtica.

S'inclourà una explicació dels criteris de sostenibilitat que inclou el disseny de l'espai lliure privat (la recollida de l'aigua de pluja pel rec, el tipus de vegetació, els paviments drenants..).

#### Art. 20. Climatització

Caldrà una acurada regulació dels equips generadors de calor/fred per tal d'ajustar la producció a les necessitats de climatització. Per millorar l'eficiència dels sistemes, es recomana la instal·lació de sistemes de climatització centralitzats.

Zonificació de la calefacció: La calefacció de l'habitatge tindrà dos circuits – tant si es tracta de radiadors com de terra radiant -, un per la zona de dia i l'altre per la zona de nit. Disposaran d'un termòstat independent per a cada un.

Termostats programables: Cada circuit disposarà d'un termòstat que permeti programar la temperatura en cada franja horària en funció de les necessitats i costums dels ocupants de l'habitatge.

#### Art. 21. Producció d'aigua calenta sanitària i energies alternatives

Plaques solars tèrmiques: S' hauran d'incorporar plaques solars de captació tèrmica per a tots els habitatges de l'edifici. Per tal d'estalviar energia i promoure l'ús d'energies renovables, els habitatges hauran de disposar d'una instal·lació de captació d'energia solar tèrmica que cobreixi, la contribució solar que li correspongui segons el que s'estableix al Decret d'Ecoeficiència per a cobrir les necessitats d'aigua calenta sanitària de tot l'edifici.

Els càlculs, el disseny de la instal·lació així com les característiques de les diferents components del sistema i el manteniment previst s'ajustaran a les disposicions del "Documento base HE4" del Código Técnico de la Edificación.

Plaques Solars fotovoltaïques: Per minimitzar les emissions de CO2 associades, es recomana la instal·lació de sistemes fotovoltaïcs de captació d'energia solar.

Quan la calefacció dels habitatges es realitzi mitjançant sistemes que utilitzin energia elèctrica per obtenir energia tèrmica, caldrà disposar d'un sistema fotovoltaïc de captació d'energia solar connectat a la xarxa que compensi l'escreix d'emissions de CO2 que comporta emprar aquesta energia, amb una superfície de captació de 1 m<sup>2</sup> per cada 11 m<sup>2</sup> o fracció de superfície d'habitatge escalfada amb energia elèctrica. S'exceptua d'aquesta exigència la instal·lació de sistemes de climatització per bomba de calor quan el seu COP sigui d'un mínim de 2,5 pel mode refrigeració i de 3,5 pel mode calefacció. Quan no es prevegi sistema de calefacció a l'habitatge, es suposarà que es pugui resoldre aquesta necessitat amb sistemes elèctrics i, per tant, serà precís disposar la instal·lació fotovoltaïca en el moment de la seva construcció.

En els edificis de la zona 3.2, destinats a altres usos que els habitatges, i als equipaments quan la seva demanda energètica ho justifiqui, caldrà disposar d'un

sistema fotovoltaic de captació d'energia solar connectat a la xarxa d'una potència instal·lada d'almenys 5 Kw.

Cal reservar espai a l'armari de comptadors elèctrics per instal·lar nous comptadors de la instal·lació fotovoltaica o futures ampliacions.

Art. 22. Instal·lacions per l'estalvi d'aigua a l'interior de l'edifici

Els aparells sanitaris i les aixetes de l'edifici disposaran de mecanismes estalviadors del consum d'aigua.

Inodors de doble descàrrega: Tots els inodors de l'habitatge seran de doble descàrrega per tal de poder disposar de més o menys aigua segons la seva necessitat.

Futur aprofitament d'aigües grises: Per preveure la possibilitat en un futur d'instal·lar un sistema d'aprofitament d'aigües grises, es recolliran separadament les aigües de banyera i dutxes i aigües de la resta d'aigües usades de l'edifici, en una instal·lació que només s'ajuntarà amb l'anterior a l'arqueta de connexió a claveguera.

Aixetes de doble cabdal: Totes les aixetes de l'habitatge seran de doble cabdal, és a dir, tindran dos recorreguts diferenciats per la pressió d'aigua que es precisi. D'aquesta manera s'estalvia aigua. Tots els elements de control d'aigua (aixetes, cisternes de wc, capçals de dutxa) seran de baix consum (amb airejadors/doble nivell de descàrrega).

Vàlvula reductora de pressió: Cada habitatge disposarà d'una vàlvula reductora de pressió a l'entrada de l'escomesa d'aigua.

Electrodomèstics Bitèrmics: Als emplaçaments previstos per a la rentadora i el rentavaixelles es deixarà una presa d'aigua calenta per fer possible instal·lar electrodomèstics bitèrmics.

Art. 23. Pre-instal·lació domòtica

Els habitatges hauran de disposar d'un circuit de pre-instal·lació domòtica. Es deixarà un tub de 20 mm. de diàmetre que arribi fins als llocs d'ubicació dels aparells de producció d'A.C.S., calefacció, aparells aire condicionat (si n'hi ha), persianes i registre d'usuari de telecomunicacions amb els llocs d'entrada de les fonts d'energia a cada unitat privativa i que possibiliti una gestió telemàtica dels serveis.

Art. 24. Certificació energètica de l'edifici

L'edifici haurà d'obtenir com a mínim una classe de certificació energètica C segons el Real Decret 47/2007.

Amb independència de la certificació global de l'edifici, que podria ser fins i tot una A, s'hauran d'assolir, com a mínim, les següents classes de qualificació energètica pel que fa a la demanda de calefacció i refrigeració:

\*demanda de calefacció – classe C

\*demanda de refrigeració – classe D

Disposició Addicional

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) i 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.

SEGONA. Normes Mediambientals d'obligat compliment per la qualificacions 3.2.j

#### Art. 1

Es despleguen les Normes Mediambientals, d'obligat compliment per la qualificació de dotacions i serveis privats en espais oberts 3.2.j (Parador del Güell).  
Activitats

#### Art. 2. Finalitat

Es regula en aquesta normativa les activitats permeses dins aquest sector per tal d'assolir un nivell alt de protecció de les persones i del medi ambient, i evitar riscos de contaminació.

Amb aquesta finalitat, no s'admetran activitats que per la seva naturalesa puguin incidir negativament en la qualitat mediambiental d'aquesta àrea.

#### Tractament d'aigües residuals

#### Art. 3. Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials.

El sistema de clavegueram és separatiu.

Les aigües de pluja s'abocaran al rec un cop filtrades.

El sistema d'aigües negres es connecta a la xarxa general.

En el cas de que l'activitat prevista en la zona requereixi projecte d'activitats, aquest fixarà les condicions de pretractament de les aigües residuals, prèvies al seu abocament a la xarxa.

#### Residus

#### Art. 4. Gestió

La gestió de residus es defineix en la Normativa supramunicipal en compliment de l'art. 43 de la Llei 6/1993 reguladora de residus (o normativa aplicable vigent), des del Pla Parcial es preveu el suport a aquesta gestió amb les reserves d'espais necessaris.

Els residus de la construcció que es generin en les obres d'execució del Pla s'hauran de gestionar en instal·lacions exclusivament autoritzades per la Junta de Residus, en compliment del Decret 2001/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció, modificat pel decret 161/2001.

#### Art. 5. Contenidors

Es fixarà en el projecte d'urbanització que desenvolupi aquest al Pla Parcial els espais públics reservats per a la col·locació de contenidors, per optimitzar la recollida i transport de residus.

En el cas de que l'activitat prevista en la zona hotelera requereixi projecte d'activitats, aquest justificarà que es preveu l'espai adequat per a la ubicació de tots els contenidors necessaris pels residus propis.

#### Atmosfera

#### *Art. 6. Límits emissions*

Les emissions de les instal·lacions industrials de combustió compliran els límits establerts en la Normativa supramunicipal vigent.

#### Art. 7. Límits sorolls i vibracions

S'aplicaran els límits de l'ordenança municipal, aprovada per l'Ajuntament, sempre que no contravinguin la normativa sectorial vigent, de Protecció contra la contaminació acústica.

#### Art. 8. Contaminació lumínica

D'acord amb l'establert a la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, es preveu pels espais lliures del sector un nivell d'il·luminació general baix.

Les lluminàries s'adequaran a les prescripcions de l'esmentada llei (o normativa sectorial vigent), d'acord amb els criteris d'eficiència energètica sens minva de la seguretat, d'evitat la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.

#### Tractament dels espais lliures

#### Art. 9. Vegetació i pavimentació

En tota l'àrea de parc, en l'adequació paisatgística de marges, camins i regs, s'utilitzaran saules com element identificador del paisatge de les hortes. Aquestes plantacions evitaran ser repetitives per no crear imatge de carrer, i anar acompanyades d'altres espècies autòctones com plàtans, freixes, pollancre, oms i roures. En els marges dels regs, s'afavorirà la vegetació de tipus herbaci que permeten l'arribada de la llum a l'aigua, en front dels canyers.

La zona de parc, anirà sense pavimentar excepte els camins que es pavimentaran amb materials no contaminants.