

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 25 de novembre de 2015, 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 6 de novembre i de 30 de setembre de 2015, va adoptar, entre altres, els acords, la part dispositiva dels quals es reproduïx a continuació:

Exp.: 2015 / 057922 / G

Modificació puntual del Pla general número 59 per a la supressió del PMU de la carretera de Barcelona i delimitació dels polígons d'actuació urbanística PAU 116, al terme municipal de Girona

Acord de 6 de novembre de 2015

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

-1 Donar conformitat al text refós de la modificació puntual del Pla general número 59 para la supressió del PMU de la carretera de Barcelona i delimitació dels polígons d'actuació urbanística PAU116 i PAU 117, 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 30 de setembre de 2015, amb la incorporació d'ofici de les prescripcions següents:

Es completa l'article 7 que modifica l'article 124 amb:

- "parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, acabats decoratius, etc), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes" no poden sobrepassar les línies de nivell de les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona

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

- Se suprimeix la referència (0-3a i 0-3b) dels plànols de servituds de l'article 7 que modifica l'article 124, perquè no corresponen a aquesta modificació.

-2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de 30 de setembre de 2015 i les normes urbanístiques corresponents en el 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 30 de setembre de 2015

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general número 59 per la supressió del PMU de la carretera de Barcelona i delimitació dels polígons d'actuació urbanística PAU116, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Girona, i supeditar-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 Pel que fa als informes dels organismes sectorials: cal complimentar les prescripcions de l'informe de la

CVE-DOGC-A-15329058-2015

Direcció General de Aviació Civil de 22 de febrer de 2015, tant pel que fa a l'apartat normatiu, com a la documentació gràfica amb la incorporació del plànol normatiu de servituds aeronàutiques

1.2 La memòria del document haurà de reforçar la justificació de la discontinuïtat en tres àmbits que es proposa al PAU 116 (carrer Barcelona – Avellaneda- Clínica), assegurant que es manté l'equilibri entre les reserves mínimes de sòl públic i l'aprofitament urbanístic en els àmbits allà on aquest s'hi preveu materialitzar.

1.3 L'ordenació proposada per a l'àmbit "c" del PAU116, del carrer Joan Maragall, on actualment hi ha implantades les instal·lacions de la clínica Girona, haurà de reduir el nombre màxim proposat de planta baixa més 8 plantes pis, evitant superar les altures màximes previstes pel planejament general vigent per a la resta de l'illa. Per tant, caldrà efectuar una proposta de concreció de l'ordenació reduint el nombre de plantes, o bé posposar la futura ordenació detallada d'aquest àmbit a la prèvia tramitació d'un PMU, que pugui establir la volumetria definitiva, mantenint una coherència amb les altures de les edificacions de l'entorn assignades pel planejament general vigent. Tot això, sense alterar l'edificabilitat i els requisits de dotacions públiques proposats.

1.4 En l'apartat 2 de la memòria (NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ), cal concretar que la cessió gratuïta de sòl amb aprofitament dels PAU 116 i 117 (en la part corresponent al PMU 13 carrer Barcelona) correspon al 10% de l'aprofitament que s'establia, inicialment, per al PMU 13 més el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que, ara, suposa la modificació. Per tot això, caldria prendre, com a edificabilitat base, 1,48 m² sostre/m² sòl, llevat que es demostrï que no tota l'edificabilitat resultant de la Resolució del conseller de política Territorial i obres públiques d'un recurs de reposició de 20 de setembre de 2004 (1,89 m² sostre/m² sòl) correspongui a la compensació de les càrregues afegides d'urbanització de la plataforma de cobriment del soterrament de les vies.

1.5 Cal completar la documentació de l'annex V NOTES SIMPLIS REGISTRE DE LA PROPIETAT, ja que s'ha detectat que, en algunes finques, no es disposa de la informació completa de la identitat dels propietaris o titulars d'altres drets reals durant els darrers 5 anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, ja que les dates del títol i d'inscripció que consten en les Notes simples informatives són posteriors.

1.6 Per a una millor comprensió del document, s'hauria d'establir, com a mínim, en la memòria del document, el paràmetre de la densitat o el nombre màxim d'habitatges en els polígons d'actuació urbanística.

1.7 Caldrà esmenar les errades materials detectades que s'adjunten amb un informe tècnic annex a aquest acord.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Girona.

-3 Donar trasllat de l'acord a l'ajuntament de Fornells de la Selva.

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

CVE-DOGC-A-15329058-2015

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/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2015/57922/G&set-locale=ca>

Girona, 25 de novembre de 2015

Sònia Bofarull i Serrat

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques de Modificació puntual del Pla general número 59 per a la supressió del PMU de la carretera de Barcelona i delimitació dels polígons d'actuació urbanística PAU 116 de Girona

(Vegeu la imatge al final del document)

[Normativa_cat.pdf](#)

(15.329.058)

Annex

Normes urbanístiques de la modificació puntual del Pla general número 59 per a la supressió del PMU de la carretera Barcelona i la delimitació del polígon d'actuació urbanística PAU 116, al terme municipal de Girona

CAPÍTOL I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1 Naturalesa i objecte

1.1 Aquest document té la consideració de modificació puntual número 59 del text refós del Pla general d'ordenació urbana de Girona adreçada a la supressió del PMU 13 c/ Barcelona i la delimitació dels polígons d'actuació urbanística PAU 116 c/ Barcelona – Avellaneda – Clínica (BAC) i Pau 117 c/ Barcelona-Nord. L'objecte és:

1. Possibilitar el desenvolupament efectiu de la façana nova de la carretera de Barcelona, amb l'objectiu de millorar la imatge de l'accés sud de la ciutat, que constitueix la porta d'entrada a aquesta, i que, actualment, presenta un aspecte molt desordenat.

2. Establir una ordenació de detall de l'àmbit objecte de la modificació, als efectes d'agilitar-ne l'execució, i suprimir, a aquest efecte, el Pla de millora urbana 13-carretera de Barcelona.

3. Incorporar, al domini públic, com a cessió obligatòria i gratuïta, uns terrenys de 19.214 m² de superfície, situats a l'entorn del barri de l'Avellaneda, per tal de crear un parc públic amb característiques d'interès singular.

4. Possibilitar el trasllat de la Clínica Girona, amb la finalitat de poder ampliar les instal·lacions per a donar resposta a la demanda de serveis assistencials en un emplaçament més adequat, i actuar com a motor de la transformació de la façana de la carretera de Barcelona.

5. La transformació del solar de la seu actual de la Clínica Girona i destinar-lo a usos més adients dins de l'eix comercial del centre de Girona en què s'emplaça i, alhora, permetre ampliar l'equipament escolar contigu (Col·legi Verd) i configurar un espai lliure que faci les funcions de vestíbul d'accés a aquest equipament.

6. Assolir noves reserves de sòl per a zones verdes i equipaments.

7. Delimitar dos polígons d'actuació als efectes de poder assolir els objectius anteriors, que s'identifiquen com a polígon d'actuació PAU 117 (c/ Barcelona-Nord) i PAU 116 Barcelona-Avellaneda-Clinica (BAC) de caràcter discontinu, i determinar-ne l'execució mitjançant el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

1.2. Amb aquesta finalitat, es modifiquen els articles 144 a 149 del sistema d'espais lliures i els 201, 209 i 214 de regulació del sòl urbà.

Article 2 Situació i àmbit

L'àmbit és el delimitat en els plànols d'informació i ordenació, i és d'aplicació en la totalitat del terme municipal de Girona.

La delimitació del PAU 116 c/ Barcelona – Avellaneda – Clínica afecta un àmbit discontinu configurat per tres espais. Comprèn la part sud del sector PMU-13 c/ Barcelona d'una superfície de 25.813 m², uns sòls destinats a parc situats al barri de l'Avellaneda d'una superfície de 19.214 m² i el solar situat al c/ Joan Maragall on, actualment, hi ha la seu de la Clínica Girona d'una superfície de 1.702 m². La superfície del polígon és de 46.729 m².

La delimitació del PAU 117 c/ Barcelona-nord afecta un àmbit que correspon a la part nord del sector PMU- 13 c/ Barcelona que se suprimeix. La superfície del polígon és de 29.687 m².

Article 3 Obligatorietat

Segons l'article 4 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, les disposicions contingudes en el PGOU esmentat i les modificacions obliguen al seu compliment per igual, tant a l'administració com als particulars. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, ja 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

Aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la 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 d'aquest document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als 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 documents següents:

1. Memòria descriptiva i justificativa
2. Normativa i annexos normatius
3. Agenda i avaluació econòmica i financera
4. Plànols

CAPÍTOL II REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 7 Protecció dels sistemes

L'article 124 del text refós del PGOU adopta el redactat següent:

1. Aquest Pla general delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que, per la proximitat als sistemes i afectació derivada de la legislació sectorial corresponent, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest Pla general contempla els següents:
 - a. Protecció del Sistema viari: s'aplicarà allò que disposa aquest Pla general i la legislació sectorial vigent, segons si es tracta de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat i el seu reglament, i la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres de Catalunya,

pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i la línia d'edificació. Així mateix, caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals, segons estiguin subjectes, per raó de la seva ubicació, en sòl agrícola o forestal.

b. Protecció del Sistema ferroviari: les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de protecció del sistema ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert en el Reial decret 1211/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/1987, de 30 de juliol, d'ordenació dels transports terrestres i legislació concordant en la matèria. Tot això, sense perjudici del que preveu aquest Pla general.

c. Protecció del Sistema hidrològic (fonts i cursos d'aigua): S'aplicarà el que disposa aquest Pla general i la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües i el Reglament del domini públic hidràulic aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i legislació concordant en la matèria, a més d'aquelles disposicions que l'administració competent en la matèria dicti o reguli per al seu desenvolupament.

d. Protecció dels equipaments: s'aplicarà el que estableix aquest Pla general, en cada cas i, concretament, pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en els decrets número 42, de 16 de febrer de 1981 i número 250, de 7 de juliol de 1987, de Presidència de la Generalitat de Catalunya.

e. Protecció de les infraestructures tècniques: s'aplicarà el que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas i, entre aquesta, el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.), s'estableix una franja de protecció de 2 m a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat d'aquestes.

f. Protecció del sistema aeroportuari. Les cotes corresponents a les línies de nivell de les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques, que s'estableixen en els plànols d'ordenació "Servituds aeronàutiques", determinen les alçàries (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, acabats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objectes fixos (pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales, rètols...), així com el gàlib de viari o via fèrria.

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

1. Les activitats que suposin o portin associada la construcció d'obstacles de tal condició que puguin induir turbulències.
2. L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir una confusió o error.
3. Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin generar enlluernament.

4. Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna a l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.

5. Les actuacions que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.

6. Les activitats que facilitin o portin associada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.

7. L'ús de mitjans de propulsió o sosteniment aeris per a la realització d'activitats esportives o de qualsevol altre tipus.

Qualsevol emissor radioelèctric o un altre tipus de dispositiu que pogués donar lloc a radiacions electromagnètiques perturbadores del funcionament habitual de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, malgrat que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requeriran l'autorització corresponent d'acord amb les previsions de l'article 16 del D 584/72 de servituds aeronàutiques.

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

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

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

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

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

Article 8 Sistema viari

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

Article 127 Definició

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

2. S'identifica, en els plànols d'ordenació, amb la clau A.

Article 128 Tipus de vies

1. De conformitat amb la classificació que estableix el Pla, formen part del sistema viari:

1. La xarxa viària territorial. Clau A.1

Formada per aquelles vies que tenen, com a funció principal, connectar la ciutat de Girona amb la resta del territori i que són el conjunt d'autopistes, vies segregades i carreteres a fora del sòl urbà i urbanitzable que creuen el terme municipal.

La xarxa bàsica territorial es troba grafiada en els plànols de la sèrie 1 a E:1/10.000.

2. La xarxa viària urbana. Claus A.2, A.3 i A.4.

La funció de la xarxa viària urbana és la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes del municipi.

a. Xarxa viària urbana, Clau A.2, destinada a garantir l'accessibilitat rodada a les edificacions i la connectivitat dels diferents teixits que formen la ciutat.

b. Xarxa viària per a vianants, Clau A.3, destinada a reforçar l'estructura central de cada barri i, alhora, ordenar la connexió de vianants entre ells i amb la xarxa d'espais lliures i equipaments locals i de caràcter general.

c. Àrea d'aparcament, Clau A.4, complementaris del sistema viari per a millorar el dèficit actual existent i que, també, afecten el subsòl de la ciutat.

3. La xarxa de camins rurals. Claus A.5.

És aquella formada pels camins que tenen, com a funció principal, la vertebració del territori no urbanitzat i la comunicació amb el teixit urbà. Format per aquells recorreguts que, ateses les condicions especials de traçat i/o la posició estratègica dins del territori, faciliten l'accessibilitat al sòl no urbanitzat, constituint una nova alternativa per al passeig i el lleure del ciutadà.

Article 129 Titularitat

El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local, serà de titularitat pública.

Article 130 Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària, s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent, segons si es tracta de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals.

2. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les disposicions urbanístiques o especials corresponents.

3. Els plans especials, estudis de detall o projectes d'urbanització, que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària, podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.

4. En el sòl urbanitzable, els plans parcials ajustaran la xarxa viària necessària per al seu desenvolupament, d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols. Els plans parcials no podran disminuir, en cap cas, la superfície de la xarxa viària que disposa aquest Pla general i, concretament, la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.

5. En sòl no urbanitzable, s'aplicarà el que s'estableix en el capítol segon del títol setè d'aquestes normes, i el que determinin els plans especials que s'elaborin en desenvolupament d'aquest Pla general.

6. Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial situada en sòl no urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un pla especial d'ordenació viària.

Article 131 Condicions d'ús

1. Xarxa viària territorial

1. Ús dominant: comunicacions. Bàsicament, trànsit rodat intermunicipal.

2. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i de suport al transport rodat.

2. Xarxa viària urbana. Claus A.2, A.3 i A.4.

1. Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat, per a vianants i aparcament.

2. Usos compatibles: aparcament, serveis tècnics vinculats al viari, i serveis d'emergència tipus heliport.

- Pel que fa als carrers per a vianants, clau A.3, caldrà redactar els projectes d'urbanització corresponents, per tal de redefinir l'ús de la caixa viària adjudicada, i establir, també, les condicions específiques per a les edificacions que li donen front, per tal d'afavorir el caràcter de carrer destinat, prioritàriament, al trànsit per a vianants, tot i permetre la circulació de vehicles respecte a la qual caldrà establir les condicions de trànsit.

En aquests eixos de caràcter cívic, es restringiran aquelles activitats que comportin una densitat major dels vehicles a la via pública com ara els pàrquings col·lectius, rentat de vehicles, tallers i magatzems.

L'Ajuntament podrà acordar l'ús preferent de vianants en determinades vies de la xarxa urbana, amb limitacions a l'ús de vehicles, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament o redactant l'instrument de planejament o projectual necessari.

Genèricament, l'àrea del nucli central de la ciutat es considerarà com a àrea de restricció de pas de vehicles. Aquesta àrea coincideix, en bona part, amb aquells carrers, ja actualment, per a vianants.

3. Xarxa viària rural. Claus A.5.

1. Ús dominant: comunicacions. Viari i trànsit de vianants.

2. Usos compatibles: aparcament i espais lliures.

- L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins i, en particular, sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquells camins que tenen unes condicions d'interès paisatgístic especial.

- Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats. Els plans especials que es desenvolupin en el sòl no urbanitzable determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.

Article 132 Protecció del sistema viari

1. El conjunt d'autopistes, vies segregades i carreteres situades a fora del sòl urbà i urbanitzable que formen la xarxa viària territorial, estaran sotmeses, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres de Catalunya i Llei 25/1988, de 27 de juliol, i Reial decret 1812/1994, de 2 de setembre) al règim de protecció següent:

a. Zona d'afectació

En la zona d'afectació, de 100 metres des de l'aresta exterior de l'esplanació en les autopistes i vies preferents, de 50 metres a la xarxa bàsica i de 30 metres a la resta de carreteres; només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i, només, es podran fer obres d'enjardinament o viàries.

b. Línia d'edificació

Situada a 50 metres de l'aresta exterior de la calçada per a autopistes i vies preferents i a 25 metres per a la resta de carreteres, entre aquesta i el vial estarà prohibida la construcció de qualsevol tipus d'obra nova, reconstrucció o ampliació, a excepció d'aquelles que resulten imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les carreteres.

c. Zona de servitud

Situada a una distància de 25 metres per a autopistes, autovies i vies preferents, i de 8 metres per a la resta de carreteres, mesurats des de l'aresta exterior de l'esplanació.

d. Zona de domini públic

Situada a una distància de 8 metres per a autopistes, autovies i vies preferents, i, de 3 metres per a la resta de carreteres, mesurats des de l'aresta exterior de l'esplanació.

2. Respecte a la xarxa bàsica urbana, tant en sòl urbanitzable com urbà, les vies existents i les noves projectades es grafien fent coincidir la zona de domini públic amb la qualificació viària.

Article 133 Publicitat

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes a la legislació vigent i a la llicència municipal prèvia.

2. En tot cas, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la xarxa viària territorial i la xarxa viària rural, d'acord amb la legislació sectorial vigent (articles 74 i 75 del RD 1073/1977, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres i article 32 de la Llei 7/1993, de 20 de setembre, de carreteres de Catalunya).

Article 134 Estudi d'impacte ambiental

Qualsevol projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, inclosa dins de la xarxa bàsica territorial, haurà d'anar acompanyat de l'estudi d'impacte ambiental corresponent que valori l'impacte ecològic i paisatgístic i defineixi les intervencions necessàries per a paliar-ne els efectes, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Article 9 Sistema ferroviari

Està regulat pels articles 135 a 139 del Text refós del PGOU que adopten el redactat següent:

Article 135 Definició

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

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau B.

Article 136 Titularitat

El sòl qualificat de sistema ferroviari, tant general com local, serà de titularitat pública.

Article 137 Règim general

1. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent.

2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre

l'entorn de les vies fèrries, com també per les disposicions urbanístiques o especials corresponents.

Article 138 Condicions d'ús

1. Ús dominant: comunicacions. Ferroviari

2. Usos compatibles: s'admeten, com a usos compatibles, l'ús d'aparcament i aquells que un pla especial pugui establir com a usos vinculats, directament, amb la funció ferroviària. Tanmateix, quan la infraestructura ferroviària passa elevada, les superfícies afectades sota aquesta resulten compatibles amb el sistema d'espais lliures, equipaments i vialitat.

Article 139 Protecció del sistema ferroviari

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari i els seus àmbits de limitacions a la propietat estaran subjectes al règim de protecció establert per la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector ferroviari i el seu reglament aprovat pel RD 2387/2004, de 30 de desembre, vigents, en la que es delimita:

- La zona de domini públic que comprèn els terrenys ocupats per l'esplanació de la línia ferroviària i una franja de terrenys de 8 metres a banda i banda, mesurada horitzontalment i perpendicularment a l'eix de la línia des de les arestes exteriors de l'esplanació. No obstant això, en sòl qualificat com a urbà consolidat pel planejament urbanístic, aquesta distància es redueix a 5 metres.

- La zona de protecció constituïda per les franges de terreny situades a ambdós costats de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta, i situades a 70 metres de l'aresta exterior de l'esplanació més pròxima. En sòl qualificat com a urbà consolidat pel planejament urbanístic, aquesta distància es redueix a 8 metres.

- Les línies límit d'edificació se situen a 50 metres de l'aresta exterior de la plataforma, mesurades horitzontalment a partir d'aquesta aresta. No obstant això, i en virtut de l'Ordre ministerial FOM/2230/2005, de 6 de juliol (BOE 12 de juliol), en els trams de les línies que discorren per zones urbanes, i sempre que ho permeti el planejament urbanístic corresponent, aquesta distància es redueix, amb caràcter general, a 20 metres.

En el sòl classificat com a sòl urbà consolidat pel planejament urbanístic corresponents, les distàncies establertes en els paràgrafs anteriors per a la protecció de la infraestructura ferroviària seran de 5 metres per a la zona de domini públic i de 8 metres per a la de protecció, comptats en tots dos casos des de les arestes exteriors de l'esplanació.

El Ministeri de Foment i ADIF, en l'àmbit de les respectives competències, d'acord amb l'establert a la LSF, RSF i legislació que hi concorri, podran reduir les distàncies assenyalades.

2. El planejament derivat, els projectes i obres tindran en compte les limitacions a la propietat i el règim de protecció al ferrocarril esmentat a l'apartat anterior, que suposa que:

- En les zones de domini públic i de protecció, per executar qualsevol tipus de obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar-ne el destí o el tipus d'activitat, i plantar o tallar arbres, es requereix l'autorització prèvia d'ADIF.

- En els terrenys situats fins a la línia límit d'edificació, queda prohibit qualsevol tipus d'obra d'edificació, reconstrucció o ampliació, excepte les que resultin necessàries per a la conservació i manteniment de les edificacions existents, per les quals, també, es requerirà l'autorització prèvia d'ADIF.

3. Qualsevol actuació que es realitzi, en els àmbits de limitacions a la propietat definits en el punt 1, estarà subjecte a les disposicions de la legislació estatal, autonòmica i local en matèria de sorolls i vibracions, tant pel que fa a les línies ferroviàries actuals com a les futures obres a realitzar per a l'execució del soterrament, i no comportaran cap càrrega per al ferrocarril, ni per a l'empresa explotadora ferroviària i, en cap cas, suposarà una afectació a l'explotació ferroviària correcta o a l'execució de les obres de soterrament.

4. En el moment en què s'aprovi, definitivament, la proposta del nou traçat de ferrocarril de la línia d'alta velocitat i la del traçat de RENFE, s'haurà de redactar un pla de millora urbana de tots els terrenys qualificats de Sistema ferroviari (Clau B), inclosos els espais del sòl que ocupa l'estació actual, així com les superfícies contigües afectades, de manera que es pugui projectar i construir un sistema que permeti la intermodalitat entre el transport, els equipaments i altres dotacions per a la ciutat.

Article 10 Sistema d'espais lliures

Els articles 144 a 149 del Text refós del PGOU adopten el redactat següent:

Article 144 Definició

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

Article 145 Tipus de places, parcs i jardins urbans

Aquest Pla general inclou tres categories, a part de la genèrica identificada amb la Clau C.1

- Verd amb aprofitament de subsòl. Són aquells espais qualificats de sistemes de places, parcs i jardins urbans dins l'àmbit del qual es permet l'aprofitament del subsòl.

Quan l'ús del subsòl és el d'aparcament, en els plànols d'ordenació del sòl urbà, s'identifica amb la clau C.1.a per a l'aparcament públic, clau C.1.ap per a aquell verd amb aprofitament del subsòl, on la titularitat de l'aparcament soterrat pot ser pública o privada.

Quan la titularitat i l'ús del subsòl pugui ser privat i diferent al d'aparcament, s'haurà de definir en la normativa i identificar, en els plànols d'ordenació, amb la clau específica del tipus C.1-X, on la grafia de darrere del guió identifica les condicions del subsòl.

El destí del subsòl d'altres usos s'haurà de fer d'acord amb allò establert en l'article 35.2 de compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat del Decret legislatiu 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 3/2012 (o la normativa vigent substitutòria).

- Espai lliure amb ús d'aparcament compatible. Són aquells espais qualificats de sistema de places, parcs i jardins urbans, en els quals s'ha de compatibilitzar l'ús d'aparcament amb la protecció dels espais.

S'identifica amb la Clau C.1.p en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

- Espai lliure de conservació. Són aquells espais qualificats de sistema de places, parcs i jardins urbans, en els quals s'ha de garantir el manteniment de la majoria de la massa boscosa existent. S'identifiquen amb la clau C1.b en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

Article 146 Titularitat

1. El sòl qualifica com a places, parcs i jardins urbans serà de titularitat pública.

2. Es podrà admetre una dissociació de domini entre el sòl i subsòl que quedarà, degudament, senyalitzat en el plànol de qualificació. Aquesta dissociació no s'admetrà als espais identificats amb la Clau C.1.b.
3. El subsòl del sòl qualificat amb la Clau C.1.a serà de titularitat pública, amb l'explotació pública o privada mitjançant la concessió administrativa.
4. El subsòl del sòl qualificat amb la Clau C.1.ap pot ser de titularitat privada o pública.
5. En la resta de casos de sòl qualificat com a places, parcs i jardins urbans, amb aprofitament del subsòl de titularitat privada o pública i ús diferent al d'aparcament, es redactarà un planejament derivat que haurà de definir les condicions d'ús, rasants, servituds i obligacions de manteniment.

Article 147 Règim general

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes normes o, si escau, els fixats mitjançant el corresponent pla parcial o pla especial.

Article 148 Condicions d'ús

1. Ús dominant: lleure

2. Usos compatibles:

- Aquells usos i activitats que estiguin, absolutament, vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns, com ara cultural o esportiu.
- Podrà admetre's, temporalment i provisionalment, la instal·lació de fires, circs i atraccions, sempre que no malmetin els espais enjardinats.
- S'admet l'ús d'aparcament i trànsit rodat que no ocupi més del 10% de la superfície total de la plaça, parc o jardí.
- S'admet l'ús d'aparcament en el subsòl, només, en aquells casos en què aquest Pla general ho ha previst, d'acord amb l'article 146 d'aquestes normes.

3. Als espais identificats amb la Clau C.1.b, s'admeten els usos compatibles d'acord amb l'apartat 2, sempre que siguin activitats compatibles amb els objectius del parc i complementàries de l'ús d'esbarjo i lleure, i de protecció i promoció de la natura i el medi ambient i resti garantida la protecció dels valors a preservar.

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 m².

Les noves edificacions seran de planta baixa.

No es permetran edificacions en aquelles àrees sensibles pel 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 estrangulacions marcades.

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 projecte d'urbanització corresponent, i ordenar-les, convenientment, per a aquesta utilització.

5. Als espais identificats amb la Clau C.1.b, per a l'ordenació d'aquests, si se superen els paràmetres establerts a la regulació d'aquest article, caldrà la tramitació de plans especials que podran establir entre les determinacions generals següents:

- Les mesures adequades per a fomentar un gaudiment millor d'aquests espais per part de tota la població.
- Les determinacions que contemplin els serveis i les infraestructures que requereixi l'ordenació del parc, com ara l'accés rodat, aparcament de vehicles, l'abastament d'aigua i energia elèctrica i l'evacuació correcta i tractament de les aigües residuals.
- Les condicions de repoblació forestal per tal de no malmetre les espècies forestals existents i millorar la qualitat d'aquests terrenys.
- Regulació específica dels usos i les condicions de l'edificació que, de forma restrictiva, s'hi permetin.
- Establir els instruments de gestió i organització necessaris per a garantir les funcions del Parc.

Article 11 Sistema de serveis tècnics i equipaments

Es recullen els articles 178 a 182 del text refós del PGOU.

Article 178 Definició i tipus

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

2. Es diferencien els tipus d'equipament següents:

- Equipament docent, identificat amb la clau E.d: comprèn les instal·lacions on es desenvolupa l'activitat educativa.
- Equipament cultural i religiós, identificat amb la clau E.c: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen activitats de tipus cultural i religiós.
- Equipament sanitari assistencial, identificat amb la clau E.s; comprèn les instal·lacions on es desenvolupen les activitats sanitàries i assistencials.
- Equipament administratiu, identificat amb la clau E.a: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen activitats de tipus administratiu.
- Equipament esportiu, identificat amb la clau E.e: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen activitats esportives.

Article 179 Titularitat

1. En sòls que el Pla general o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública.

2. Tot i el que s'estableix en el punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla general, ja siguin generals o locals, conservaran la titularitat privada, sempre que puguin acreditar que vénen realitzant l'activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest Pla general ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada.

3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

Article 180 Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes normes, la legislació sectorial vigent i les disposicions urbanístiques corresponents que es puguin establir mitjançant el planejament especial.

Article 181 Condicions d'ús

1. Usos dominants:

- A l'àmbit identificat amb la clau E.d, l'ús dominant és el docent: llars d'infants, escoles, instituts, escoles d'educació especial, centres universitaris, etc.

- A l'àmbit identificat amb la clau E.c, els usos dominants són els culturals i els religiosos: centres cívics i socials, biblioteques, arxius, museus, centres religiosos, temples, convents, monestirs, etc.

- A l'àmbit identificat amb la clau E.s, els usos dominants són el sanitari i l'assistencial: centres sanitaris, clíniques, hospitals, centres assistencials, geriàtrics, residències col·lectives, etc.

- A l'àmbit identificat amb la clau E.a, els usos dominants corresponen a centres o edificis destinats a serveis administratius de tot tipus.

- A l'àmbit identificat amb la clau E.e, l'ús dominant és l'esportiu: camps de futbol, atletisme, pistes poliesportives cobertes i descobertes, pistes de tennis, etc.

- Serà necessària la redacció d'un pla especial d'assignació d'usos, en aquelles parcel·les que no tinguin un ús concret o no assignat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Pla general o que es vulgui modificar l'ús existent o assignat actualment, ja siguin de titularitat pública o privada.

Aquesta condició serà de compliment obligatori, excepte quan l'assignació d'un ús concret es realitzi sobre els equipaments que siguin de titularitat pública i escala de barri.

El Pla especial justificarà l'ús assignat en funció de la disponibilitat potencial segons el planejament, de terrenys destinats a equipaments, de la idoneïtat de la localització i de les necessitats i/o cobertura del servei al qual es destinarà l'equipament esmentat. D'altra banda, en el Pla especial es determinaran les condicions bàsiques de l'ordenació i l'edificació a les quals s'haurà d'ajustar la nova edificació, d'acord amb els paràmetres definits en l'article anterior.

2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, el Pla general reconeix, com a compatibles, els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.

- S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional, la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.

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 el coeficient d'edificabilitat d'1 m² sostre/m² 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 el tipus de parcel·la i els usos previstos. Els espais lliures d'edificació es preservaran com a tals.

- En els altres casos, en sòl urbà, serà el de la zona contigua.
- 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 què 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 de l'entorn i el tractament dels espais lliures d'edificació que seran enjardinats.

CAPÍTOL III REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Article 12 Zona d'eixample. Clau 1.2. Subzones 1.2f, 1.2f-hp, 1.2g.

L'article 201 del text refós del PGOU adopta el redactat següent:

1. DEFINICIÓ:

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

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

2. SUBZONES:

Subzones: s'identifiquen les subzones corresponents amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Quan l'edificació, en la seva part d'ús residencial, es destini a habitatges de protecció oficial, s'afegirà al subíndex de cada subzona l'epígraf "hp".

Les subzones que diferencia el Pla general són les següents:

- Urbanització Escatllar	Clau 1.2.a
- Entorn de la plaça Marquès de Camps	Clau 1.2.b
- Porxos de la Gran Via	Clau 1.2.c
- Devesa	Clau 1.2.d
- Font de l'Abella	Clau 1.2.e
- Sector c/ Barcelona	Clau 1.2 f
- c/ Joan Maragall	Clau 1.2g

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	A la subzona 1.2g, la definida en els plànols d'ordenació de la modificació número 59.
Parcel·la mínima	art. 55	La condició de parcel·la mínima la tenen les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla general.

Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	6 m. A la subzona 1.2.a, el front màxim serà de 10 m.
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condicció de solar	art. 59	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	Segons el plànol d'ordenació del sòl urbà.
Edificabilitat	art. 64	A la subzona 1.2g, la que resulti de l'edificabilitat màxima fixada.
Edif. màx. de la parcel·la	art. 65	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa. A la subzona 1.2g, es fixa en 4.800 m ² sostre.
Ocupació màxima	art. 66	Segons la profunditat edificable i tipus de pati d'illa A la subzona 1.2g, s'admet el 100% de la parcel·la en el subsòl, però haurà de deixar lliure d'edificació, en planta baixa i primera, la franja assenyalada en el plànol d'ordenació des del c/ Joan Maragall fins a la zona d'equipament docent, que serà d'ús públic mitjançant la constitució d'una servitud.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	Estarà preferentment enjardinat.
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrània	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sota coberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	A la subzona 1.2.a, 1.2.c, i 1.2.d, no es permeten els cossos sortints tancats ni semitancats i la volada màxima dels cossos oberts serà de 60 cm.

		<p>A la subzona 1.2.e, només, es permeten els cossos sortints oberts amb una volada màxima d'1,20 metres, que poden ocupar la totalitat de les façanes, a excepció dels testeres dels blocs que seran planes.</p> <p>A la subzona 1.2.b:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Els cossos sortints tancats i semitancats no podran ocupar més del 10% del pla de façana. - La volada màxima dels cossos sortints oberts serà de 80 cm. - A les noves façanes resultants de remuntades a sobre d'edificis preexistents, no s'admet cap tipus de cos sortint. - A la subzona 1.2g, només, s'admetran, si així es regula mitjançant un pla de millora urbana.
Elements sortints	art. 78	
Ventilació i il·luminació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	<p>A la subzona 1.2.a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Predomini del massís sobre el buit. - Les agrupacions de parcel·les garantirán la imatge de fraccionament de la façana. - S'utilitzaran colors terrosos i els materials s'integraran al paisatge urbà definit per a les cases de cós. - No es permet l'obra vista. <p>A la subzona 1.2.b i a la 1.2.c:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Predomini del massís sobre el buit. - Les obertures a les façanes a carrers seran, preferentment, de format vertical. - En el supòsit de remuntar l'edifici existent, l'ampliació s'haurà d'adaptar als eixos i a les pautes generals de composició d'aquest. Caldrà respectar la cornisa i els elements de coronament de l'edifici que s'amplia. - La retolació i publicitat comercial a les façanes, només, s'admet a les plantes baixes o entresòls. No es permet la col·locació de rètols de cap mena als balcons o en les obertures de les plantes pis. <p>A la subzona 1.2.c, en el supòsit de substitució d'alguna de les edificacions, caldrà, prèviament, la tramitació d'un pla especial que concreti les característiques de composició, de la resta de façanes no</p>

CVE-DOGC-A-15329058-2015

		protegides en ambdós fronts i garanteixi una uniformitat clara.
Tanques	art. 81	A la subzona 1.2.a, les tanques hauran de ser vegetals o de filat metàl·lic.
Alineació de l'edificació	art. 82	Segons el plànol d'ordenació del sòl urbà.
Alçària reguladora referida a carrer	art. 83	Es determina en funció del nombre màxim de plantes fixades en els plànols d'ordenació del sòl urbà. A la subzona 1.2.b, en els edificis catalogats i en els contigus, es permet assolir el nombre de plantes remuntant l'edifici, és a dir, afegint una planta pis a sobre de l'actual. L'alçària màxima d'aquesta planta afegida no superarà els 3 m.
Punt d'aplicació de l'AR	art. 84	
Nombre màxim de plantes referit a carrer	art. 85	Segons el plànol d'ordenació del sòl urbà. A la subzona 1.2.g: segons el plànol d'ordenació del sòl urbà, amb un màxim de PB+6 PP.
Planta baixa referida a carrer	Art. 86	
Profunditat edificable	Art. 87	Segons el plànol d'ordenació del sòl urbà
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	art. 88	A la subzona 1.2.a, l'alçària màxima de la planta baixa no ultrapassarà mai l'alçària de tres coma seixanta metres (3,60 m).

5. CONDICIONS D'ÚS:

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

Industrial:	Compatible (1)		Aparcament:	Compatible
Estació de servei	Incompatible			

(Densitat habitatges):

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 80 m² de superfície construïda destinada a ús residencial, amb les excepcions següents:

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

- 1 habitatge per planta, encara que no disposi d'un mínim de 80 m² de superfície construïda.
- 2 habitatges per planta, quan disposin, conjuntament, d'un mínim de 120 m² de superfície construïda; condicionat, en ambdós casos, que la totalitat de la planta es destini a habitatge.

En les parcel·les que aquest planejament reserva per a habitatges de protecció pública, el règim de protecció que s'haurà d'aplicar, respectant, per al conjunt del sector, les proporcions establertes en l'article 57.3 del DL 1/2010: com a mínim, el 20% del sostre residencial haurà de ser de protecció en règim general o especial, i la resta podrà ser en règim concertat."

OBSERVACIONS:	
(1)	S'admet l'ús industrial, només, en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 3 i 4 categoria segona, en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b, i la indústria de tercera categoria, en les situacions 2-c, 3 i 4-b. No s'admet a la subzona 1.2g.
(2)	S'admeten amb les condicions següents: <ul style="list-style-type: none"> - Les incloses en el grup 1.1 (clínicas, hospitals sanitaris i similars) en edificis d'ús exclusiu. - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150 m², i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici. - Les incloses en el grup 2.1. (clínicas d'animals) en edificis d'ús exclusiu. - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150 m² i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici).
(3)	Segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i al medi. No s'admeten els establiments de classe H. Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta en el Títol III, capítol quart.
(4)	S'admeten, únicament, les classes B,C i D
(5)	S'admet, únicament, en planta baixa o en edifici exclusiu
(6)	Fora de 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 la subzona 1.2g, no s'admet en planta baixa i primera, i s'admet en un sostre màxim de 3.292 m ² a partir de la PB+2. A la subzona 1.2 f, no s'admet a la planta baixa o planta baixa i primera, on aquestes plantes tenen una ocupació màxima major a la de les plantes superiors.

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

L'article 214 del Text refós del PGOU 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 subzones corresponents amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona.

Les subzones que diferencia el 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
- Sector C/ Barcelona 1	Clau 3.2.k
- Sector C/ Barcelona 2	Clau 3.2.l
- Sector C/ Barcelona 3	Clau 3.2.m
- Sector C/ Barcelona 4	Clau 3.2.o

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	<p>Les existents</p> <p>A la subzona 3.2.d i 3.2.i: 2.500 m²</p> <p>A la subzona 3.2.g: 4.000 m²</p> <p>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 m² de superfície mínima.</p> <p>A les subzones 3.2.k, 3.2.l, 3.2.m, i 3.2.o, les fixades en els plànols de l'ordenació</p>

		detallada de la modificació número 59 del PGOU.
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	<p>1 m² sostre/m² sòl. Els solars edificats amb intensitats que ultrapassin 1 m² sostre/m² sòl tindran el sostre edificat com a edificabilitat màxima de la parcel·la.</p> <p>A la subzona 3.2.b: 0,50 m² sostre/m² sòl A la subzona 3.2.d: 0,70 m² sostre/m² sòl A la subzona 3.2.e: 0,4 m² sostre/m² sòl A la subzona 3.2.c: 2,75 m² sostre/m² sòl A la subzona 3.2.g: 1,20 m² sostre/m² sòl net per parcel·la A la subzona 3.2.h: 0,70 m² sostre/m² sòl net per parcel·la A la subzona 3.2.i: 2,00 m² sostre/m² sòl net per parcel·la A la subzona 3.2.j: 1,224 m² sostre/m² sòl net 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, una part de l'edificabilitat renunciada fins a assolir una edificabilitat màxima resultant que es pugui esgotar segons l'ocupació, l'alçària reguladora i altres paràmetres d'aplicació continguts en aquest article 214.</p>
Edif. màx. de la parcel·la	art. 65	<p>A la subzona 3.2.f, el sostre màxim serà de 30.000 m² A la subzona 3.2 k, el sostre màxim serà de 12.308,90 m² A la subzona 3.2 l, el sostre màxim serà de 3.320,10 m² A la subzona 3.2 m, el sostre màxim serà de 6.069 m² A la subzona 3.2 o, el sostre màxim serà de</p>

		27.969,20 m ²
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 a la PB i 20% per a les PP A les subzones 3.2 k i 3.2 m, serà del 100%, respectant el límit d'edificació de la LSF assenyalada en el plànol d'ordenació. A la subzona 3.2 l: 60%, respectant el límit d'edificació de la LSF assenyalada en el plànol d'ordenació. A la subzona 3.2 o: 90 respectant el límit d'edificació de la LSF assenyalada en el plànol d'ordenació.
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 utilització a espai lliure i per a l'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 es 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 de l'existència d'elements arquitectònics o vegetals d'interès, s'intentarà la conservació. A la subzona 3.2.g i 3.2.h: es fixen els gàlibs segons l'ocupació predeterminada en el plànol d'ordenació del sòl urbà; l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte. Dins del gàlib establert, l'edificació tindrà una

		<p>façana mínima de 50 metres, tot i que les edificacions no superaran una longitud contínua de més de 60 metres.</p> <p>A la subzona 3.2.i i dins el gàlib fixat, l'edificació s'alinejarà a la línia de façana obligatòria –grafiada en el plànol d'ordenació- i formant una pantalla contínua 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 gàlib 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 soterrània	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 soterrànies.</p> <p>A la subzona 3.2.i, l'ocupació en planta soterrània pot assolir el 100% de la parcel·la i, en tot cas, queda enterrada totalment.</p> <p>A la subzona 3.2.j, el subsòl podrà ser ocupat dins del gàlib fixat per l'edificació i amb un màxim del 40% del a parcel·la, amb una planta soterrània, dins d'una fondària màxima de 8,00 m respecte de la cota de la planta baixa. En cas que la PB se situï a diverses alçàries, la fondària màxima admesa per a tota la planta soterrània es mesurarà des de la planta baixa de cota superior.</p>
Planta pis	art. 72	
Planta sota coberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	A la subzona 3.2 k, s'admet un cos sortint tancat que sobresurti 4 metres de la alineació

		del c/ Barcelona, a partir de la quarta planta però respectant una distància de 7 metres des de la parcel·la de la subzona 3.2 l. A la subzona 3.2 m, s'admet un cos sortint tancat que sobresurti 2 metres de la alineació del carrer ortogonal al c/ Barcelona.
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 alçària 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 a 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 quedarà, preferentment, enjardinat, i les superfícies pavimentades es limitaran 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 a aparcaments o per a l'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

CVE-DOGC-A-15329058-2015

		d'obres d'edificació, i considerar 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, a les zones d'estacionament, i l'espai disposarà d'arbrat freqüent a raó mínima d'un arbre per cada tres places d'aparcament, atès el posicionament com a façana de les Hortes. En tot cas, l'ordenació de l'espai lliure d'edificació preservarà enjardinat i lliure de pavimentació contínua, almenys un 30% de la superfície total de la parcel·la.	
Alçària 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
<p>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 per a vianants –clau 3-), on l'alçària 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 A les subzones 3.2 k, 3.2 m i 3.2 o, l'alçària reguladora quedarà fixada afegint 3,60 m per cada planta admesa, a partir dels 12 m corresponents a la PB+2.</p>			
Punt d'aplicació de l'AR referida a la parcel·la	art. 90	<p>A la subzona 3.2.i, es considerarà, com a terreny natural, la superfície definida per les cotes existents dels vèrtexs 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.</p>	
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	<p>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) A la subzona 3.2 k: 16 (B+15) amb un cos únic separat 7 metres del llindar nord i 12 del llindar oest. Per a la resta de l'edificació, el</p>	

		<p>nombre màxim és de B+2.</p> <p>A la subzona 3.2 m: 12 (B+11) amb un cos únic separat 4 metres del llinar sud i 12 del llinar est. Per a la resta de l'edificació, el nombre màxim és de B+2.</p> <p>A la subzona 3.2 o: 8 (B+7), a la façana del c/ Barcelona fins a una fondària edificable de 18 metres. A la resta d'edificació, el nombre màxim és de 6 (B+5).</p>
Planta baixa referida a la parcel·la	Art. 92	
Separacions mínimes	Art. 93	<p>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 una mitgera a límit de parcel·la, es permetrà adossar la nova edificació a la mitgera existent.</p> <p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 4 m de separació mínima als límits.</p> <p>A la subzona 3.2 l, la separació als límits nord i sud serà de 7 metres, que es podrà reduir a 5 metres en la part que, només, s'edifiqui en planta baixa.</p>
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 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 a 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 una 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</p>	

	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 Santa Eugènia i amb la ciutat. Així, els projectes edificatoris hauran de tenir valor i qualitat arquitectònica i paisatgística, tant pel que fa a la 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 (8)	Cultural / Religios:	Compatible (3) (8)
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (2)	Recreatiu:	Compatible (6)
Comerç gran (GEC):	Compatible (2)	Restauració:	Compatible (3) (8)
Comerç gran territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible (3) (8)
Oficines i serveis:	Compatible (3) (8)	Administratiu:	Compatible (3) (8)
Hoteler:	Compatible (3) (8)	Serveis tècnics:	Compatible (3) (8)
Industrial:	Incompatible	Aparcament:	Compatible (3) (8)
Estació de servei	Compatible (5)		

OBSERVACIONS:	
(1)	Es permet, únicament, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
(2)	S'admet, únicament i exclusivament, en planta baixa (B) i primer pis (B+1) de parcel·les incloses dins la TUC. A les subzones 3.2.k, 3.2.l i 3.2.m, també s'admet a la planta segon pis (B+2). No s'admet a la subzona 3.2.o
(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'ordini l'emplaçament de l'edificació. A la subzona 3.2.o, l'ús sanitari és l'únic dominant.

(5)	Excepte les zones: 3.2.f, 3.2.g, 3.2.h, 3.2.i 3.2.j i 3.2.o, on no s'admet
(6)	Excepte les zones: 3.2.f, 3.2.g, 3.2.h i 3.2.i i 3.2.o, on no s'admet Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta en el 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
(8)	A la subzona 3.2.o, s'admeten, únicament, com a usos complementaris.

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

CAPÍTOL IV GESTIÓ

Article 13 PAU 116 c/ Barcelona – Avellaneda – Clínica.

PAU-116 c/ BARCELONA-AVELLANEDA-CLÍNICA

ÀMBIT:

- Àmbit discontinu configurat per 3 espais.

Comprèn la part sud de l'antic sector PMU-13 c/ Barcelona, d'una superfície de 25.813 m², un parc situat al barri de l'Avellaneda d'una superfície de 19.214 m² i el solar situat al c/ Joan Maragall, on, actualment, hi ha la seu de la Clínica Girona d'una superfície de 1.702 m².

La superfície del polígon és de 46.729 m².

OBJECTIUS GENERALS:

Millorar la imatge de l'entrada sud de la ciutat i contemplar uns usos adequats a l'emplaçament en substitució de les activitats industrials actuals.

- Obtenir un espai lliure públic de dimensions importants al servei de la ciutat.
- Obtenir un espai destinat a equipament públic docent que millori el centre Col·legi Verd.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL POLÍGON		46.729,00	100,00
Sostre màxim (m ² sostre):	74.764		
Edificabilitat màxima bruta (m ² sostre/m ² sòl):	1,60		
Ús global:	MIXT		
	Residencial Comercial terciari		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		31.169	66,70

Espais lliures:		21.236,83	
Equipaments:		246	
Viari:		9.686,27	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		15.559,90	33,30
Comercial i serveis privats:		10.548,90	
Residencial:		5.011,00	
ALTRES DETERMINACIONS			
<p>El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les subzones, 3.2k, 3.2l, 3.2m, 3.2o, 1.2f i 1.2f-hp, i 1.2g</p> <p>La delimitació del polígon i ordenació està reflectida en els plànol o_1 i o_2 i o_3 de la modificació.</p> <p>El sostre residencial total és de 17.984,40 m², dels quals un mínim del 30% es destinarà a habitatge de protecció oficial, de manera que, com a mínim, el 20% del sostre residencial haurà de ser de protecció de règim general o especial i la resta podrà ser en règim concertat.</p>			

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El polígon s'executarà pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El projecte de reparcel·lació fixarà la ubicació de les cessions d'aprofitament.

La volumetria de l'àmbit "c" es podrà modificar mitjançant un PMU, però sense alterar ni la edificabilitat ni el nombre de plantes, ni el percentatge de cessions destinades a dotacions públiques, ni la servitud d'ús públic determinada.

El polígon té l'obligació de constituir una junta de conservació, que podrà dissoldre's en el moment que s'hagi construït el 30% de les edificacions previstes.

En compliment de l'article 68, apartat h) del Reglament de la Llei de planejament, s'haurà d'iniciar l'edificació dels habitatges de protecció pública previstos en el sector en un termini màxim de 2 anys a partir de que les parcel·les adquireixin la condició de solars. La finalització d'aquests habitatges es farà en un termini màxim de 3 anys a partir de la concessió de la llicència.

RÈGIM TRANSITORI

S'admetrà que l'activitat de l'estació de servei situada a la subzona 3.2l mantingui els dipòsits sota la rasant existents, que queden integrats a la xarxa viària i que la marquesina de l'estació de servei sobresurti 3 metres de la alineació amb una llargada màxima de 18 metres, fins que no es realitzi una intervenció integral de l'activitat.

S'admetrà la continuïtat de l'activitat sanitària existent a l'àmbit "c" fins que s'hagi traslladat a la nova seu contemplada a la subzona 3.2o. Fins que no s'hagi traslladat l'activitat, la propietat mantindrà l'ús del sòl destinat a sistemes de titularitat pública situats en aquest àmbit.

Mentre que es mantingui l'ús transitori de les activitats actuals, es podran autoritzar les obres i instal·lacions que siguin requerides per la legislació sectorial.

Article 14. PAU 117 c/ Barcelona, sector 13 nord

PAU-117 C/ BARCELONA NORD

ÀMBIT:

- Comprèn la part nord de l'antic sector PMU-13 c/ Barcelona.
- La superfície del polígon és de 29.687 m².

OBJECTIUS GENERALS:

- Establir l'ordenació detallada del polígon per garantir-ne l'execució immediata.
- Millorar la imatge de l'entrada sud de la ciutat contemplant uns usos adequats a l'emplaçament en substitució de les activitats industrials actuals.
- Obtenir un espai lliure públic de dimensions proporcionades al servei del polígon.
- Obtenir un espai destinat a equipament públic que completi la xarxa d'equipaments de la ciutat.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL POLÍGON		29.687,00	100,00
Sostre màxim (m ² sostre):	47.432		
Edificabilitat màxima bruta (m ² sostre/m ² sòl):	1.60		
Ús global:	RESIDENCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		20.714,25	69,78
Espais lliures:		3.617,25	
Equipaments:		4.808,40	
Viari:		12.288,60	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		8.972,75	30,22
Residencial:		8.972,75	
ALTRES DETERMINACIONS			
El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les subzones 1.2f, 1.2f-hp.			
La delimitació del polígon i ordenació estan reflectides en els plànols o_1 i o_2 i o_3 de la modificació.			
El sostre residencial total és de 34.618,50 m ² , dels quals un mínim del 30% es destinarà a habitatges de protecció oficial, de manera que, com a mínim, el 20% del sostre residencial haurà de ser de protecció de règim general o especial, i la resta podrà ser en règim concertat.			

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El sector s'executarà pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
- El projecte de reparcel·lació fixarà la ubicació de la cessió del 10% d'aprofitament.

- El polígon té l'obligació de constituir una junta de conservació, que podrà dissoldre's en el moment que s'hagi construït el 30% de les edificacions previstes.

En compliment de l'article 68, apartat h) del Reglament de la Llei de Planejament, s'haurà d'iniciar l'edificació dels habitatges de protecció pública previstos en el sector, en un termini màxim de 2 anys a partir de que les parcel·les adquireixin la condició de solars. La finalització d'aquests habitatges es farà en un termini màxim de 3 anys a partir de la concessió de la llicència.

CAPÍTOL V CONDICIONS AMBIENTALS DELS EDIFICIS

Les prescripcions d'aquest capítol són d'aplicació als edificis de l'àmbit de la MP PGOU 59

Article 14 Cicle de l'aigua

Per al reg de l'espai enjardinat, caldrà disposar d'un sistema de reaprofitament de les aigües pluvials.

Per als edificis d'habitatge plurifamiliar, caldrà disposar d'un sistema de reaprofitament de les aigües grises de l'edifici, amb les condicions següents:

- Preveure un espai per a la ubicació del dipòsit d'emmagatzematge al soterrani o espai cobert, que haurà de disposar de desguàs, presa de corrent i entrada d'aigua de xarxa. L'espai es dimensionarà per encabir un volum d'acumulació de 0,5 m³/habitatge.

- Preveure un baixant de les aigües grises corresponents fins al lloc del dipòsit i un muntant per a la conducció de les aigües grises i les seves derivacions fins als WC.

Article 15 Orientació i protecció solar

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'accés directe de la radiació a l'interior. El sistema adoptat ha de permetre l'accés de llum natural i de ventilació dels espais. Les finestres que s'ubiquin a la coberta hauran de disposar de persiana enrotllable exterior que protegeixi de l'assolellament.

En els habitatges, es potenciaran les obertures transparents a la façana sud i es limitaran a la cara nord. Sempre que la tipologia ho permeti, la façana sud tindrà obertures transparents equivalents a un 10% de la superfície útil de l'habitatge.

Els espais exempts amb la funció captadora solar (hivernacles adossats, galeries) no comptaran com a superfície edificada, i l'ocupació es considerarà com a addicional a la màxima de parcel·la, si no superen el 15% de la superfície de la planta edificada, i si es justifica, a la memòria, la funcionalitat climàtica i la reducció d'emissions de CO₂.

Article 16 Certificació energètica de l'edifici

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

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

Demanda de calefacció: classe C
Demanda de refrigeració: classe D