

 **Generalitat de Catalunya**
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de **26 MARÇ 2014** i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de **22 JUL. 2014**.

La secretària 

Sònia Bofarull i Serrat



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM.52 PER LA INCORPORACIÓ AL PGOU DELS SECTORS ACCÉS NORD, PLA DE BAIX DE DOMENY I PARADOR DEL GÜELL.

TEXT REFÓS JUNY 2014

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM.52 PER LA INCORPORACIÓ AL PGOU DELS SECTORS ACCÉS NORD, PLA DE BAIX DE DOMENY I PARADOR DEL GÜELL.....	1
1. MEMÒRIA.....	3
1. Antecedents.....	3
2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.....	4
3. Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa.....	5
4. Situació i àmbit.....	5
5. Formulació i tramitació.....	5
6. Marc urbanístic i legal.....	5
7. Planejament vigent.....	6
8. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació i activitats.....	39
9. Objectius i criteris de la modificació.....	39
10. Proposta de modificació.....	39
11. Memòria social.....	39
12. Programa de participació.....	39
13. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible.....	39
14. Informe de sostenibilitat econòmica.....	39
2. NORMATIVA.....	41
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	41
CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	42
ANNEX I : INFORME MEDIAMBIENTAL.....	66
3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	79
3.1. Agenda.....	79
3.2. Avaluació econòmica i financera.....	79
4. PLÀNOLS.....	81
ANNEX I. DOCUMENT DE SÍNTESI.....	83
ANNEX II. PLANEJAMENT VIGENT AMB REFERÈNCIES.....	85
ANNEX III. "CAPÍTOL III. PROTECCIÓ AMBIENTAL".....	87

1. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

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

Els sectors constitueixen l'àmbit de la present modificació han estat desenvolupats fins a l'actualitat amb la redacció dels corresponents plans parcials urbanístics, així com algunes modificacions dels mateixos plans parcials, on s'han establerts les respectives regulacions específiques per a cada zona urbanística, de conformitat amb les determinacions del planejament general. La regulació d'aquests sectors, a través del planejament derivat esmentat anteriorment, aprovat fins el moment, es concreta en els següents documents: La figura objecte d'aquest informe és el "Text refós de la normativa dels plans parcials d'ordenació dels sectors Accés Nord, Pla de Baix de Domeny i Parador del Güell, que refonen la normativa de:

A. SECTOR ACCÉS NORD

Pla parcial Accés Nord, per l'ordenació urbanística del sector de sòl urbanitzable Accés Nord, publicat al DOGC en data 31 de març de 2006.

Modificació puntual i text refós del Pla parcial urbanístic Accés Nord, publicat al DOGC en data 19 de febrer del 2009.

B. SECTOR PLA DE BAIX DE DOMENY

Pla parcial Pla de baix de Domeny, per l'ordenació detallada i completa dels terrenys inclosos en el seu àmbit territorial i el seu desenvolupament.

Modificació puntual del pla parcial urbanístic del sector Pla de Baix de Domeny pel desplegament de la MP núm. 38 del PGOU amb el reconeixement com a sistemes en SU vinculats al sector de la part de les finques que compleixen amb els criteris que pel sòl urbanitzat estableix l'art. 12 del RDL 2/2008 LS, per tal d'assolir seguretat jurídica per totes les actuacions d'urbanització, transmissions, hipoteques i llicències d'edificació que es deriven del planejament i gestió aprovats; publicat al DOGC en data 22 de setembre del 2011

Text refós del pla parcial urbanístic "Pla de baix de Domeny" per l'adaptació del PPU del Pla de baix de Domeny a les modificacions introduïdes per la MPPU publicada al DOGC del 22 de setembre del 2011. Aquest text refós es publica al DOGC en data 9 de febrer de 2012.

C. SECTOR PARADOR DEL GÜELL

Pla parcial urbanístic Parador del Güell per regular l'ordenació i el desenvolupament urbanístic del sector de Sòl Urbanitzable Delimitat Parador del Güell, publicat al DOGC en data 23 de setembre del 2003.

En data 26 de març de 2014 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona acordava aprovar definitivament la present modificació núm.52 del PGOU, supeditant-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, objecte del present document que, segons prescripcions de la CTUG, incorpora el següent :

1. Es completa la documentació de plànols d'ordenació amb el plànol d'estructura general i orgànica del territori i règim urbanístic del sòl modificat.
2. Es crea un Annex II, que conté els articles de els NNUU modificats, incorporant en color blau les incorporacions aprovades amb posterioritat al text refós de les NNUU del PGOU, indicant les modificacions que van aprovar els redactats modificats.

3. Es crea un Annex III, que conté el "Capítol III. Protecció Ambiental", aprovat definitivament i publicat a raó de la Modificació Puntual del P.P.U. sector Pla de Baix de Domeny publicat al BOP núm. 20 de 30 de gener de 2012.
4. Pel que fa a les prescripcions de l'informe al refós de normativa del PPU sector Accés Nord:
 - a. Es revisen els redactats dels apartats 4 i 5 de l'article 214 de les NNUU de text refós del PGOU, per una millor refosa de les determinacions del PPU Accés Nord.
 - b. Pel que fa a la regulació de l'Adaptació i moviment de terres, atès que el contingut genèric de l'article 68 de les NNUU ja conté part de les determinacions del redactat específic del PPU Accés Nord, s'assimila al contingut genèric per no reiterar determinacions.
5. Pel que fa a les prescripcions de l'informe al refós de normativa del PPU sector Pla de Baix de Domeny:
 - a. S'esmenen els errors gràfics d'impressió del plànol o_1b Planejament proposta
 - b. Per facilitar la refosa de les determinacions del PPPU Pla de Baix de Domeny, es creen uns subíndex a les claus 2.5.c i 2.5.c-hp a raó de les específiques edificabilitats de les parcel·les.
 - c. Es revisen els redactats dels apartats 4 i 5 dels articles 209, 210 i 214 de les NNUU de text refós del PGOU, per una millor refosa de les determinacions del PPU Pla de Baix de Domeny.
 - d. Pel que fa a les contradiccions establertes en els usos de la planta baixa de la subclau 2.4.d-hp, s'esmena una errada arrossegada de la MPPU anterior.
6. Pel que fa a les prescripcions de l'informe al refós de normativa del PPU sector Parador del Güell:
 - a. Es revisa el redactat de l'apartat 5 de l'article 214 de les NNUU de text refós del PGOU, per una millor refosa de les determinacions del PPU Parador del Güell.
 - b. Les condicions generals de l'ús d'aparcament, regulades als articles 112-116 de les NNUU de text refós del PGOU van ser modificades i adaptades a un planejament superior a raó de la MPGOU_50, publicada al DOGC núm. 6488 de 25.10.13, a les quals cal adaptar, per raó de jerarquia normativa, el PPU Parador del Güell.

2. NATURALES, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 52 del Pla General d'ordenació per la incorporació de tres sectors de pla parcial ja executats al pla general del municipi i el seu reconeixement formal com a sòl urbà consolidat.

El seu objecte és:

- La incorporació al SUC d'uns sòls ja urbanitzats, recepcionats i susceptibles de llicència immediata, atesa la seva condició de solar.

No comporta cap increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos ni la transformació dels usos globals ja establerts, per tant no li és d'aplicació l'establert a l'art. 96.c del DL 1/2010 TR LUC.

La modificació no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb l'establert a l'art. 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

Aquesta modificació no afecta sostre residencial ni reserves per al sistema d'habitatges dotacionals públics. Per tant, no requereix de la incorporació d'una memòria social tal com es determina a l'article 59 del DLEG 1/2010 TR LUC.

3. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA.

Els sòls objecte de la present modificació tenen la condició de solar atesa la seva urbanització, la disposició de tots els serveis urbanístics bàsics i l'afrontament a una via amb enllumenat públic, íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants; consegüentment aquests sòls són susceptibles de llicència immediata.

Atesos els condicionants esmentats, es poden reconèixer aquests sòls com a sòl urbà consolidat. No obstant, la seva inclusió en el sector de pla parcial encara en fa una lectura de sòl urbanitzable i la modificació d'aquest sòl passa, en cas de constituir una modificació d'instrument de planejament general, a la tramitació simultània o posterior del planejament derivat vinculat. Aquesta dinàmica obliga a duplicar innecessàriament els treballs, atesa la seva condició de solar.

Es considera convenient adequar i simplificar la regulació urbanística d'aquests sòls, facilitant la seva aplicació en la redacció i estructura tècnica del planejament.

4. SITUACIÓ I ÀMBIT.

El seu àmbit és el delimitat als plànols, i correspon als sectors de pla parcial d'Accés Nord, Pla de Baix de Domeny i Parador del Güell, amb les següents delimitacions:

Accés Nord: Superfície delimitada al nord pel giratori de la Plaça Vila de Perpinyà, a l'est amb l'Avinguda de França, davant l'Hospital dr. Trueta, al sud amb els edificacions que tenen l'accés des del camí de la Font de l'Abad i, a l'oest amb l'avinguda Josep Tarradellas i la zona esportiva de Fontajau. El sector té una superfície de 95.790,42 m²,

Pla de baix de Domeny: l'àmbit abasta tres superfícies discontinües; dues a la banda nord, entre el sector industrial del Pla de dalt de Domeny i la carretera de sant Gregori, separats entre ells per terrenys que ocupa l'església de Domeny; la tercera, de major dimensió, està delimitada al nord per la carretera de sant Gregori, al sud pel camí d'accés a les masies de la plana de Domeny, a l'oest per la fàbrica Nestlé i al riera i, a l'est per l'avinguda Josep Tarradellas. El sector té una superfície de 254.541,81 m², al que estan vinculats sòls amb la consideració de sistema viari en sòl urbà de 1.250,04 m².

Parador del Güell: Se situa recolzat – al seu límit est- per l'eix urbà que segueix el Güell, delimitat al nord pel riu Ter, al sud per la sèquia Monar i a l'oest per les Hortes de santa Eugènia. L'àmbit total del sector té una superfície de 87.122,00 m².

L'àmbit total objecte de la present modificació té una superfície de 371.685,23 m².

5. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ.

La present modificació del Pla General està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb l'establert a l'art. 76.2 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional tretzena del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

La seva tramitació queda regulada pels arts. 80 i 85 i 96 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

6. MARC URBANÍSTIC I LEGAL

6.1. Legislació estatal i autonòmica.

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc pel Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i en l'àmbit autonòmic, pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, i el decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. La Llei d'Urbanisme ha estat modificada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la LUC, i el reglament ha estat modificat pel decret 80/2009, de 19 de maig, per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.

6.2. Legislació municipal.

En un segon ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació el Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002, i el seu text refós conformat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

7. PLANEJAMENT VIGENT.

La classificació del sòl inclòs en l'àmbit és la de sòl urbà consolidat, d'acord amb el planejament vigent i s'ordenen d'acord amb els normes urbanístiques del PGOU així com de les normatives específiques de cadascun dels sectors de plans parcials, que es transcriuen a continuació:

7.1. SISTEMA DE PLACES PARCS I JARDINS URBANS (CLAU C.1)

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 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.

7.2. 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 1m²st/m²sòl 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)

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 % addicional 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 ² st/m ² 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 % addicional 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 ² st/m ² 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.

7.4. 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 diferencien 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

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 2.4.a: l'existent
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	
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	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

		<p>rebaixarà el coeficient d'edificabilitat neta de la parcel·la fins a homogeneitzar-lo amb la zona colindant.</p> <p>A la subzona 2.4.b.1 el sostre màxim serà de 4.817m²st.</p> <p>A la subzona 2.4.b.2 el sostre màxim serà de 2.992m²st.</p> <p>A la subzona 2.4.b.3 el sostre màxim serà de 5.101 m²st.</p>
Edif. màx. de la parcel·la	art. 65	<p>Segons paràmetres alçada i ocupació màxima.</p> <p>A la subzona 2.4.a: l'existent en el moment de l'aprovació inicial del present Pla General.</p>
Ocupació màxima	art. 66	<p>S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà.</p> <p>A la subzona 2.4.b.1 el soterrani pot ultrapassar un 30% l'ocupació de l'edifici.</p> <p>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%.</p>
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	<p>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.</p>
Adaptació topogràf i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	<p>L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en el plànol de regulació del sòl urbà.</p>
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	<p>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.</p>
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	<p>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.</p>
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	<p>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 llosana tindrà un gruix màxim de 0,15m</p>
Elements sortints	art. 78	
Ventilació i il·luminació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	<p>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.</p>
Tanques	art. 81	
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	<p>A la subzona 2.4.b.1: 8 (B+7).</p> <p>A la subzona 2.4.b.2: 5 (B+4)</p> <p>A la subzona 2.4.b.3: 5 (B+4)</p>
Punt d'aplicació de AR referida a la parcel·la	art. 90	<p>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.</p>
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	<p>Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.</p> <p>A la subzona 2.4.a: les existents en el moment de l'aprovació inicial del present Pla General.</p>

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	

5. CONDICIONS D'ÚS:

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

(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.

OBSERVACIONS:

- (1) S'admet només fins el 50% de la superfície construïda
- (2) Únicament s'admeten els usos industrials de primera i segona categoria.
- (3) S'admet únicament en planta baixa i condicionat segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i al medi. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants. No s'admeten els establiments H. Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (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. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

7.4. ZONA AMB VOLUMETRIA FLEXIBLE. CLAU 2.5

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

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 ² A la subzona 2.5.b: 2.000 m ² Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla General.
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	A la subzona 2.5.a: 5,50 m
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	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Edificabilitat	art. 64	A la subzona 2.5.a: 1,15 m ² st/m ² s A la subzona 2.5.b: 1 m ² st/m ² s
Edif. màx. De la parcel·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%
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	A la subzona 2.5.a quan el pendent natural del terreny en direcció normal a la façana presenti a sis metres (6m) d'ella un desnivell mínim d'un coma vuitanta metres (1,80m) s'admetrà que el soterrani ocupi la franja de separació a carrer.
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació relativa en el plànol de regulació del sòl urbà.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	
Elements sortints	art. 78	
Ventilació i il·luminació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	
Alçada reguladora referida a la	art. 89	

parcel·la		
Punt d'aplicació de AR referida a la parcel·la	art. 90	
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)
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 lateral A la subzona 2.5.b: 5 m fons A la subzona 2.5.b: 5 m
Construccions auxiliars	art. 94	

5. CONDICIONS D'ÚS:

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

(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.

OBSERVACIONS:

- (1) A la subzona 2.5.b la densitat màxima és d'un habitatge per cada 200 m² 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).

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

7.5. 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

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: 2.500 m ²
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condició de solar	art. 59	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	1 m ² st/m ² s. Els solars edificats amb intensitats que ultrapassin 1 m ² st/m ² s tindran el sostre edificat com a edificabilitat màxima de la parcel·la. A la subzona 3.2.b: 0,50 m ² st/m ² s A la subzona 3.2.d: 0,70 m ² st/m ² s A la subzona 3.2.e: 0,4 m ² st/m ² s A la subzona 3.2.c: 2,75 m ² st/m ² s
Edif. màx. De la parcel·la	art. 65	A la subzona 3.2.f el sostre màxim serà de 30.000 m ²
Ocupació màxima	art. 66	70% A la subzona 3.2.b: 50% A la subzona 3.2.e: 20% A la subzona 3.2.a: 60%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació del sòl urbà i es disposarà de forma que sigui possible la sistematització dels espais no ocupats per a jardins o patis. Quan hi hagi parets mitgeres serà prioritària l'edificació adossada a elles. Davant l'existència d'elements arquitectònics o vegetals d'interès s'intentarà llur conservació.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	
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	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
Punt d'aplicació de l'AR referida a la parcel·la	art. 90	
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)
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.
Construccions auxiliars	art. 94	

5. CONDICIONS D'ÚS:

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

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.
- (3) Excepte a la zona 3.2.f que no s'admet.
Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (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. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

7.6. PLA PARCIAL ACCÉS NORD. NORMATIVA.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Secció 1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència

Article 1. Naturalesa i objecte.

Aquest document té la consideració de modificació puntual i text refós del pla parcial Accés Nord de Girona per l'ajust de l'ordenació del sector i per la millora de l'accessibilitat i localització dels espais lliures.

El Pla parcial urbanístic del sector Accés Nord, té per objecte l'ordenació detallada i completa dels terrenys inclosos en el seu àmbit territorial i el seu desenvolupament, d'acord amb les previsions del Pla general d'ordenació urbana de Girona. L'abast de la modificació és l'adequació de l'ordenació de l'edificació establerta al pla parcial, amb la delimitació i definició de nous gal·líbs, per millorar l'ordenació de l'edificació i la seva accessibilitat, així com viabilitat del sector. Amb aquesta finalitat es proposa la modificació de les Normes urbanístiques de l'esmentat pla parcial, així com els plànols 7 i 8 de proposta de zonificació i ordenació.

Article 2. Àmbit territorial

L'àmbit territorial del Pla Parcial urbanístic és l'assenyalat gràficament als plànols d'ordenació i es troba delimitat al nord amb el giratori anomenat Plaça Vila de Perpinyà, a l'est amb l'Avinguda de França, davant l'Hospital Dr. Trueta, al sud amb les edificacions que tenen l'accés des del camí de la Font de l'Abad, i a l'oest amb les instal·lacions esportives de Sant Ponç i amb l'Avinguda Josep Tarradellas.

Art. 3. Vigència

Aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 92 i 100 del D 1/2005 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 4. Obligacions

Les disposicions contingudes en el Pla Parcial urbanístic i la seva modificació obliguen al seu compliment per igual tant a l'Administració com als particulars. Seran d'aplicació les consideracions establertes en els documents de memòria, normativa, i plànols normatius.

Art. 5. Interpretació

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.

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).

Art. 6. Modificacions

Les modificacions del Pla Parcial urbanístic hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia urbanística.

No seran supòsits de modificació els ajustos d'alineació i rasants que no comportin distorsions en l'estructura general del sector, ni modificacions en la superfícies de les il·les superiors al 5%. Tampoc ho seran les petites variacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització que no suposin modificacions en la superfície i per tant a l'edificabilitat, superior al 5%.

Art. 7. Determinacions

Les determinacions del Pla Parcial urbanístic es despleguen en els següents documents:

1. Memòria
2. Informe Mediambiental
3. Normes Urbanístiques
4. Pla d'etapes i avaluació econòmica
5. Plànols d'informació i ordenació urbanística

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC

Secció 1. Qualificació del sòl i desplegament del Pla

Art. 8. Règim del sòl

La classificació de l'àmbit del Pla Parcial urbanístic del sector Accés Nord és definit en el Pla General d'Ordenació de Girona, i correspon a la de sòl urbanitzable delimitat.

Art.9. Qualificació

El Pla Parcial urbanístic del sector Accés Nord qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zones aquella part de terrenys dins la qual es poden exercir els drets relatius a l'edificació, d'acord amb els condicionants del Pla Parcial urbanístic.

S'entén per sistemes els terrenys que constitueixen l'estructura del sector, i que són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Girona.

Art. 10. Desenvolupament

Per al desenvolupament del present Pla Parcial urbanístic es podran redactar projectes de reparcel·lació, així com el projecte d'urbanització complementari, els quals respectaran les determinacions del Pla Parcial urbanístic, les seves modificacions i del Pla General.

Art. 11. Parcel·lacions

Conforme a les determinacions de l'article 184 de la Llei d'Urbanisme, estarà subjecta a la prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dins l'àmbit d'ordenació del present Pla.

Art. 12. Projectes d'Urbanització Complementaris

Els projectes d'urbanització complementaris que es redactin en desenvolupament del Pla Parcial urbanístic del sector Accés Nord, hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 87 de la Llei d'Urbanisme i d'altres condicions que li siguin d'aplicació. Així mateix, serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, així com el Decret 135/1995 de desplegament de la Llei.

Secció 2. Sistema d'actuació i divisió poligonal

Art. 13. Sistema d'actuació

L'execució del Pla Parcial urbanístic del Accés Nord es farà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació. Segons l'article 133 de la Llei d'Urbanisme, l'aplicació d'aquest sistema comporta que els propietaris del polígon aportin el sòl de cessió obligatòria i gratuïta l'Administració executi les obres d'urbanització a càrrec de dits propietaris. Els costos d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris afectats. L'Ajuntament de Girona, com a receptor del 10% d'aprofitament mig, participará en els esmentats costos en aquesta proporció.

Art. 14. Divisió poligonal

Es preveu el desenvolupament del Pla Parcial urbanístic en un únic polígon d'actuació urbanística, corresponent a l'àmbit total del sector urbanitzable.

Art. 15. Procediment

El procediment a seguir per a l'execució del Pla Parcial urbanístic s'ajustará al que disposa el Títol IV del D 1/2005 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

Secció 3. Determinacions del Pla Parcial urbanístic

Art. 16. Sistemes i zones

El Pla Parcial urbanístic del sector Accés Nord, conté les següents qualificacions, que segueixen les establertes en el Pla General de Girona:

Sistemes:

- Sistema d'espais lliures (clau C)
- Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)
- Sistema viari.(clau A)

Zones:

- Zona de dotacions i serveis privats (clau 3)

Art. 17. Regulació detallada dels sistemes

El Pla Parcial urbanístic del sector Accés Nord manté els conceptes, determinacions i terminologia pels sistemes definits en el Pla General d'Ordenació de Girona, així com les condicions, normatives generals que li són d'aplicació.

En caràcter particular resulten d'aplicació les següents categories:

Dins el sistema d'espais lliures:

El sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1). En aquesta àrea es 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. Per la resta de condicions seran d'aplicació les determinacions de la normativa general.

Dins el sistema d'equipaments comunitaris:

- El sistema d'equipament esportiu (Clau Ee).

El sistema d'equipament cultural, sanitari-assistencial i administratiu (Clau Ec/s/a). En aquesta àrea d'acord amb les condicions de l'entorn l'edificabilitat màxima serà d'1,20 m²sostre/m²sòl; i una ocupació màxima de l'edificació del 40%, amb una alçada màxima corresponent a planta baixa més dues plantes pis.

Dins el sistema viari:

- La xarxa viària urbana (Clau A.2).
- La xarxa viària peatonal (Clau A.3).

Art. 18. Regulació detallada de les zones

El Pla Parcial urbanístic del sector Accés Nord manté els conceptes, determinacions i terminologia de les zones definides en el Pla General d'Ordenació de Girona, corresponents a la zona de dotacions i serveis privats en la categoria d'espais oberts (Clau 3.2) i amb les següents subzones:

- Subzona de dotacions serveis privats (Clau 3.2.g)
- Subzona de dotacions serveis privats (Clau 3.2.h)

Article 19. Determinacions particulars per a la zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts (clau 3.2g i 3.2h).

1. Definició.

Comprèn la superfície destinada a la implantació d'usos i activitats privades, caracteritzats per una volumetria especial unitària derivada d'una operació de concentració de l'aprofitament del sector.

2. Subzona.

D'acord amb les subzones definides en el Pla General, les presents s'identifiquen amb les lletres "g", és a dir: 3.2.g i "h" és a dir 3.2.h.

3. Condicions de parcel·lació.

La parcel·la mínima és de 4.000 m² a la subzona 3.2.g; la subzona 3.2.h es constituirà com a parcel·la única. La façana mínima en ambdós casos serà de 50 metres.

Per cada parcel·la es podran admetre fins a 2 usos principals o dominants sempre que un d'ambdós sigui el d'allotjament col·lectiu.

Dintre de cada parcel·la o illa, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte.

4. Condicions d'edificació.

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada. Es consideren paràmetres bàsics l'edificabilitat, l'ocupació, l'alçada reguladora, el gàlib i la posició de l'edificació.

4.1 Edificabilitat: l'edificabilitat màxima admesa serà la resultant d'aplicar un coeficient d'edificabilitat net sobre la parcel·la d'1,20 m²sostre/m²sòl, per la subzona 3.2.g i 0,70 m²sostre/m²sòl per la subzona 3.2.h.

4.2 Ocupació: l'ocupació màxima de la parcel·la serà del 40 %. En subsòl i dins l'ocupació esmentada, s'admetran fins a 4 plantes soterrani.

4.3 Alçada: l'alçada reguladora màxima serà de 17 metres corresponents a planta baixa més quatre plantes pis a ambdues zones, mesurades en tot el contorn de l'edificació a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la transformada (art. 89 a 91 de la normativa de Pla General).

221

en la zona 3.2h i per mantenir les condicions d'assolament de la parcel·la veïna, s'estableix una franja de protecció de 17m des del límit nord de la subzona (corresponent al carrer peatonal –clau A3-) on l'alçada reguladora no superarà els 11 metres corresponents a B+2.

4.4 Posició de l'edificació: en el plànol núm. 8 es fixen els gàlils dintre dels quals s'haurà d'implantar l'edificació. Dintre d'aquest gàlib, les edificacions se situaran de manera que no superin una longitud continua de més de 60 metres. Les separacions mínimes als límits de parcel·la són de 4 metres.

4.5 Adaptació topogràfica: les plataformes d'anivellament dels terrenys es faran de forma que el màxim desnivell entre el terreny transformat i el natural serà d'1,50 metres per sobre i per sota d'aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant a l'interior com en els seus límits. Tanmateix les plataformes s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos de pendent 1/3 (alçada/base). La distància mínima entre dos canvis d'anivellació serà com a mínim de 6 metres. No es permeten murs de contenció de terres en els límits de parcel·la. En l'interior, aquests no sobrepassaran els tres metres d'alçada i aniran tractats amb materials adequats a les condicions naturals de l'entorn.

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.

4.6 Espais lliures de la parcel·la: 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.

4.7 Tanques: 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.

5. Condicions d'ús.

5.1 Es fixen com a usos dominants:

- Hoteler
- Oficines i Serveis
- Sanitari
- Assistencial
- Cultural
- Administratiu



Allotjament col·lectiu (entenen que "allotjament" fa referència a habitatges en qualsevol dels règims de protecció oficial establerts en la legislació vigent i que contemplin un mínim del 10% del sostre total de la parcel·la que destinats a instal·lacions i serveis comuns amb gestió centralitzada).

Aquest ús es limitarà en el projecte de reparcel·lació al 60% del sostre total del pla parcial.

5.2 Es fixen com a usos compatibles que hauran de ser sempre complementaris dels dominants:

- Comerç petit. Amb una superfície màxima de 200 m² per establiment.
- Restauració
- Serveis tècnics
- Esportiu
- Aparcament
- Habitatge unifamiliar, únicament pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.

5.3 La previsió d'aparcament es realitzarà d'acord amb els paràmetres definits en les normes urbanístiques del PGOU.

Article 20. Disposicions addicionals.

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

D'acord amb el que estableix el text refós del PGOU i la legislació vigent en matèria urbanística, caldrà reservar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector en favor de l'Ajuntament.

7.7. PLA PARCIAL PLA DE BAIX DE DOMENY. NORMATIVA.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Secció 1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència

Art. 1. Naturalesa

Aquest Pla té la condició de pla parcial urbanístic i respecta en totes les seves determinacions el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 2. Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial urbanístic és l'assenyalat gràficament als plànols d'ordenació i es troba situat al nord-oest del municipi de Girona, en el barri de Domeny, entre els de Talalà i Fontajau.

L'àmbit abasta tres àrees discontinües. Dues a la banda nord, entre el sector industrial del Pla de dalt de Domeny i la carretera de sant Gregori, separats entre ells per terrenys que ocupa l'església de Domeny. La tercera àrea, de majors dimensions està limitada al nord per la carretera de Sant Gregori, al sud pel camí d'accés a les masies de la plana de Domeny, a l'oest per la fàbrica Nestlé i la riera i, a l'est per l'avinguda Josep Tarradellas.

El sector del Pla de Baix de Domeny té una superfície total de 254.541,82m2.

Art. 3. Vigència

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

Art. 4. Obligacions

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.

Art. 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.

Art. 6. Modificacions

Les modificacions del present document hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia urbanística.

No seran supòsits de modificació els ajustos d'alineació i rasants que no distorsionin l'estructura general del sector, ni modifiquin les superfícies de les illes en més d'un 5%. Tampoc ho seran les petites variacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització que no suposin modificacions en la superfície i per tant a l'edificabilitat, superior al 5%.

Art. 7. Determinacions

Les determinacions del present Pla Parcial urbanístic es despleguen en els següents documents:

1. Memòria
2. Informe Mediambiental
3. Normes Urbanístiques
4. Pla d'etapes i avaluació econòmica
5. Plànols d'informació i ordenació urbanística

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC

SECCIÓ 1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA

Art. 8. Règim del sòl

La classificació de l'àmbit del Pla Parcial urbanístic del sector Pla de Baix de Domeny, resta classificat com a sòl urbanitzable pel que fa al sector i com a sòl urbà pel que fa als sistemes vinculats.

Art. 9. Qualificació

El Pla Parcial urbanístic del sector del Pla de Baix de Domeny es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zones aquella part de terrenys dins la qual es poden exercir els drets relatius a l'edificació, d'acord amb els condicionants del Pla Parcial urbanístic.

S'entén per sistemes els terrenys que constitueixen l'estructura del sector, i que són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Girona.

Art. 10. Desenvolupament

Per al desenvolupament del present Pla Parcial urbanístic es podran redactar projectes de parcel·lació, així com el projecte d'urbanització complementari, els quals respectaran les determinacions del Pla Parcial urbanístic i del Pla General.

Art. 11. Parcel·lacions

Conforme a les determinacions de l'article 192 del DLEG 1/2010 del text refós de la Llei d'Urbanisme, estarà subjecta a la prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dins l'àmbit d'ordenació del present Pla.

Art. 12. Projectes d'Urbanització Complementaris

Els projectes d'urbanització complementaris que es redactin en desenvolupament del Pla Parcial urbanístic del sector Pla de Baix de Domeny, hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 89 del DLEG 1/2010 del text refós de la Llei d'Urbanisme i d'altres condicions que li siguin d'aplicació. Així mateix, serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, així com el Decret 135/1995 de desplegament de la Llei.

El projecte d'urbanització complementari que es redactarà per definir els aspectes de la urbanització del sector no fixats pel projecte d'obres bàsiques d'urbanització annexe a aquest Pla Parcial, inclourà almenys:

- l'ajardinament, arbrat i reg dels espais públics,
- el mobiliari urbà,
- la senyalització i semaforització viària,
- les propostes de l'estudi de trànsit pendents d'incorporar en relació a la localització i disseny dels quals peatonals i del bicicarril,
- la contribució del sector en els costos d'implantació del transport col·lectiu que ha de servir-lo, considerant un servei que uneixi el barri amb el centre amb una freqüència de 15 minuts i un període d'implantació de tres anys des de la primera ocupació d'un edifici residencial.

SECCIÓ 2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I DIVISIÓ POLIGONAL

Art. 13. Sistema d'actuació

L'execució del Pla Parcial urbanístic del Pla de Baix de Domeny es farà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació. Els costos d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris afectats. L'Ajuntament de Girona, com a administració actuant, rebrà el 10% dels nous aprofitaments urbanístics lliures de càrregues d'urbanització.

Art. 14. Divisió poligonal

Es preveu el desenvolupament del Pla Parcial urbanístic en un únic polígon d'actuació urbanística, encara que sigui possible la seva execució per fases.

Art. 15. Procediment

El procediment a seguir per a l'execució del Pla Parcial urbanístic s'ajustarà al que disposa el Títol Quart del DLEG 1/2010 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

SECCIÓ 3. DETERMINACIONS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

Art. 16. Sistemes i zones

El Pla Parcial urbanístic del sector Pla de Baix de Domeny, conté les següents qualificacions, que segueixen les establertes en el Pla General de Girona:

Sistemes:

- Sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C-1)
- Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)
- Sistema viari, xarxa viària urbana (clau A-2)

Zones:

- Zona residencial amb volumetria flexible (clau 2.5 c / 2.5 c-hp)
- Zona residencial amb volumetria vinculant (clau 2.4 d / 2.4 d-hp)
- Zona de dotacions i serves privats (clau 3.2 i)

Art. 17. Regulació detallada dels sistemes

El present Pla Parcial urbanístic manté els conceptes, determinacions i terminologia pels sistemes definits en el Pla General d'Ordenació de Girona corresponents al sistema d'espais lliures en la categoria de places, parcs i jardins urbans (clau C-1), al sistema d'equipaments comunitaris (clau E) i al sistema viari, en les categories de xarxa viària urbana (clau A-2), així com les condicions normatives que li són d'aplicació en funció del planejament general.

En l'àrea d'equipaments assenyalada amb la clau E* s'admet l'ús d'aparcament al servei dels equipaments propers, a més dels previstos al Pla General d'Ordenació de Girona vigent.

Art. 18. Regulació detallada de les zones

El present Pla Parcial urbanístic manté els conceptes, determinacions i terminologia de les zones definides en el Pla General d'Ordenació de Girona, corresponents a les zones residencials amb espais oberts, en les categories de zona d'edificació amb volumetria flexible (clau 2.5 c / 2.5 c-hp) i zona de volumetria vinculant (clau 2.4 d / 2.4 d-hp) i a la zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts (clau 3.2 i).

Art. 19. Determinacions particulars per a la zona d'edificació amb volumetria flexible (clau 2.5 c / 2.5 c-hp)

1. Condicions de parcel·lació

La parcel·la mínima és de 2.000 m².

2. Condicions d'edificació

L'edificabilitat màxima de la parcel·la es l'obtinguda amb el coeficient d'edificabilitat net de 1,06 m² sostre/m² de sòl, per totes les parcel·les de la zona, excepte les de les illes dels extrems del sector (illes 1 i 9), per les que el coeficient d'edificabilitat net és de 0,83 m² sostre/m² de sòl. Les illes tenen un sostre addicional procedent de l'increment de sostre destinat a la indemnització de sòls urbans vinculats al sector.

L'ocupació màxima de la parcel·la és del 35% de la superfície de la parcel·la, per totes les parcel·les de la zona, excepte per les illes dels extrems del sector, (illes 1 i 9), per les que l'ocupació màxima és del 30% de la parcel·la.

La densitat màxima s'estableix en 1 habitatge per cada 80 m² de sostre construït

En el quadre adjunt es detallen l'edificabilitat i nombre màxim d'habitatges per illa. Tenen caràcter normatiu els coeficients d'edificabilitat i el sostre addicional.

Identificació zona			Cond edificació				
Zona	Illa	Sup (m ²)	Edificabilitat (m ² st)			Densitat	
			Coef	resultant	addicional	màxim	num hab
2.5.c	1	8.331,47	0,83	6.915,12		6.915,12	86
2.5.c / 2.5.c.hp	2	12.987,14		13.766,37		13.766,37	172

275

2.5.c / 2.5.c.hp	3	12.707,13		13.469,56	13.469,56	168
2.5.c.hp	4	5.500,31		5.830,33	379,22	6.209,55
2.5.c	4	4.180,47		4.431,30	457,68	4.888,98
2.5.c	5	7.208,56		7.641,07	305,14	7.946,21
2.5.c.hp	6	2.162,33		2.292,07		2.292,07
2.5.c	7	11.789,05		12.496,39		12.496,39
2.5.c	8	13.796,33	1,06	14.624,11		14.624,11
2.5.c / 2.5.c.hp	9	6.543,37	0,83	5.431,00		5.431,00

Planta soterrani: l'ocupació en 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 gàlils fixats i fora de l'àrea ocupada per la PB restarà enterrada totalment.

3. Condicions d'ordenació

Les edificacions es col·locaran dintre del gàlib i, en el seu cas, alineades amb la línia de façana obligatòria, grafats en el plànol 7.Zonificació d'aquest Pla Parcial, preferentment en la direcció longitudinal nord-sud.

Alçada reguladora màxima és de 13,30 i 10,30 metres corresponents a PB+3PP i PB+2PP respectivament, permetent-se amb caràcter puntual, un màxim de 19,30 metres corresponents a PB+5PP, en els edificis amb façana a la Ctra. de Sant Gregori, sempre i quan aquests blocs de major alçada no suposin més del 20% de l'ocupació total de la parcel·la. Per l'aplicació de L'ARM s'aplicarà l'establert en els arts 90 i 68 de les NNUU del PGOU vigent, considerant com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents dels vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.

Separacions mínimes: les separacions a carrers i espais públics és de 3 metres. Les separacions mínimes entre façanes on ventilin peces principals dels habitatges serà de 12 metres i als límits entre parcel·les de 6 metres.

Espai lliure d'edificació. Es delimita l'àrea 0c que serà lliure d'edificació i rampes d'accés als aparcaments. Excepcionalment i només allà on assenyalí el PU, es podrà admetre la ubicació de les ET que hauran de ser soterrades.

El 80% dels habitatges seran passants. Dins d'aquest 80% es podrà computar els testlers amb façanes disposades de manera que formin un angle menor o igual a 90°.

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 10. Ordenació indicativa. Amb caràcter excepcional i justificadament es podrà autoritzar una ubicació alternativa.

4. Condicions formals i ambientals

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. 26 i amb els criteris i recomanacions concordants de l'informe mediambiental (punt 2.3) d'aquest Pla parcial. 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 l'informe mediambiental i al capítol 3r d'aquesta normativa.

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.

5. Condicions d'ús

L'ús dominant és el d'habitatge plurifamiliar.

Són usos compatibles els petits establiments comercials, oficines, hotelers, sanitari, assistencial, religiós, cultural, esportiu en planta baixa, administratiu, i aparcament. En la subzona 2.5.c hp l'únic ús admès és el d'habitatge de protecció oficial en qualsevol de les seves tipologies.



6. Condicions d'aparcament

Segons disposicions del Pla General.

Art. 20. Determinacions particulars per a la zona d'edificació amb volumetria vinculant (clau 2.4d / 2.4 d - hp)

1. Condicions de parcel·lació

La parcel·la mínima és fixa en funció d'un front mínim edificable de 15 metres.

2. Condicions d'edificació

L'edificabilitat de cada parcel·la ve donada pels gàlils de Pb (de 16 metres de fons edificable) i Pb + 3 (de 13 metres de fons edificable) fixats en el plànol 7.Zonificació d'aquest Pla Parcial.

Ocupació màxima per cada parcel·la és la que permet el gàlib grafiat al plànol 7.Zonificació d'aquest Pla Parcial.

Alçada reguladora màxima: és de 13,30 metres corresponents a planta baixa més tres plantes pis. . Per l'aplicació de L'ARM s'aplicarà l'establert en els arts 90 i 68 de les nnuu del PGOU vigent, considerant com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents dels vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.

Planta soterrani: l'ocupació en planta soterrani no serà superior al de l'edificació en planta baixa més la prevista en les àrees Op.

3. Condicions d'ordenació

Les edificacions corresponents a aquesta zona s'alinearàn obligatòriament a la línia de façana.

Alçada reguladora màxima: és de 13,30 metres corresponents a planta baixa més tres plantes pis. Per l'aplicació de L'ARM s'aplicarà l'establert en els arts 90 i 68 de les nnuu del PGOU vigent, considerant com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents dels vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.

Espai lliure d'edificació. Es delimiten les àrees:

0 - lliure d'edificació, i

Op – lliure d'edificació en planta baixa i pis, ocupació 100 % en soterrani. Amb caràcter general podrà ser ocupada per les rampes d'accés als aparcaments.

Els accessos rodats als aparcaments es situaran d'acord amb els guals assenyalats en el plànol 10. Ordenació indicativa. Amb caràcter excepcional i justificadament es podrà autoritzar una ubicació alternativa.

4. Condicions formals i ambientals

Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complet d'ordenació global on es defineixin, 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. 26 i amb els criteris i recomanacions concordants de l'informe mediambiental (punt 2.3) d'aquest Pla parcial. Aquest projecte s'haurà de consensuar amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament.

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 l'informe mediambiental i al capítol 3r d'aquesta normativa.

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.

5. Condicions d'ús

En planta baixa l'ús dominant és el de petits establiments comercials. S'admeten com a usos complementaris els d'oficines, hotelers, sanitari, assistencial, religiós, cultural, esportiu, administratiu i aparcament.

En les plantes pis l'ús dominant és el d'habitatge plurifamiliar. S'admeten com a usos complementaris els d'oficines, hotelers, sanitari, assistencial, religiós, cultural i administratiu. En la subzona 2.4.d hp l'únic ús admès en planta pis és el d'habitatge de protecció oficial en qualsevol de les seves tipologies.

6. Condicions d'aparcament

Segons disposicions del Pla General.

Art. 21. Determinacions particulars per a la zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts (clau-3.2i)

1. Condicions de parcel·lació

La parcel·la mínima és de 2.500 m².

2. Condicions d'edificació

L'edificabilitat màxima de la parcel·la es l'obtinguda amb el coeficient d'edificabilitat net de 2,00 m² sostre/m² de sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la és del 45% de la superfície de la parcel·la.

Alçada reguladora màxima: és de 17,50 metres corresponents a planta baixa més quatre plantes pis.

Planta soterrani: l'ocupació en planta soterrani pot assolir el 100% de la parcel·la, restant en qualsevol cas enterrada totalment.

3. Condicions d'ordenació

Les edificacions es col·locaran dintre del gàlib i alineades amb la línia de façana obligatòria, grafiats en el plànol 7.Zonificació d'aquest Pla Parcial. Formaran una pantalla continua en la direcció nord-sud, que ocuparà tota la façana oest possible amb una alçada de PB+4PP.

Els accessos rodats als aparcaments no es produiran en cap cas des de la carretera de Sant Gregori.

4. Condicions formals i ambientals

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. L'edificabilitat, l'ocupació i la densitat màxima son les que consten en el quadre de característiques de sòl privat, en cadascuna de les illes. El projecte d'ordenació inclourà el tractament dels espais no edificats de la parcel·la d'acord amb les determinacions fixades en l'art. 26 i amb els criteris i recomanacions concordants de l'informe mediambiental (punt 2.3) d'aquest Pla parcial. Aquest projecte s'haurà de consensuar amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament.

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 l'informe mediambiental i al capítol 3r d'aquesta normativa.

5. Condicions d'ús

L'ús dominant és el d'oficines i serveis, hotelers, sanitari, assistencial, restauració, administratiu i comerç petit i mitjà.

6. Condicions d'aparcament

Segons disposicions del Pla General.

CAPÍTOL III. PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL

Art. 22. 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. 23. 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. 24. 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 m³ / m² 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 Campdurà.

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. 25. 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. 26. 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.

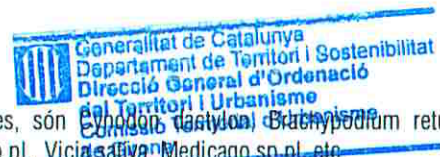
La restauració de la zona verda que envolta la riera de Merdançà haurà de garantir la conservació del bosc de ribera associat i minimitzar en la fase d'obres, l'afecció al seu sistema natural.

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.

62



Llistat d'espècies autòctones recomanades per l'ajardinament:

- Algunes de les esteses als prats de les nostres contrades, són *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 espinosa*, *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. 27. 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. 28. 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. 29. 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. 30. 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'adequen 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. 31. 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 peril·losos, 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. 32. Orientació i protecció solar.

L'ordenació volumètrica proposada permetrà l'asseïllament 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 reduiran 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/m² 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. 33. 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. 34. Aïllament tèrmic.

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

- Coberta
 - amb cambra d'aire permanentment ventilada a l'estiu: 0,41 W/m²K
 - sense cambra d'aire ventilada: 0,29 W/m²K
- Tancaments massissos verticals amb l'exterior: 0,49 W/m²K
- 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 transmissió superiors a:
 - bastiment: 3,20 W/m²K
 - envidrament: 2,80 W/m²K
- Tancaments interiors en contacte amb locals no calefactats
 - verticals: 0,84 W/m²K
 - horitzontals amb contacte amb el terreny: 0,73 W/m²K
 - horitzontals: 0,50 W/m²K

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'Apèndix E apartat E.2.

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

Permeabilitat: Complirà l'estalbert al CTE per la zona climàtica G-2 en la que la , la permeabilitat de les finestres al aire serà inferior a 27 m³/h i m² 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.

Brancals de finestra: Cal resoldre els brancals de finestra per tal de controlar els ponts tèrmics que la resolució del brancal 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. 35. Compliment de les demandes dels Art. 32, 33, 34

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. 36. 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. 37. 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 transitible (terrasses) és indispensable que aquestes siguin ventilades amb una superfície de ventilació mínima de 300 cm² (150 cm² a cada costat oposat) per cada 10 m² 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. 38. 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 s'emmagatzema 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 dm3) d'emmagatzematge de cada fracció en funció de la seva superfície útil:

M2 útils/ habitatge	P	V	E	O	R
fins a 80 m2	45	45	45	45	45
a partir de 80 i fins a 100 m2	55	45	45	45	53
més de 100 m2	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 m2 0,536 m2/habitatge
- a partir de 60 i fins 70 m2 0,804 m2/habitatge
- a partir de 70 i fins 80 m2 1,072 m2/habitatge
- a partir de 80 i fins a 100 m2 1,340 m2/habitatge
- més de 100 m2 1,608 m2/habitatge, amb un mínim de 3,5 m2 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. 39. 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 certificant 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. 40. 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'asolellament, 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. 41. 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.

Termòstat programable: 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. 42. 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 m2 per cada 11 m2 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 fotovoltaïc 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 fotovoltaïca o futures ampliacions.

Art. 43. 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 separatament les aigües de banyera i dutxes i aigüeres 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. 44. 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.

285

Art. 45. 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

Art. 46. Disposicions Addicionals

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.



7.8. PLA PARCIAL PARADOR DEL GÜELL. NORMATIVA.

TÍTOL I. NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA

Art.1. Naturalesa

El present document té la condició de Pla Parcial urbanístic pel desenvolupament del sector de Sòl Urbanitzable Delimitat Parador del Güell, de Girona, i es redacta en compliment de l'acord de la Comissió de Govern de l'Ajuntament de data 5 de setembre de 2002.

El document s'adequa a les determinacions de la legislació urbanística vigent i específicament a la Lei d'urbanisme 2/2002.

Art. 2. Àmbit territorial

L'àmbit territorial és l'assenyalat gràficament en els plànols d'ordenació i correspon al Sector Parador del Güell delimitat pel Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Girona. Es situa recolzat a la marge esquerra o ponent del nou eix urbà que segueix el Güell, limitat pel Ter al nord, la sèquia Monar al sud i les hortes de Santa Eugènia a ponent.

Art.3. Vigència

El Pla Parcial entrarà en vigència el dia següent a la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida, en tant no els procedeixi a la seva revisió o modificació.

Art. 4. Interpretació

L'interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitat. Els dubtes o imprecisions produïts per contradiccions entre documents del mateix rang normaliu es resoldran atenent els criteris de menor edificabilitat, major dotació per espais públics i de major protecció ambiental, i seguint l'art. 10 de la Lei d'urbanisme 2/2002. En la documentació gràfica prevaldrà la solució d'escala més detallada sobre la resta, i en el seu cas la normativa s'interpretarà d'acord amb les ordenances generals del municipi fixades en el Pla General d'Ordenació Urbana de Girona vigent.

Art. 5. Determinacions del Pla.

Les determinacions del present Pla Parcial es despleguen en els següents documents:

- Memòria
- Informe ambiental
- Estudi econòmic – financer
- Pla d'etapes
- Normes Urbanístiques
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- Projecte d'obres bàsiques d'urbanització

TÍTOL II. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art.6. Qualificació del sòl

Aquest Pla Parcial qualifica els sòls compresos en el seu àmbit territorial en sistemes i zones.

La delimitació precisa dels sòls destinats a sistemes i zones, es fixa en el Plànol de Zonificació (plànol nº 6)

Art. 7. Sistemes

El Pla Parcial assenyalta els sòls adscrits a sistemes locals i destinats a vialitat, espais lliures i equipaments públics, i que d'acord amb l'art. 34.6 de la Lei d'urbanisme 2/2002 seran de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.

Sistema de comunicacions

Sistema Viari (Clau A)

Xarxa viària urbana (Clau A.2)

Xarxa viària peatonal (Clau A.3)

Sistema d'espais lliures

Sistema de places, parcs i jardins (Clau C)

237

- Sistema de places parcs i jardins urbans (Clau C.1)
- Sistema de parcs ecològic – paisatgístics (Clau C.3)

Sistema d'equipaments i serveis tècnics

- Sistema d'equipaments comunitaris (Clau E)
- Equipament esportiu (Clau E.e)
- Sistema d'infraestructures de serveis tècnics (Clau F)



Art. 7. Zones

Aquest Pla Parcial defineix una sola zona d'aprofitament privat:

Zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts (Clau 3.2)

Subzona Hotelera del Güell (Clau 3.2. Parador del Güell)

TÍTOL III. DESPLEGAMENT DEL PLA

Capítol 1. Divisió Poligonal i sistema d'actuació

Art. 9. Divisió Poligonal

D'acord amb el fixat a l'art. 239 de la normativa del Pla General d'Ordenació Urbana vigent, l'execució del present Pla Parcial urbanístic es realitzarà en un únic polígon d'actuació que abarca la totalitat del seu àmbit.

Art. 10. Sistema d'actuació

D'acord amb el fixat a l'art. 239 de la normativa del Pla General d'Ordenació Urbana vigent, el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat de cooperació.

El seu desenvolupament queda regulat pel disposat pels articles 133 i concordants de la Llei d'urbanisme.

CAPÍTOL 2. EXECUCIÓ DEL PLA

Art. 11. Urbanització.

L'execució de les obres d'urbanització bàsiques dels sistemes viari i d'espais lliures, es portarà a terme d'acord amb les determinacions fixades en aquest Pla Parcial i el projecte annex d'obres d'urbanització bàsiques.

Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.

Art. 12. Projecte d'urbanització complementari.

Les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques, seran objecte d'un projecte d'urbanització complementari, que ha d'aprovar l'Ajuntament en el plaç d'un any des de l'aprovació d'aquest Pla Parcial, sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública.

Art. 13. Projecte de Reparcel·lació

El projecte de reparcel·lació repartirà equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.

Els propietaris hauran de cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta el sòl reservat pels sistemes urbanístics, costejar la urbanització, així com les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors, i edificar els solars en els límits establerts.

Els propietaris hauran de cedir a l'Ajuntament el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector, que s'emplaçarà en el projecte de reparcel·lació

TÍTOL IV. NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ I USOS

Capítol 1. Llicències municipals

Art. 14. Atorgament de llicències

La regulació dels actes subjectes a llicència municipal, així com el procediment i condicions del seu atorgament i el seu contingut venen regulades pel Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Girona.

Per la subzona 3.2. Parador del Güell es fixen les condicions addicionals següents:

- La sol·licitud de llicència afectarà a la totalitat de la parcel·la, que s'edificarà d'acord amb un únic projecte d'edificació.
- El projecte d'edificació incorporarà un projecte específic de tractament de l'espai lliure d'edificació, així com les seccions necessàries per la justificació del compliment de l'adaptació topogràfica a la normativa, i la definició de les tanques.
- El projecte d'edificació definirà la localització de l'estació transformadora necessària per l'activitat de la parcel·la dintre de la mateixa i justificarà el desaiuga separatiu de l'edificació i l'espai no ocupat de la parcel·la.

Capítol 2. Normes generals que regulen l'edificació

Art. 15. Normes Generals i definició de conceptes

La regulació de l'ordenació de l'edificació i la definició mesurament i interpretació dels diferents paràmetres d'aplicació queda regulada pels articles 63 a 94 del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Girona.

Capítol 3. Normes generals que regulen els usos del sòl.

Art. 16. Règim d'usos

La regulació de les diferents classes d'usos, ve determinada en cada una de les zones i sistemes. La seva aplicació, categories i compatibilitats quedarà determinada en funció de l'establert a la normativa del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Girona.

TÍTOL V. REGULACIÓ DETALLADA DE SISTEMES I ZONES

CAPÍTOL 1. Sistemes

Art. 17. Sistema viari (Clau A)

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

El sòl qualificat com a sistema viari s'identifica en el plànol 6. zonificació, amb les claus:

- (A.2) xarxa viària urbana
- (A.3) xarxa viària peatonal

La seva titularitat serà pública i el règim urbanístic es regularà d'acord amb els arts. 127 a 134 de la normativa del Pla General vigent.

Art 18. Sistema d'espais lliures

Compre aquells sòls que estructurin una xarxa d'espais forestals, agrícoles, zones verdes, de valor ecològic – paisatgístic i àrees verdes, per tal de recuperar la seva continuïtat i permetre una millor integració del medi natural amb les zones urbanitzades de la ciutat. Així mateix inclou el sistema Hidrològic (rieres i torrents).

El sòl qualificat com a sistema d'espais lliures s'identifica en el plànol 6. zonificació, amb les claus:

- (C.1) sistema de places, parcs i jardins
- (C.3) sistema de parcs ecològic – paisatgístics

La seva titularitat serà pública i el règim urbanístic es regularà d'acord amb els arts. 140 a 149, i de la normativa del Pla General vigent.

Art 19. Sistemes d'equipaments comunitaris

Compren els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social al servei directa dels ciutadans.

El sòl qualificat com a sistema d'equipaments comunitaris s'identifica en el plànol 6. zonificació, amb les claus:

(E.e) sistema de places, parcs i jardins. Equipament esportiu.

La seva titularitat serà pública i el règim urbanístic es regularà d'acord amb els arts. 178 a 181, de la normativa del Pla General vigent.

Condicions d'edificació: edificabilitat màxima: 0,10 m² st/m² sòl net

Alçada reguladora màxima: 4,0 m (Pb)

(F) sistema d'infraestructures de serveis tècnics

La seva titularitat serà pública o privada, i el règim urbanístic es regularà d'acord amb els arts. 183 a 187 de la normativa del Pla General vigent.

CAPÍTOL 2. Zones d'aprofitament privat

Art 20. Zones d'aprofitament privat.

Aquest Pla Parcial, i d'acord amb l'art. 239 del Pla General d'Ordenació Urbana vigent, qualifica una única zona d'aprofitament privat, la zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts, subzona hotelera del Güell, identificada amb la clau 3.2.Parador del Güell.

Art 21. Definició

És una zona de sòls terciaris caracteritzats per una volumetria especial derivada d'una operació de concentració de l'aprofitament del sector destinada a la formació de noves centralitats.

Art 22. Condicions de parcel·la

La parcel·la mínima serà l'illa completa resultant del projecte de reparcel·lació. No s'autoritzaran parcel·lacions ni divisions d'aquesta.

Dintre de cada parcel·la o illa, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte.

Art 23. Condicions de l'edificació

El tipus d'ordenació serà la de l'edificació aïllada, i es consideren paràmetres bàsics el coeficient d'edificabilitat net, l'ocupació, l'alçada reguladora, el gàlib i la posició de l'edificació.

a) Edificabilitat

L'edificabilitat màxima admesa serà la resultant d'aplicar un coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la de 1,224 m² de sostre per m² de sòl.

b) Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 40% de la seva superfície per la planta baixa i del 20 % per les seves plantes pis.

c) Alçada reguladora.

L'alçada reguladora màxima serà de 22,30 mts, corresponent a Planta baixa i 6 plantes pis, mesurada en tot el contorn de l'edificació a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la transformada (arts. 89 a 91 del PGOU de Girona).

d) Adaptació topogràfica.

S'adoptarà com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents als vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.

Les plataformes de anivellació de terrenys s'ajustaran a les següents limitacions:

- El màxim nivell entre el terreny transformat i el natural serà 1,50 m per sobre o de 2,20 m per sota d'aquell respecte d'aquest, sense que en cap cas la cota del terreny transformat superi la cota de la rasant del límit de parcel·la amb l'Avinguda Josep Tarradellas.
- Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des dels límits. La distància mínima entre dos punts d'anivellació serà com a mínim de 2 m.
- En els cassos que es materialitzin mus de contenció en els límits la seva alçada màxima serà de 0,80 m.

e) Posició de l'edificació.

Al plànol 6. zonificació es fixen els gàlibs dintre dels que s'haurà d'implantar l'edificació.

Dintre d'aquest gàlib, l'edificació es 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'enten per façana aparent, la projecció de l'edificació perpendicularment al carrer, sobre el límit de parcel·la.

f) Planta baixa.

Es la planta en relació més directa amb la rasant del terreny.

Es permet la construcció d'altells de planta baixa, que computaran a efectes d'edificabilitat, amb les condicions d'integració amb la planta baixa, ús, separació de façanes i alçada mínima establertes als punts a, b, c i e de l'art. 70.4 del PGOU de Girona.

g) Ocupació del subsòl.

El subsòl de les zones d'aprofitament privat podran ser ocupats, dintre del gàlib fixat per l'edificació, i amb màxim del 40 % de la parcel·la, amb una planta soterrani, fins a una fondària màxima de 8,0 m respecte a la cota de la planta baixa. En el cas de que la planta baixa es situï a diverses alçades, la fondària màxima admesa per tota la planta soterrani, es mesurarà des de la planta baixa de cota superior.

h) Espai de parcel·la lliure d'edificació

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 la parcel·la, sempre que no puguin esdevenir construccions tancades amb caràcter permanent.

El tractament d'aquests espais serà objecte d'un projecte específic que s'incorporarà al projecte d'obres d'edificació. L'ordenació d'aquest espai preservarà ajardinat i lliure de pavimentació contínua, almenys un 30 % de la superfície total de la parcel·la.

i) Tanques.

El projecte d'obres inclourà la definició del tancament exterior de la parcel·la, que tindrà una alçada màxima de 1,80 m, amidats de de la rasant de l'espai públic, dels quals només 80 cms podran ser massissos i la resta hauran de ser calats o amb materials vegetals.

h) Previsió d'estacionament

Caldrà efectuar la previsió a l'interior de les parcel·les d'una plaça d'estacionament per a cada 200 m2 de sostre edificat.

Art 24. Condicions d'ús

La definició d'usos és la establerta pel Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona.

Es fixen com a usos dominants per la subzona 3.2.Parador del Güell:

- Hotel·ler
- Oficines i serveis
- Sanitari
- Assistencial
- Cultural
- Recreatiu
- Administratiu

Es fixen com a usos compatibles que hauran de ser sempre complementaris dels dominants:

- Comerç petit. Amb una superfície màxima de 700 m2 per establiment.
- Restauració
- Esportiu
- Serveis Tècnics
- Aparcament
- Habitatge unifamiliar, únicament pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.



TÍTOL VI. PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL

CAPÍTOL 1. Activitats

Art. 25. 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 de aquesta àrea.

CAPÍTOL 2. Tractament d'aigües residuals

Art. 26. 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.



CAPÍTOL 3. Residus

Art 27. 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, 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 enderrocs i altres residus de la construcció, modificat pel decret 161/2001.

Art. 28. 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.

CAPÍTOL 4. Atmosfera

Art. 29. Límits emissions.

Les emissions de les instal·lacions industrials de combustió compliran els límits establerts en la Normativa supramunicipal vigent. Actualment el Decret 319/1998 de 15 de desembre.

Art. 30. Límits sorolls i vibracions.

S'aplicaran els límits de l'ordenança municipal, aprovada per l'Ajuntament, d'acord amb la Llei16/2.002, de Protecció contra la contaminació acústica.

Art. 31. Contaminació lumínica.

D'acord amb l'establert a la Llei 6/2.001 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 la citada llei, d'acord amb els criteris d'eficiència energètica sens minva de la seguretat, d'evitat l'intrusió lumínica en l'entorn domèstic i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.

CAPÍTOL 5. Tractament dels espais lliures

Art. 32. 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 hervaci 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.

8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, USOS DEL SÒL I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ I ACTIVITATS.

L'estructura de la propietat s'ha grafiat als plànols d'informació i_3a, i_3b, i_3c. Les parcel·les incloses en aquests sectors provenen dels respectius plans parcials, estan totalment urbanitzades i disposen de tots els serveis. Excepte les parcel·les del sector Accés Nord, que estan parcialment edificades, la resta de parcel·les incloses en la modificació es troben pendents d'edificar.

9. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ.

Els objectius i criteris de la modificació són:

- Actualitzar la qualificació dels sòls provinents dels plans parcials Accés Nord, Pla de baix de Domeny i Parador del Güell, amb la seva incorporació al pla general d'ordenació urbana .

10. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.

Per tal d'assolir els objectius exposats es proposa la incorporació d'aquests planejaments derivats al pla general d'ordenació municipal (PGOU), tant a nivell gràfic com normatiu.

Això es tradueix, d'una banda, en la incorporació de l'ordenació de cadascun dels sectors al plànol d'ordenació de sòl urbà del pla general i, de l'altra, en la incorporació de la normativa de cadascun dels plans parcials, al text refós de les Normes Urbanístiques del PGOU.

11. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no té repercussions a efectes d'habitatge social.

12. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ.

L'ajuntament de Girona, promotor d'aquesta modificació, en garanteix el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública. S'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general.

13. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

La modificació no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb l'establert a l'art. 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

14. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Aquest apartat es redacta en compliment del l'article 59 del DL 1/2010, que en relació a la documentació del plans d'ordenació urbanística municipal, apartat 3.d.

Els objectius d'aquest document són:

1. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial. Per tant, no s'escau la justificació específica .

2. Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions.

293

La modificació no té efectes sobre els costos d'implantació a càrrec de l'Ajuntament (inversions) ni sobre els ingressos per l'Ajuntament que la implantació generi (cessions normatives d'aprofitament urbanístic i ingressos corrents puntuals: ICIO, taxa per llicència d'obres, llicència de primera ocupació, permisos ambientals, impost sobre l'increment del valor dels terrenys...). Atès que l'actuació no té efectes sobre les previsions d'infraestructures i els serveis a càrrec de l'Ajuntament, no es modifiquen els costos de manteniment. D'altra banda, tampoc té efectes sobre els ingressos corrents permanents. No s'altera per tant el balanç fiscal municipal. Es conclou que la modificació no genera impactes en la hisenda pública municipal.



2. NORMATIVA

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 m².
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 1m²st/m²sòl 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)

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 m2 st/m2 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.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Girona

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 m2st/m2s
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 m2st/m2s

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 m2st/m2 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 |

		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 sobre mitgeres	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 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 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. 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 2.4.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
Hab. Unifamiliar:	Compatible (6)
Hab. Plurifamiliar:	Dominant (9) (10) (Densitat hab.)
Comerç petit (PEC):	Compatible (8)
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (5) (6)
Comerç gran (GEC):	Compatible (5) (6)
Comerç gran territorial (GECT)	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (1)
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (2) (6)
Estació de servei	Compatible (6)

US ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religios:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (3) (6)
Restauració:	Compatible (6)
Esportiu:	Compatible (4) (7)
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible (6)
Aparcament:	Compatible (7)

(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.

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

PARAMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Regulació particular de l'aparcament	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 diferència el present Pla General són les següents:

- Unifamiliar Mas Barril
- Montjuïc – La Quintana
- Domeny

- Domeny hp (habitatge de protecció)



- Clau 2.5.a
- Clau 2.5.b
- Clau 2.5.c
- Clau 2.5.c_1
- Clau 2.5.c_2
- Clau 2.5.c_3
- 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 ² A la subzona 2.5.b, 2.5.c i 2.5.c-hp: 2.000 m ² Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla General.
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	A la subzona 2.5.a: 5,50 m
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	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Edificabilitat	art. 64	A la subzona 2.5.a: 1,15 m ² st/m ² s A la subzona 2.5.b: 1 m ² st/m ² s A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: 1,06 m ² st/m ² s A la subzona 2.5.c_1 i 2.5.c_1-hp: 0,83 m ² st/m ² s. A la subzona 2.5.c_2: 1,06 m ² st/m ² s més 457,68 m ² st addicional A la subzona 2.5.c_3: 1,06 m ² st/m ² s més 305,14 m ² st addicional A la subzona 2.5.c_2-hp: 1,06 m ² st/m ² s més 379,22 m ² st addicional
Edif. màx. De la parcel·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 dels habitatges	A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: El 80% dels habitatges seran passants. Dins d'aquest 80%	

303

	es podrà computar els testers amb façanes disposades de manera que formin un angle menor o igual a 90°.
Accessos rodats als aparcaments	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	A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: 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 Pentorn. 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 petit (PEC):	Compatible (9)	Cultural / Religiós:	Compatible (9)
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (6) (7)	Recreatiu:	Compatible (4) (7)
Comerç gran (GEC):	Compatible (6) (7)	Restauració:	Compatible (7)
Comerç gran territorial (GECT)	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 m² 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 m² 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

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Regulació particular de l'aparcament	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
- Tipus 2
- Plaça de Braus
- Can Turon
- Casa Verda
- Puig d'en Roca
- Accés nord
- Accés nord
- Domeny
- Parador del Güell

- Clau 3.2.a
- Clau 3.2.b
- Clau 3.2.c
- Clau 3.2.d
- Clau 3.2.e
- Clau 3.2.f
- Clau 3.2.g
- Clau 3.2.h
- Clau 3.2.i
- 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 m2 A la subzona 3.2.g: 4.000 m ²
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 m²st/m²s. Els solars edificats amb intensitats que ultrapassin 1 m²st/m²s tindran el sostre edificat com a edificabilitat màxima de la parcel·la.</p> <p>A la subzona 3.2.b: 0,50 m²st/m²s A la subzona 3.2.d: 0,70 m²st/m²s A la subzona 3.2.e: 0,4 m²st/m²s A la subzona 3.2.c: 2,75 m²st/m²s A la subzona 3.2.g: 1,20 m²st/m²s neta per parcel·la A la subzona 3.2.h: 0,70 m²st/m²s neta per parcel·la A la subzona 3.2.i: 2,00 m²st/m²s neta per parcel·la A la subzona 3.2.j: 1,224 m²st/m²s 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 ²
Ocupació màxima	art. 66	<p>70%</p> <p>A la subzona 3.2.a: 60% A la subzona 3.2.b: 50% A la subzona 3.2.e: 20% A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 40% A la subzona 3.2.i: 45% A la subzona 3.2.j 40% per la PB i 20% per les PP</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	<p>L'edificació col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació del sòl urbà i es disposarà de forma que sigui possible la sistematització dels espais no ocupats per a jardins o patis. Quan hi hagi parets mitgeres serà prioritària l'edificació adossada a elles. Davant l'existència d'elements arquitectònics o vegetals d'interès s'intentarà llur conservació.</p> <p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: es fixen els gàl·lib 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'alinearà a la línia de façana obligatòria –grafada 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	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 A la subzona 3.2.i l'ocupació en planta soterrani pot assolir el 100% de la parcel·la, restant en qualsevol cas enterrada totalment. A la subzona 3.2.j el subsòl podrà ser ocupat, dintre el gàlib fixat per l'edificació i amb un màxim del 40% del a parcel·la, amb una planta soterrani, dins una fondària màxima de 8,00 m respecte la cota de la planta baixa. Cas que la PB se situï a diverses alçades, la fondària màxima admesa per tota la planta soterrani es mesurarà des de la planta baixa de cota superior.
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	
Elements sortints	art. 78	
Ventilació i il·luminació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 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. 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.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	art. 88	A la subzona 3.2.g i 3.2.h: els espais lliures de parcel·la es destinaran a jardí privat o col·lectiu, a instal·lacions esportives i altres elements d'esbarjo, així com d'aparcament al servei de l'edificació. Aquest últim ús es limita al 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. A la subzona 3.2.j els espais lliures de parcel·la es destinaran a jardí privat o col·lectiu, a instal·lacions esportives i altres elements d'esbarjo, si bé es podran utilitzar parcialment per aparcaments o per accés als aparcaments subterranis, serveis tècnics i càrrega i descàrrega. S'autoritzarà la instal·lació d'elements relacionats amb aquests usos fins a una ocupació màxima del 20% de l'espai lliure de parcel·la, sempre que no puguin esdevenir construccions tancades amb caràcter permanent. El tractament d'aquests espais serà objecte d'un projecte específic que s'incorporarà al projecte d'obres d'edificació. 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		- A les subzones 3.2.g i 3.2.h, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte. - A la subzona 3.2.i: Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte 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'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. 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

307

imatge externa del volum arquitectònic.

 Normes Mediambientals Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona	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 (9)	Assistencial:	Compatible (4)
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)	Cultural / Religiós:	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 200m² per establiment
A la subzona 3.2.j s'admet amb una superfície màxima de 700 m²
- (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, hoteler, 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: hoteler, oficines i serveis, sanitari, assistencial, administratiu, comerç petit, comerç mitjà i restauració
- A la subzona 3.2.j: hoteler, oficines i serveis, sanitari, assistencial, cultural, recreatiu, administratiu

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

309

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 m³ / m² 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.

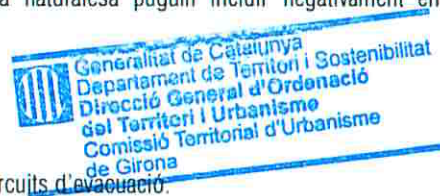
En els moviments de terres s'acopiarà la capa edàfica per estendre-la posteriorment al nivell superior del terreny acabat.

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 espinosa*, *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*, *Quescus 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'asolellament 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 enrollable 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 reduiran 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'asolellament.

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/m² 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 transmissió tèrmica admissibles en els tancaments dels habitatges seran:

- Coberta
 - amb cambra d'aire permanentment ventilada a l'estiu: 0,41 W/m²K
 - sense cambra d'aire ventilada: 0,29 W/m²K
- Tancaments massissos verticals amb l'exterior: 0,49 W/m²K

- 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 transmissió superiors a:
 - bastiment 3,20 W/m²K
 - envidrament 2,80 W/m²K
- Tancaments interiors en contacte amb locals no calefats
 - verticals 0,84 W/m²K
 - horitzontals amb contacte amb el terreny 0,73 W/m²K
 - horitzontals 0,50 W/m²K

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'estalbert a l'apartat 2.2 del "documento básico HE1" del CTE .

Permeabilitat: Complirà l'estalbert al CTE per la zona climàtica C-2 en la que la , la permeabilitat de les finestres al aire serà inferior a 27 m³/h i m² 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.

_ Brancals de finestra. Cal resoldre els brancals de finestra per tal de controlar els punts tèrmics que la resolució del brancal 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 punts 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.

313

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).

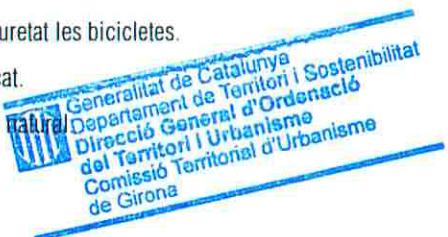
El disseny de coberta preveurà obligatòriament un espai on els captadors solars tèrmics puguin ser integrats adequadament.

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 cm² (150 cm² a cada costat oposat) per cada 10 m² 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 dm³) d'emmagatzematge de cada fracció en funció de la seva superfície útil:

M2 útils/ habitatge	P	V	E	O	R
fins a 80 m ²	45	45	45	45	45
a partir de 80 i fins a 100 m ²	55	45	45	45	53
més de 100 m ²	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'habitatsges i de la seva superfície:

o fins a 60 m ²	0,536 m ² /habitatge
o a partir de 60 i fins 70 m ²	0,804 m ² /habitatge
o a partir de 70 i fins 80 m ²	1,072 m ² /habitatge
o a partir de 80 i fins a 100 m ²	1,340 m ² /habitatge
o més de 100 m ²	1,608 m ² /habitatge, amb un mínim de 3,5 m ² 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 butliques 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'asseïllament, 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 termostat independent per a cada un.

Termostat programable: Cada circuit disposarà d'un termostat 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 m2 per cada 11 m2 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 fotovoltaïc 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 fotovoltaïca 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 aigüeres 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.

317

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 enderrocs 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'evitar 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 camis que es pavimentaran amb materials no contaminants.



ANNEX I : INFORME MEDIAMBIENTAL



1- MARC TEÒRIC

L'Ajuntament de Girona ha assumit el compromís d'establir progressivament en tots els seus àmbits d'actuació una orientació de treball i uns enfocaments més afins amb els objectius del desenvolupament sostenible, i de prendre les mesures, fortament interdependents, que han de permetre: a) vetllar per la prosperitat econòmica i l'ocupació, b) fomentar la igualtat, la cohesió social i la regeneració del conjunt de la ciutat, c) protegir i millorar el medi ambient i d) assolir progressivament, amb la màxima implicació i participació possible de tota la ciutadania, la sostenibilitat local i contribuir solidàriament a l'assoliment de la sostenibilitat mundial.

El dia 6 de juny de 2000 el Ple de l'Ajuntament de Girona aprovà per unanimitat la Declaració d'Objectius de l'Agenda 21 Local de Girona que estableix les bases i elements clau a tenir en compte per avançar cap a una Girona sostenible.

PLA GENERAL

Per la redacció d'aquest document s'han tingut en compte els criteris marcats pel nou Pla General d'Ordenació Urbana de Girona. Els objectius que marca el Pla per al Pla Parcial Urbanístic del Pla de Baix de Domeny són:

- Ordenar aquest sector amb una edificació de densitat mitjana i mescla d'usos terciaris amb residencials.
- Preservar la franja lliure d'edificació entre el polígon industrial de Domeny i la carretera de St. Gregori.
- Cessió d'una reserva d'espai lliure públic a l'extrem oest del sector davant dels masos.
- Cessió d'una reserva d'Equipaments a l'extrem est del sector amb accés des de la rotonda Fontajau.

ALTRES DOCUMENTACIONS CONSULTADES

En aquest informe s'han tingut en compte les aportacions de "Mesures d'eficiència energètica, d'estalvi i d'altres criteris ambientals a incorporar en els edificis i equipaments municipals" (gener, 2003) redactat per la Xarxa de Ciutats i Pobles cap a la Sostenibilitat; els criteris ambientals d'urbanització del parc científic i tecnològic de la UdG (La Creueta) redactats per l'Oficina d'Ambientalització de la UdG (abril 2002); el document Matrius d'adequació ambiental per a l'edificació a la UdG; així com les Fitxes de classificació referents al segell verd de la construcció, les directrius del Pla d'Ambientalització per a la implementació de la "Jardineria ecològica" als Campus de la UdG; i les recomanacions de l'informe El Pla General de Girona i la Sostenibilitat de la ciutat, emès pel Consell municipal de Sostenibilitat (agost 2001).

En el període de redacció del Pla s'ha redactat el Segell verd Ajuntament de Girona. 2003. Lògicament, les seves prescripcions es recullen en l'informe i sobretot en la normativa.

Específicament, per l'anàlisi i valoració d'opcions d'aquest Pla Parcial Urbanístic, s'han realitzat els treballs que es citen a continuació, les conclusions i recomanacions dels quals serveixen de base per l'elaboració d'aquest document.

Pla Parcial del Pla de Baix de Domeny (Girona). Propostes d'urbanisme i edificació sostenible. J. Serrasolses.

Criteris d'eficiència energètica, ús racional de l'energia i utilització d'energies renovables. Institut Català d'Energia. 2003.

Estudi d'impacte de la indústria Nestlé i de les infraestructures viàries a la zona urbanitzable del Pla de Domeny. GIRONA maig 2004. SiS consultoria acústica sl

Estudi pel Pla Parcial Urbanístic sector Pla de Baix de Domeny. GIRONA 2003. Paulí Pla, arq.

Estudi pel Pla Parcial Urbanístic sector Pla de Baix de Domeny. GIRONA 2003. Pich-Aguilera architects.

Estudi de trànsit del Pla de Baix de Domeny. GIRONA 2005. INTRA ingenieria de tráfico s.l.

Propostes per la normativa urbanística del Pla Parcial Urbanístic del Pla de Baix de Domeny. Girona 2004-2005. Albert Cuchi (UPC) i Societat Orgànica.

2. CRITERIS DE PROTECCIÓ I MILLORA DEL MEDI AMBIENT EN EL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL PLA DE BAIX DE DOMENY

2.1. CONSUM DE SÒL

El model urbanístic i de tipus d'edificació proposat pel Pla Parcial Urbanístic és de concentració d'habitatges, tot evitant una ocupació extensiva de l'espai. L'opció de vivendes en edificis plurifamiliars de varies plantes permet reduir la superfície de sòl ocupada per habitatges i permetre que s'incrementi la zona lliure i verda. Aquests espais lliures es distribueixen tant als marges de l'àmbit d'actuació com dins l'espai urbanitzat. En els marges de l'àmbit d'actuació, es manté i potencia la zona forestal del marge nord, l'espai obert de prat a la zona oest (pròxima als masos existents), i es potencia una franja de protecció al sud al límit amb les deveses del Ter. Dins l'espai urbanitzat, el Pla Parcial Urbanístic preveu concentrar els habitatges en nuclis alveolars separats entre ells per zones àmplies obertes al llarg de l'eix nord-sud, i que connectin el bosc d'alzines a la franja amb el Pla de Dalt i la zona de Deveses al sud. Aquests espais oberts, a banda de millorar la integració paisatgística de la intervenció, permetrà millorar la qualitat urbana i que els veïns disposin d'espai lliure públic, visuals, i itineraris connectats.

2.2. CICLE DE L'AIGUA. TRACTAMENT D'AIGÜES RESIDUALS.

En compliment de la Ordenança Municipal sobre l'Ús del Sistema de Sanejament (art. 6.1), el Pla Parcial Urbanístic preveu la separació de les aigües pluvials i afavorir-ne el desguàs cap a la zona de Deveses i al riu Ter, tot aprofitant al màxim el drenatge actual i evitant que la nova urbanització i obertura de carrers actuin de dics a l'escorrentia i infiltració natural.

Aigües residuals urbanes: Les aigües pluvials un cop han passat per teulats, carrers, etc., no són aigües blanques sinó aigües residuals urbanes, i per tant no han de poder abocar-se directament al medi receptor sinó que cal fer-ne algun tractament per tal de minimitzar l'afectació al medi. Cal tenir en compte que la concentració de sòlids en suspensió típica (SST) d'una aigua d'escorrentia superficial urbana en una zona residencial és d'entre 70 i 100 mg/l. , molt per sobre del límit permès per l'agència catalana de l'Aigua per als abocaments d'aigües al medi que és de 35mg./l. A part dels SST hi ha molts d'altres contaminants típics d'aquestes aigües com ara metalls pesats, hidrocarburs, matèria orgànica (DBO), bacteris, etc., que en la seva major part estan adherits a les partícules sòlides, de manera que eliminant de manera significativa els sòlids en suspensió s'obtenen també unes reduccions significatives de tota la resta. S'implantaran sistemes de tractament de les aigües d'escorrentia urbanes que permetin la infiltració al terreny : fer circular les aigües per zones vegetades (aprofitant zones ajardinades, parcs, parterres, etc.) , basses de decantació i filtres amb materials granulars i vegetació.

A part de la càrrega contaminant també cal laminar les aigües d'escorrentia superficial per tal de compensar l'impacte hidrològic fruit d'impermeabilitzar la conca d'on provenen i millorar-ne la qualitat per tal de garantir que es compleixen uns mínims de qualitat.

El Pla Parcial Urbanístic vol garantir la infiltració de l'aigua de pluja el més pròxim possible al terreny on cau l'aigua, per això cal que s'utilitzin sempre que sigui possible paviments permeables i sistemes mixtes (que intercalin la pavimentació i el sòl amb vegetació).

Es recomanarà als projectes constructius d'edificis que tinguin previst uns sistema de recollida d'aigües pluvials independent del d'aigües negres, per permetre la seva reutilització o canalització al sistema d'aigües pluvials. El disseny del sistema de sanejament estarà dimensionat per recollir les aigües residuals calculades pel nombre d'habitatges i es connectarà a un sistema de col·lectors que tingui capacitat per absorbir-ne el cabal.

Cal així mateix considerar la construcció de sistemes d'acumulació i emmagatzematge d'aigua mitjançant dipòsits per a la seva utilització per a regar els espais enjardinats. També es pot estudiar la construcció o aprofitament dels pous existents.

Per a les àrees d'enjardinament, el Pla Parcial Urbanístic aconsella seguir criteris de xero_jardineria, aprofitant al màxim les plantes autòctones resistentes a la sequera i procurant evitar les gespes consumidoras de grans quantitats d'aigua. També aconsella instal·lar sistemes de rec eficient (degoteig, microaspiració) i programables, i utilitzant l'aigua de pluja o l'aigua freàtica en lloc de l'aigua d'abastament i ajustant la programació a les demandes hídriques reals del sòl i de les espècies introduïdes. Aplicant aquestes mesures es vol aconseguir actuar de forma integrada amb tots els sistemes autòctons i cicles naturals, augmentar la complexitat de l'ecosistema, la seva resistència a plagues i malalties, l'eradicació de l'ús de productes químics de síntesi, la disminució del consum d'aigua, així com l'increment de la fertilitat del sòl.

2.3. ENTORN NATURAL I BIODIVERSITAT

Amb l'objectiu de protegir els espais no urbanitzables d'interès natural i les zones agrícoles, i garantir els corredors biològics entre ells i amb els espais naturals protegits de l'entorn, es té cura de potenciar l'aspecte d'espai periurbà i amb un cert caràcter rural de l'entorn del Pla de Baix de Domeny, de possibilitar la connectivitat entre els espais agrícoles i la zona del Ter, i de mantenir i potenciar el bosc de ribera del Ter.

321

2.4. VEGETACIÓ ACTUAL EN L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

La majoria de terrenys afectats pel Pla Parcial Urbanístic es troben ocupats per vegetació ruderal i per comunitats agrícoles, a excepció de la fila de vegetació forestal just al marge amb el Pla de Dalt de Domeny. No s'hi ha destacat la presència de cap espècie o comunitat protegida, i només el petit marge de vegetació forestal ocupada per alzines entraria dins els Hàbitats d'interès comunitari segons la Directiva 92/43/CEE de la Unió europea (del 21 de maig del 1992). El Pla Parcial preveu potenciar aquesta franja de vegetació forestal.

Les principals comunitats vegetals (taula 1) són les següents:

1.- Comunitats agrícoles, erms i ruderals.

Els camps de conreu ocupen la major part del terreny del Pla de Baix de Domeny. A les vores dels camins, entre les feixes dels camps, es localitzen fileres d'arbres (especialment fruiters, oms i alzines), comunitats arbustives, ruderals i bardisses, i tanques de pedres baixes.

Per tal de mantenir la diversitat de flora i fauna associada als espais oberts el Pla Parcial Urbanístic preveu el manteniment dels espais oberts i preveu també conservar el prat de dalla amb tanques de caducifolis diversos (freixes, oms i alzines). Es preveu també la plantació de vegetació arbustiva en les vores del bosc i formant alguna illa aïllada dins dels prats.

Es preveu potenciar la creació de pantalles d'arbres per protegir el nucli d'habitatges del soroll procedent de l'Avinguda Josep Tarradellas i de la zona industrial de la Nestlé.

Algunes espècies adequades per revegetar:

Tanques de caducifolis: *Ulmus sp.*, *Fraxinus angustifolia*, *Ulmus*

Arbustos: *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*, o altres



TAULA 1. Llista d'hàbitats presents en l'espai comprès pel Pla Parcial Urbanístic del Pla de Baix de Domeny

CODI	NOM	CBM	ETC
1a	Camps de conreu herbacis de secà	82	
1b	Camps de conreu abandonats	87.1	
1c	Fileres d'arbres (<i>Quercus ilex</i> , Oms, fruiters) i arbustos	84.12 +	
2	Alzinar (<i>Quercus ilex</i>)	45.3	9340
3	Bosc mixt de freixes, oms i pollancre (fora de l'àmbit)	44.6	9240

CBM - Codi d'hàbitat corresponent al Corine Biotopes Manual, adaptat pel Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya.

ETC - Codificació de l'European Topic Center on Nature Conservation.

2.- Bosc d'alzinar i brolles associades

A l'extrem nord del l'àmbit d'actuació, just a a l'altre banda de la carretera, en el marge amb el Pla de Dalt, la vegetació correspon a un bosc d'alzines (*Quercus ilex*). El Pla Parcial Urbanístic preveu potenciar el bosc d'alzines i augmentar-ne l'espai que ocupa, especialment per l'important impacte paisatgístic que suposa al protegir la imatge de la carena i actuar de pantalla visual i acústica sobre el polígon industrial del Pla de Dalt de Domeny.

En compliment amb el DECRET 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, el Pla Parcial Urbanístic preveu el manteniment, al voltant dels edificis d'ús públic amb un aforament superior a 100 persones d'una franja perimetral de 25m. d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida (densitat d'arbres adults inferior a 150 peus/ha, amb una distribució homogènia sobre el terreny), i les branques baixes expurgades.

Algunes espècies adequades per revegetar:

Arbres: *Quercus ilex*,

Arbustos, *Erica arborea*, *Rosmarinus officinalis*, *Viburnum tinus*, *Ramnus alaternus*, *Hedera helix*

3.-Bosc de ribera al marge amb les Deveses del Ter.

Es troba situat seguint la línia del Pla de Baix de Domeny amb les Deveses del Ter, fora de l'àmbit d'actuació. Forma un bosc de ribera mixt amb alzines, on predominen els freixes (*Fraxinus* sp.) i els oms (*Ulmus* sp.), junt amb pollancre (*Populus* sp.). El bosc de ribera presenta un estat de conservació no gaire bo, però és de destacar la diversitat i bon estat de conservació de les plantes herbàcies i arbustives, i l'existència de punts d'aigua permanent (tolls i recs).

En conjunt, el domini del bosc de ribera es troba modificat per l'existència de plantacions d'arbres (principalment plàtans - *Platanus* x híbrida - però també alguns pollancre) i per la presència important d'espècies autòctones.

En els marges exteriors del bosc de ribera s'hi troben alzines (*Quercus ilex*), freixes, oms i algun roure, així com espècies arbustives com l'arç blanc (*Crataegus monogyma*), l'aranyoner (*Prunus spinosa*) i el sanguinyol (*Cornus sanguinea*). El Pla Parcial Urbanístic preveu recuperar les zones frontera entre el bosc i el prat utilitzant els arbustos ja presents en el sotabosc. També preveu recuperar i potenciar l'antic camí a Sant Gregori (avui en desús) que segueix el marge del bosc de ribera i que afavorirà el bon manteniment d'aquest.

Algunes espècies adequades per revegetar:

Arbres: *Fraxinus angustifolia*, *Ulmus* sp. *Populus alba*.

Arbustos: *Cornus sanguinea*, *Spartium junceum*, *Crataegus monogyma*.



FAUNA

La fauna de la zona és l'habitual en zones d'intersecció entre rius i zones agrícoles, i la manca de grans zones boscoses limita la presència de mamífers de mida mitjana o gran.

La fauna habitual està formada sobretot per petits mamífers (musaranyes, eriçó rat-penat), rosegadors (talp, rata d'aigua, ratolins), una important presència de conill (*Oryctolagus cuniculus*) i petits carnívors habituals de zones humanitzades i agrícoles (Guilla, Fagina, Mostela, Teixó); la presència de rèptils i amfibis (sargantanes, dragons, serps, tritons, granotes i gripaus) és important degut a la presència del riu i les zones agrícoles obertes; així com l'existència d'una gran diversitat d'ocells propiciada per la diversitat d'habitats.

El riu Ter actua com a important corredor biològic que acosta la fauna a la resta de ciutat, i que possibilita la presència d'espècies pròpies de zones humides.

L'existència de marges arbustius, petites formacions boscoses barrejades amb els espais oberts, i punts d'aigua o humitat són importants com a hàbitat i refugi, i permetran facilitar la permeabilitat del territori.

CRITERIS PER LA NOVA VEGETACIÓ I L'AJARDINAMENT

Els espais públics així com els espais lliures de parcel·la, s'ajardinaran preferentment amb planta autòctona per facilitar la integració visual i evitar un potencial focus d'invasions de plantes foranies. Altres plantes de jardineria integrades al clima i l'entorn i de les quals s'hagi experimentat el seu ús a la zona seran també admeses.

Algunes d'aquestes **espècies autòctones**, 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. (entre altres)

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 oleandre*, *Viburnum tinus*, *Spartium junceum*, *Prunus espinosa*, *Crataegus monogyma*, *Rosmarinus officinalis*, *Ramnus alternus*, *Hedera helix*, *Cornus sanguinea*, etc. (entre altres)

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. (entre altres)

El projecte definirà un llistat dels tipus de vegetació a utilitzar com a tanques dels espais lliures privats, al que s'hauran d'adequar els projectes dels espais exteriors.

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 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.

Així, doncs, les espècies escollides per l'espai públic hauran de complir les següents condicions:

- Ser autòctones de l'entorn i per tant adaptades a les condicions del medi (clima i sòl)
- Adequar les espècies a les necessitats de cada projecte i per tant que s'adequin a les condicions microclimàtiques o que generin un valor afegit quant a la regulació tèrmica dels projectes arquitectònics:
 - Espècies de fàcil implantació
 - Capacitat de protecció i estructuració del sòl
 - Ser espècies de desenvolupament no massa lent

Amb aquest "mètode d'intervenció natural" es redueix, simultàniament, la necessitat d'introduir energia exosomàtica (eradicació de males herbes), l'ús de biocides i el consum d'aigua per a rec donat que les espècies mediterrànies demanden menys aportació hídrica.

- En aquest sentit també s'afavorirà la introducció d'espècies de xerojardineria, en zones i espais en que es requereixi un tractament més ornamental. Tal com s'ha esmentat altres espècies ornamentals que tinguin un bon comportament en el medi i estiguin integrades a l'entorn també es podrien incloure, sempre seguint els criteris de manteniment i estalvi d'aigua, i d'adequació a l'entorn que s'han explicat.

Existeixen al mercat programes per avaluar els dissenys dels espais lliures com a generadors de microclimes, es recomana fer ús d'aquestes eines per a prendre millors decisions en cada un dels projectes.

2.4. QUALITAT I PROTECCIÓ DEL PAISATGE

El Pla Parcial Urbanístic preveu la protecció del paisatge a través del manteniment del bosc d'alzines que actua de pantalla visual del polígon industrial del Pla de Dalt, a la banda nord de l'àmbit d'actuació. En l'extrem sud, al límit amb les Deveses del Ter, el manteniment del bosc de ribera actual i sobretot de l'espai agrícola permet el manteniment paisatgístic de la façana sud. Així mateix, l'absència de construccions en la banda sud de l'àmbit d'actuació, permet integrar l'espai amb l'entorn agrícola i natural al mateix temps que permet mantenir la visual sobre la línia de l'horitzó de la ciutat de Girona.

A l'extrem oest, es preveu mantenir un espai lliure com a prat (o cultiu herbaci) per mantenir la integritat paisatgística com a espai agrícola de plana oberta davant de la zona dels masos existents, si bé just al límit de les edificacions, el Pla Parcial Urbanístic preveu una barrera d'arbres que actui tant com a pantalla visual, com a barrera acústica, i com a protecció contra el vent.

Per mantenir la imatge d'espai obert i obrir la perspectiva paisatgística en l'eix nord-sud, el Pla Parcial Urbanístic preveu concentrar els habitatges en nuclis alveolars separats entre ells per zones àmplies obertes al llarg de l'eix nord-sud, i que connectin el bosc d'alzines a la franja amb el Pla de Dalt i la zona de Deveses al sud. Així mateix, en aquests espais oberts, com a la resta de carrers, es recomana la utilització del mateix tipus d'arbres caducifolis existents en l'actualitat i potenciar els espais oberts amb fileres d'arbres nord-sud. L'ús d'arbres de fulla caduca en els carrers millora l'accés del sol a les vivendes durant l'hivern i la protecció durant l'estiu.

2.5. L'ACCESSIBILITAT I LA MOBILITAT

El Pla Parcial Urbanístic, tenint present les recomanacions de la declaració d'objectius de l'Agenda 21, preveu prioritzar la mobilitat dels vianants per sobre de la dels vehicles, tot dissenyant una xarxa que afavoreixi els desplaçaments a peu i faciliti la interconnexió entre els diferents nuclis i equipaments de la zona.

Per aquest motiu el disseny de l'entramat de carrers del Pla Parcial Urbanístic preveu potenciar l'aspecte de zona peatonal i de circulació restringida als veïns. El Pla Parcial Urbanístic preveu que el trànsit de pas es continui realitzant a través de la carretera de Sant Gregori (GIV-5313). Per a l'accés dels veïns dels nous habitatges (una població estimada d'unes 3.000 persones) el Pla Parcial preveu la construcció de dos carrers en sentit est-oest situats en el centre i en el sud de l'àmbit d'actuació i que s'uniran en un de sòl a la zona oest. Aquest carrers principals estaran destinats al trànsit dels veïns i tindran un tractament de carrer arbrat. Així mateix preveu passos per a vianants i bicicletes lleugerament elevats per facilitar la circulació dels veïns a peu i en bicicleta i reduir la velocitat dels vehicles. En el disseny de voreres i passos de vianants es tenen en compte les recomanacions del Pla d'Accessibilitat.

El Pla Parcial preveu que el carrer del centre concentrarà la presència del comerç de proximitat. En aquest espai, el Pla Parcial Urbanístic preveu també la localització de parades del transport públic per tal d'afavorir el seu ús per part dels residents dels

habitatges, ja que és on preveu que hi circuli el transport públic. Paral·lel al carrer del sud, el Pla Parcial preveu un carril per a bicicletes que connectarà a la rotonda de Fontajau amb la resta de xarxa de bici carril de la ciutat.

Als carrers de distribució interiors (orientats nord-sud) el Pla Parcial preveu un únic tipus de vial amb preferència per al vianant. Així mateix, el Pla Parcial Urbanístic preveu que els projectes constructius dels edificis incorporin espai d'aparcament, i que els vials no siguin utilitzats com a espai d'aparcament.

El Pla Parcial Urbanístic preveu i possibilita l'establiment de comerços al detall en alguns dels baixos dels blocs d'habitatges, especialment al llarg del carrer del centre, que puguin servir de comerç de proximitat (fleca, quiosc, queviures,...) per als veïns de l'espai. La zona comercial més propera, i amb grans superfícies, és la de Fontajau-Sant Ponç, per aquest motiu el Pla Parcial Urbanístic té en compte l'establiment d'un itinerari de bicicletes i per a vianants cap a la Rambla de Xavier Cugat (espai amb serveis i botigues).

El Pla Parcial Urbanístic també preveu la connexió, per a vianants i bicicletes, amb el barri de Taialà, situat al nord de l'àmbit d'actuació i on s'hi localitzen diversos serveis com la biblioteca i equipaments escolars. Els espais oberts previstos pel Pla Parcial.

2.6. RISCOS AMBIENTALS

Tal com recomana la normativa de protecció contra incendis, el Pla haurà de preveure una franja de protecció per riscos. La normativa recomana evitar l'ús d'espècies piròfites en les revegetacions properes a zones edificades deixant una franja de vegetació lliure d'arbrustiva, amb la massa forestal aclarida, les branques baixes expurgades i neta de vegetació seca i morta.

2.7. ATMOSFERA: QUALITAT DE L'AIRE. CONTAMINACIÓ ACÚSTICA. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA.

No es preveu l'existència de grans problemes de contaminació atmosfèrica, ja que probablement la majoria d'edificacions utilitzaran gas natural per als seus sistemes de calefacció. El bon funcionament d'aquests sistemes és bàsic per a reduir les emissions, per tant la centralització a nivell d'escales o d'edificis del sistema de calefacció i ACS seria una solució molt adequada per a garantir la seva eficiència. En qualsevol cas es recomana incloure al projecte constructiu dels edificis una justificació de les solucions adoptades en relació a l'estalvi energètic i per tant a la reducció d'emissions.

El Pla Parcial preveu que la circulació de vehicles dins la zona estarà limitada, així com la seva velocitat, tot i que el principal problema de qualitat de l'aire es creu serà el motivat pel trànsit més intens que circularà a la carretera de Sant Gregori. El Pla Parcial preveu mitigar aquest problema també a través de la disposició dels espais: la seva amplitud, i la distribució de les edificacions que afavoreixi la circulació de l'aire.

D'acord amb les recomanacions de l'estudi d'impacte acústic de SiS consultoria acústica, el Pla Parcial proposa a l'extrem Oest, un edifici-pantalla d'equipaments i dotacions privats, per protegir els habitatges del soroll de la zona industrial de la Nestlé, i una ordenació de l'edificació, perpendicular als carrers més transitats, que disminueixi el seu efecte negatiu sobre els habitatges. La ctra. de sant Gregori, és amb diferència, la principal font de soroll viari. El Pla Parcial Urbanístic preveu també l'existència de pantalles d'arbres que ajudin a mitigar visualment aquest efecte.

L'enllumenat públic dels carrers segueix els criteris de reducció de la contaminació atmosfèrica que es desprenen de l'aplicació del Pla Director de l'Enllumenat públic (adequació de la intensitat de llum a les necessitats, dirigir la llum cap al terra, evitar situar els arbres i els llums de manera que els primers al créixer acabin fent ombra,...).

2.8. GESTIÓ DELS MATERIALS I RESIDUS A LA CONSTRUCCIÓ

Es recomana que els projectes constructius dels edificis incloguin una justificació dels tipus de materials utilitzats i el seu impacte ambiental (veure punt 11 de l'apartat 2.10).

Així mateix, i en compliment del Decret 201/1994, regulador de les runes i els residus de la construcció a Catalunya, el productor de runes té la obligació de lliurar les runes de manera correcta i responsabilitzar-se de fer les operacions de destriament i selecció dels residus lliurats. Per altra banda, la Ordenança Municipal de Gestió de Runes i Residus de la Construcció (de 10 de febrer de 1998), estableix una regulació addicional a la d'atorgament de les llicències municipals d'obres, per la qual, el sol·licitant d'un permís d'obres ha d'incorporar en la documentació tècnica una valoració de la producció previsible de generació de residus (expressada en Tm i en m3) i les seves característiques, especificant la instal·lació o instal·lacions de valorització o de disposició del rebuig autoritzades i inscrites en el registre de gestors d'enderrocs per la Junta de Residus on es gestionaran.

A nivell particular, cal dir que en aquest aspecte l'Ajuntament preveu instal·lar una mini-deixalleria a la zona industrial de Pla de Dalt de Domeny que donarà servei a tots els veïns de l'àrea de Domeny i Taialà.

325

2.9. ESTALVI ENERGÈTIC DE LA URBANITZACIÓ

El Pla Parcial Urbanístic marca les Rambles i carrers interiors seguint l'eix nord-sud. Tota l'àrea està protegida pel nord, pel desnivell que representa el Pla de Dalit de Domeny i la presència de la zona boscosa d'alzines (fulla perenne). A l'extrem oest, el Pla Parcial preveu l'establiment d'una zona arbrada (preferiblement de fulla perenne) que actuarà com a pantalla protectora del vent exterior a l'hivern i permetrà reduir les pèrdues de calor. El Pla Parcial preveu la utilització d'arbres de fulla caduca en els carrers interiors de l'espai edificat, que podran actuar com a protecció solar els mesos d'estiu i reduir les despeses de refrigeració, i a l'hora permetran aprofitar el sol durant l'hivern. La orientació dels principals carrers destinats al trànsit segueixen l'eix est-oest, però els espais lliures i espais de circulació de vianants i veïns segueixen una orientació nord-sud, essent el suficientment amples per facilitar la insolació de les façanes i la circulació de l'aire.

L'enllumenat públic dels carrers segueix els criteris d'estalvi energètic que es desprenen de l'aplicació del Pla Director de l'Enllumenat públic (ús de bombetes de vapor de sodi de baix consum, adequació de la intensitat de llum a les necessitats, dirigir la llum cap al terra, evitar situar els arbres i els llums de manera que els primers al créixer acabin fent ombra,...)

2.10 CRITERIS AMBIENTALS A INCORPORAR EN ELS EDIFICIS

El projecte d'un edifici implica tant la definició d'uns elements constructius amb uns determinats materials com l'establiment de les condicions físiques i els recursos sobre els que cal operar per aconseguir l'habitabilitat i el confort en l'edifici. Si fins fa poc l'objectiu era garantir l'obtenció d'aquesta habitabilitat i del confort, la demanda de sostenibilitat implica avui dia la consideració dels recursos esmerçats en obtenir aquesta garantia. Eficiència a més d'eficàcia.

És per això que el projecte de l'edifici ha de suposar una estratègia per obtenir l'habitabilitat i unes demandes lògiques de confort a un cost de recursos ambientalment raonable, aprofitant al màxim les oportunitats que ens ofereixen el lloc, la configuració de l'edifici, els seus materials i els diferents recursos tècnics i instal·lacions de que disposem. Aquesta estratègia ha de cercar la màxima eficiència ambiental per a cada servei obtingut i s'ha de manifestar per als diferents tipus de recursos que l'edifici precisa per construir-se i per funcionar.

Aquesta eficiència es basa en la disminució de l'impacte ambiental associat als nivells de confort obtinguts i, per regla general, aquest impacte ambiental està relacionat amb l'extracció, transformació i consum dels recursos precisos per proveir el confort. Disminuir la quantitat de recurs precís o el seu impacte ambiental –ja sigui substituint-lo, ja sigui reciclant-ne o reutilitzant-ne d'existents, ja sigui emprant recursos renovables– són les formes essencials d'obtenir l'eficiència ambiental.

Els recursos que l'edifici gestiona són nombrosos, però es poden ordenar en tres tipus essencials:

- materials:
 - de construcció
 - residus domèstics
- energia per a:
 - climatització
 - calefacció
 - refrigeració
 - il·luminació
 - ACS
 - Cocció
 - Electrodomèstics i força
- aigua



Cadascun d'aquests recursos demana que el projecte configuri una estratègia de gestió que minimitzi l'impacte ambiental que la consecució dels nivells de confort a que estan associats (dimensions dels espais, salubritat, confort tèrmic, confort visual, aigua calenta, etc.) produeixi.

El projecte bàsic per a una edificació pel Pla de Baix de Domenys haurà d'incloure -relatada a la seva memòria- una estratègia dirigida a l'eficiència ambiental en l'ús dels recursos expressada en estratègies concretes per als diferents tipus de recursos i abastant els diferents àmbits en que s'utilitzen.

Els projectes constructius dels edificis hauran d'incloure un apartat específic amb la justificació de les solucions adoptades dins el marc de l'estratègia ambiental definida, indicant si compleixen amb la normativa actual, quines mesures addicionals proposen en la línia dels diferents segells de qualitat i manuals existents (com el Segell Verd de la Construcció promogut per l'Ajuntament de Girona i la Taula de la Construcció de Girona; la Guia de la Edificació Sostenible, de la Generalitat de Catalunya,

o altres de similars) i com s'assoleixen les demandes que, en aquest camp, es defineixen a les Normes Urbanístiques d'aquest Pla.

Les Normes Urbanístiques del Pla recullen un seguit de demandes concretes que es basen en l'establiment d'uns valors exigibles directament lligats a les estratègies que s'entenen més viables –algunes desenvolupades des del mateix entorn normatiu del sector de l'edificació– per tal d'aconseguir una qualitat ambiental compatible amb uns costos raonables, molts d'ells inversions recuperables amb l'estalvi posterior en els consums, aportats per solucions tècnicament viables i socialment acceptables.

Les estratègies que es consideren adients per obtenir una eficiència ambiental adequada –i que es reflecteixen a les demandes de les Normes Urbanístiques– són, expressades per tipus de recurs i tipus de necessitat a satisfer, les següents:

2.10.1. Materials

El consum de materials en l'edificació implica un elevat impacte ambiental pel consum de recursos (més de dues tones i mitja de materials per metre quadrat construït) com pel consum d'energia, aigua, residus generats i alteració del medi que l'extracció i transformació dels materials ocasiona.

El consum de materials de construcció genera així un impacte en altres aspectes, com els consums d'aigua i energia, que en algun cas pot resultar molt significatiu al comparar-los (per exemple, el consum d'energia destinat a la fabricació dels materials d'un habitatge pot suposar l'equivalent a un 33% del consum energètic d'aquest habitatge al llarg de 50 anys de vida útil); però també desenvolupa impactes propis, alguns d'ells es donen en les processos que succeeixen dins l'àmbit de la gestió de la promoció d'habitatges, com ara la gestió de residus d'obra o d'enderroc.

L'objectiu ambiental és disminuir el conjunt d'impactes associats a l'extracció, fabricació i reintegració dels materials que integren l'edifici

Les estratègies dirigides en aquesta finalitat són dues

Eficiència en el consum de materials: la política de disminució del consum de material implica una disminució dels impactes associats

- reducció de la quantitat de material per unitat de servei
- potenciació de la rehabilitació
- utilització de materials reciclats
- minimització i gestió dels residus cap a la reutilització i el reciclatge
- potenciació de la durabilitat

Millora ambiental en el consum material: disminució dels impactes associats a l'extracció i fabricació dels materials emprats a l'edifici:

- preferències per la utilització de productes comercials que disminueixen l'impacte ambiental respecte els seus competidors
- substitució de l'ús dels materials i sistemes amb més impacte associat

Ahora, les activitats que aixopluga l'edifici usen recursos molt diversos que es caracteritzen per consumir la seva utilitat –transformant els materials que els componen en residus– dins els seus espais. La gestió d'aquests residus és capital per assegurar una gestió que faciliti el seu reciclatge i faci possible la recuperació d'aquests materials de la forma adequada per reintegrar-los al sistema productiu com nous recursos i evitant l'extracció i transformació de materials nous, el que disminueix els impactes ambientals associats.

Naturalment, la gestió d'aquests residus abasta estratègies que no es defineixen des del projecte de l'edificació, sinó que obeeixen a dissenys organitzatius que s'estableixen com a mínim a escala municipal. El que és important és que el disseny de l'edifici sigui adequat per participar en el primer esglaó d'aquesta gestió dels residus de forma que la faci el més eficient possible.

L'objectiu ambiental de l'edifici en la gestió dels residus domèstics és permetre la màxima eficiència en la seva recuperació pel sistema de gestió municipal.

L'estratègia bàsica amb aquesta finalitat és **assegurar la recollida selectiva de les fraccions** reconegudes pel sistema de gestió municipal en les condicions adequades de qualitat, higièniques i operatives i d'identificació dels seus productors.

Materials de construcció

Tot i que estan disponibles eines que permeten valorar la quantitat de materials previstes en un projecte i/o establir i avaluar els seus impactes ambientals associats (TCQ Medi Ambient, sistemes d'avaluació d'edificis com LEED o GBC), que la seva utilització ha de ser fomentada i sobre les valoracions que procuren han de ser establertes exigències de qualitat ambiental dels edificis degudes a l'ús de materials de construcció, són encara massa recents per exigir-ne sistemàticament la seva consideració, el que fa difícil determinar quantitativament l'acostament a les estratègies d'eficiència i millora de l'impacte ambiental en el consum de materials. Quan aquests instruments estiguin implementats, els gestors del Pla hauran d'integrar-los de la forma que sigui oportuna.

Entretant, es considera la utilització de materials de construcció que:

- incorporin materials reciclats. El 53% del pes de l'edifici són àrids que es troben a bases de paviment, drenatges, formigons resistents i no resistents, formacions de pendents, etc. Molts d'aquests usos admeten la utilització d'àrids reciclats procedents de residus petris de la mateixa obra o de gestors de residus d'altres obres. La seva utilització estalvia l'extracció de recursos petris amb un impacte sobre el territori molt gran. Molts materials tenen -o poden tenir- continguts de reciclat que estalvia material nadiu i els seus impactes associats, donant-se el cas que, sovint, aquest contingut no es revela per motius comercials a l'entendre que poden ser considerats de menor qualitat, quan generalment no és així i, de ben segur, la seva qualitat ambiental és incomparablement superior. L'acer, l'alumini -tots els metalls en general- tenen i poden tenir continguts de reciclat considerables que cal conèixer i declarar.

- que tinguin segells de qualitat ambiental. Cada cop més materials, productes i sistemes tenen algun tipus de qualificació oficialment reconeguda (a la CE, a nivell estatal o català) que certifica un avantatge ambiental en el seu ús respecte als seus competidors comercials que defineixen l'estàndard mig del sector.

- substitutius dels materials ambientalment més punyents. Els estudis d'ACV (Anàlisi del Cicle de Vida) dels materials de construcció han permès determinar quins són els materials qualitativament més generadors d'impactes ambientals. Entre els materials més problemàtics emprats avui en dia, cal citar els metalls pesats (plom, zinc) presents en pintures i revestiments; l'amiant (avui dia prohibit el seu ús, però que cal assegurar la seva absència en plaques de revestiment); compostos orgànics volàtils, presents a vernissos i pintures i especialment a elements d'equip i mobiliari; organoclorats i en concret el PVC, present a fulls impermeabilitzants, fusteries, persianes, baixants i claveguerons, conductes i proteccions i mecanismes de la instal·lació elèctrica, en molts d'aquests usos amb materials alternatius assequibles i tècnicament solvents; l'alumini, emprat bàsicament a fusteries i persianes, també amb substitutius viables en aquestes utilitats; les fustes tropicals, emprades habitualment en xapats i revestiments, que precisen de l'adequada certificació. La seva substitució per altres materials cal que sigui un objectiu de referència ambiental en els projectes d'edificació, i així es recull a les Normes Urbanístiques del Pla.

D'altre banda, els projectes d'execució disposaran de plans de minimització i gestió de residus del procés de construcció que permetran escenaris de gestió prou acurats per assegurar la minimització dels residus d'obra i el màxim de recollida selectiva dels que es generin.

Residus domèstics

La necessitat de col·laborar al màxim aprofitament dels residus domèstics per a la seva reintegració com a recursos als processos productius, s'expressa en l'exigència de disposar d'uns espais, tant a l'habitatge com a l'edifici, a on emmagatzemar de forma adequada les diferents fraccions de residus, de forma que es permeti el manteniment de la qualitat que ha de permetre valoritzar el residu, la identificació del productor del residu -el que assegura la seva qualitat- i la facilitat en la mobilitat des del moment de la producció del residu fins a la seva recollida pel valoritzador o el servei municipal; naturalment, mantenint sempre les degudes condicions d'higiene i salubritat pels ocupants i per la resta de ciutadans.

En aquest sentit, les Normes Urbanístiques del Pla determinaran les condicions per permetre l'establiment d'un sistema de recollida porta a porta en el territori del Pla.

2.10.2. Energia

Com a qualsevol activitat de la nostra societat, les necessitats d'energia en els edificis es cobreixen amb les fonts comercials subministrades a través dels sistemes convencionals, fins al punt que l'habitabilitat no és reconeguda si no existeixen sistemes que permetin uns mínims per la cocció d'aliments, la il·luminació i, més enllà, el condicionament tèrmic. Aquest consum d'energia, cada cop més associat al concepte de confort domèstic, es cobreix avui bàsicament amb energia obtinguda de la combustió de materials orgànics fossilitzats.

El consum sistemàtic d'energia d'origen fòssil (consum d'energia que en un habitatge estàndard amb ocupació habitual pot arribar al voltant dels 100 kWh/m² anual) ocasiona un seguit d'impactes ambientals incompatibles a llarg termini amb la sostenibilitat ambiental:

- emissions de diversos contaminants en la seva combustió amb efectes tant globals, com l'escalfament del planeta per l'efecte hivernacle, com regionals, com la pluja àcida, o locals, com la formació de smog i els problemes sanitaris afegits
- consum d'un recurs no renovable i pròxim al seu exhauriment a les taxes d'extracció actuals
- forta dependència d'un recurs no local i exhaurible, i amb més dificultat de substitució en altres activitats també bàsiques que no a l'habitatge.

D'altra banda, algunes alternatives als combustibles fòssils, com ara l'energia nuclear, presenten problemes ambientals propis i també importants.

L'objectiu en aquest àmbit és la progressiva disminució en l'ús dels combustibles d'origen fòssil (i nuclear).

Per aconseguir l'objectiu de reduir l'ús de combustibles fòssils per proveir d'energia als habitatges, hi ha dos estratègies bàsiques amb aplicació a diferents camps en l'edificació:

eficiència energètica: afavorir l'estalvi energètic a través de la millora de l'eficiència en els factors que determinen el consum energètic de l'edifici:

- grau d'aïllament tèrmic
- eficiència dels aparells i de les instal·lacions
- adequació del tipus de combustible a cada ús

aprofitament de les condicions locals: aprofitar al màxim les condicions locals per treure'n benefici des del punt de vista energètic:

- inèrcia tèrmica
- ventilació creuada dels habitatges
- il·luminació natural
- aprofitament de la radiació solar
- captació directa a través de l'organització de finestres i murs
- captació a través de col·lectors tèrmics i fotovoltaics
- altres recursos locals



Climatització

Les decisions de disseny en l'ordre a obtenir la reducció en l'ús dels combustibles fòssils per obtenir un confort tèrmic en els edificis tenen una jerarquia molt determinada que és paral·lela al procés de disseny de l'edifici. Les decisions de forma de l'edifici, la seva disposició al solar i l'orientació de les façanes, l'organització de la planta i dels espais, els tipus i disposició de les obertures als tancaments, els sistemes constructius i materials a emprar, segueixen tant aquest ordre en el projecte com en la importància per determinar la demanda energètica de l'edifici per tal d'aconseguir el confort tèrmic al seu interior.

L'aprofitament de les condicions que ofereix l'entorn -radiació solar, protecció del vent, oscil·lacions diàries i estacionals de la temperatura exterior, arbrat, làmines d'aigua, etc.- es va establir de forma més important en les primeres decisions de disseny i perfilant en les darreres i més concretes que, no obstant, tenen una eficàcia major en tant en quant les estratègies d'aprofitament s'han desenvolupat des del principi del disseny. Això configura un model en el que la majoria de les decisions referents a l'aplicació de criteris d'eficiència energètica es prenen en un marc previ de disminució de la demanda basada en l'aprofitament de les condicions de l'entorn en tot el procés de disseny arquitectònic.

Així, els projectes d'edificació hauran de presentar valors de demanda energètica que suposin una presa de decisions conscient des de les primeres passes del disseny arquitectònic, sobre les quals es disposaran les instal·lacions i elements que assegurin un grau d'eficiència energètica raonable. Les Normes Urbanístiques estableixen els valors d'aquesta demanda energètica i els mínims d'eficiència.

Cal distingir que, en la situació climàtica del territori del Pla, les condicions d'hivern i d'estiu presenten diferenciacions que cal considerar. A l'hivern, les condicions d'exposició solar dels edificis així com l'adequada distribució de les estances, la distribució dels forats i de la inèrcia tèrmica -juntament amb el factor de forma de l'edifici, l'aïllament tèrmic i el control de la ventilació- són factors que determinen amb l'eficiència i control de les instal·lacions uns consums energètics raonables. A l'estiu, en canvi, les condicions de confort dependran essencialment del control de la radiació solar, la inèrcia tèrmica i una adequada ventilació

natural que faciliti un grau de confort suficient per evitar la necessitat de posar en marxa sistemes mecànics -i energívors- de refrigeració, el que és incompatible habitualment amb el manteniment dels sistemes de climatització passius.

És per això que les Normes Urbanístiques han de diferenciar les demandes d'estiu i d'hivern i reclamar una exigència major en el cas de l'existència de sistemes de climatització estival.

També és important que s'utilitzi el tipus d'energia de la qualitat precisa per cobrir la demanda tèrmica dels edificis. Emprar energia elèctrica per escalfar suposa una inversió d'energia primària -i els impactes ambientals associats- molt més grans que l'ús d'altres fonts com ara el gas natural, amb el que cal seleccionar adequadament el tipus d'energia per a la satisfacció de cada tipus de demanda. Les Normes Urbanístiques estableixen condicions restrictives per evitar usos ambientalment ineficients de l'energia per a l'escalfament.

Cal reclamar l'atenció sobre l'eficiència dels aparells i la seva influència en el consum final. La centralització de les instal·lacions productores de calor o fred genera habitualment rendiments molt més elevats i es recomana considerar la seva aplicació tant per a la climatització com per a la producció d'ACS.

II-luminació

El màxim aprofitament de les hores de llum natural és el millor argument no tant sols per complir la reducció de la dependència de combustibles fòssils, sinó de màxima qualitat en la il·luminació dels espais edificats. Això demanda una adequada disposició de les peces en funció del seu ús i del tipus d'activitats que s'hi desenvolupen, així com una disposició de les obertures i uns mecanismes de control de la llum i de la radiació solar que no siguin incompatibles entre sí.

La il·luminació artificial precisa l'ús d'energia elèctrica -la de més alta qualitat i, per tant, de més elevat cost ambiental d'obtenció- pel que l'eficiència en el seu ús ha de ser l'objectiu bàsic.

Aquesta eficiència comença en l'adequada disposició de les lluminàries per obtenir una distribució adient als usos però amb la potència precisa. Continua amb una gestió de l'encesa que permeti assistir diverses formes d'ocupació dels locals sense obligar a despeses innecessàries d'energia per cobrir zones sense ús. Finalitza amb la utilització del tipus de làmpades adequades a les demandes de l'ús i a la distribució espacial així com sistemes d'alt rendiment lumínic per unitat d'energia emprada.

Especial consideració cal tenir amb els problemes d'enlluernament i de contaminació lumínica en les instal·lacions exteriors, justificant-se el compliment de les normatives en aquest àmbit.

Les memòries constructives justificaran les solucions de control lumínic de finestres i altres sistemes d'il·luminació natural, així com les solucions emprades per obtenir la màxima eficiència en la il·luminació artificial.

ACS

L'aigua calenta sanitària suposa un dels consums més elevats i en continu creixement a les nostres llars. Els usos higiènics ocupen cada cop més una important part del consum energètic de la llar i la tendència és a un creixement encara considerable motivat pels hàbits higiènics i culturals de les poblacions més joves.

L'eficiència en l'ús de l'aigua, que passa per aconseguir el màxim servei per unitat de volum emprada, és un factor determinant en aquest àmbit d'ús de l'energia. Al ser els usos de dutxa i pica els factors claus en el consum d'aigua calenta, l'ús d'airejadors i sistemes que augmenten la quantitat de superfície específica del flux de l'aigua és un factor determinant pel seu estalvi i, amb ell, l'estalvi energètic.

El tipus d'energia precís per escalfar l'aigua és l'energia tèrmica, la forma d'energia de qualitat més baixa i, per tant, possible d'obtenir amb el mínim impacte ambiental. La utilització de sistemes d'escalfament d'aigua mitjançant energia elèctrica han de ser evitats, incloent-hi l'escalfament d'aigua pels electrodomèstics que la utilitzen com la rentadora i el rentavaixelles, i ha de ser promogut l'ús de sistemes d'escalfament d'aigua aprofitant la radiació solar, sistemes a on s'aconsegueixen elevades eficiències a costos raonables. Les Normes Urbanístiques consideren les condicions que cal complir en les edificacions per tal d'assegurar un adequat ús de l'energia per l'ACS.

Cocció

Tot i que la instal·lació d'aquests aparells respon sovint a l'elecció de l'usuari, cal que les instal·lacions de cuina i forn puguin ser realitzades amb aparells que funcionin amb gas per tal de disposar d'una alternativa ambientalment més eficient que la cocció amb energia elèctrica.

2.10.3. Aigua

El consum d'aigua en els habitatges (que pot suposar prop de 150 litres/persona i dia) és un factor de gran importància ambiental en tant l'aigua es treta als sistemes naturals que l'utilitzaven i, al col·lectar-la cada cop de zones més allunyades, afecten d'una manera més àmplia al medi.

Es tracta així d'una exigència lligada a la conservació dels sistemes naturals i que afecta a un material biològicament estratègic com és l'aigua, en tant no sols és un dels principals components dels sistemes vius, sinó que el seu cicle natural és el sistema de transport material més important en la biosfera. La seva alteració comporta, doncs, una afectació global sobre els sistemes naturals amb gran quantitat de conseqüències.

A més, tot i els costos econòmics i ambientals dels processos de potabilització, més d'un 95% de l'aigua d'ús domèstic s'utilitza com a vehicle d'evacuació de residus, amb el fort impacte ambiental de la contaminació consegüent del seu abocat o, alternativament, el cost econòmic de la depuració de les aigües residuals abans de retornar-les al medi.

D'altre banda, l'aigua és un recurs escàs al nostre país i objecte de competència per part de qualsevol activitat que es desenvolupi en el territori, amb el que qualsevol reducció en el seu ús ha de ser entesa com benèfica.

L'objectiu de sostenibilitat ambiental respecte al consum d'aigua en els edificis és reduir l'impacte del seu ús en el cicle natural de l'aigua.

Per aconseguir-ho hi ha tres estratègies complementàries:

Eficiència en el consum: afavorir l'estalvi d'aigua a través de la millora de la eficiència dels aparells i instal·lacions:

- aixetes, dutxes i inodors eficients
- aparells de baix consum
- adequada selecció de les espècies en jardins i sistemes de rec eficients

captació de recursos: aprofitar les aigües que circulen pel propi edifici entenant-los com a recursos per les necessitats de l'edifici en funció de la demanda real de qualitat de cada ús

- reciclatge de les aigües grises
- captació, emmagatzematge i utilització d'aigües de pluja
- millora de la qualitat de l'aigua en el retorn al medi:
 - xarxes separatives de recollida d'aigua
 - pre-tractament de les aigües

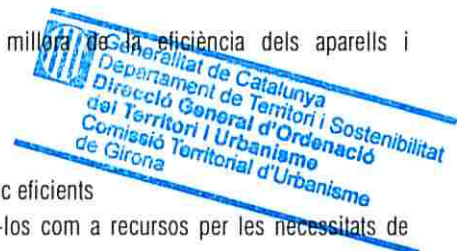
La utilització d'aixetes amb mecanismes d'estalvi, cisternes de WC amb doble descàrrega i altres elements estalviadors està prou estesa a l'actualitat com per a que la seva exigència en la nova edificació no suposi costos diferencials significatius. Caldrà doncs, que els projectes incloguin la utilització d'aquests sistemes en les seves especificacions i, en aquest sentit, les Normes Urbanístiques estableixen les demandes concretes que caldrà complir.

És important que els projectes d'urbanització dels espais privats tinguin en consideració els recursos hídrics per ajustar els tipus d'espècies vegetals a emprar, donat que el consum en reg de jardins pot superar àmpliament l'ús de l'aigua als habitatges.

En aquest sentit, la captació de les aigües de pluja pot tenir un paper important en el tipus d'urbanització que es proposa en tant la seva recollida i emmagatzematge pot proveir d'una quantitat de recurs que faciliti la disposició de vegetació que, amb l'auxili de reg eficient alimentat amb aigües de pluja recollides, resulti viable utilitzar en les zones enjardinades. Igualment, la utilització de cobertes enjardinades –amb els beneficis ambientals i d'estalvi d'energia que generen– pot estar suportada per l'existència de dipòsits d'aigua de pluja sota d'elles.

Les aigües grises procedents de dutxes i piques presenta una qualitat que permet el seu aprofitament tant pel reg com en usos domèstics, com ara les cisternes dels WC, en els que la qualitat de l'aigua no és tant exigent. Per tal de permetre el seu aprofitament futur, les instal·lacions de recollida d'aquestes aigües caldrà diferenciar-les de les aigües negres.

Les Normes Urbanístiques del Pla estableixen les condicions per fer compatibles aquestes demandes d'usos actuals i futurs de les aigües de pluja i grises.



3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

3.1. AGENDA

La present modificació del text refós del PGOU serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva.

3.2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

La present modificació puntual del text refós del PGOU no té repercussió a efectes financers.



ANNEX I. DOCUMENT DE SÍNTESI



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM.52 PER LA INCORPORACIÓ AL PGOU DELS SECTORS ACCÉS NORD, PLA DE BAIX DE DOMENY I PARADOR DEL GÜELL

SITUACIÓ I ÀMBIT:

El seu àmbit és el delimitat als plànols, i correspon als sectors de pla parcial d'Accés Nord, Pla de Baix de Domeny i Parador del Güell.

ÀMBIT DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES:

Àmbit de la modificació puntual del text refós del PGOU número 52.

ABAST DE LA SUSPENSÍO:

Se suspèn l'atorgament de llicències d'edificació, reforma o rehabilitació i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat. Aquest termini serà d'un any, comptat des de la publicació de l'acord d'aprovació inicial i de suspensió.

ÀBAST DE LA MODIFICACIÓ:

L'objecte de la modificació és:

La incorporació al SUC d'uns sòls ja urbanitzats, recepcionats i susceptibles de llicència immediata, atesa la seva condició de solar.

TRAMITACIÓ:

Aprovació inicial	09.09.2013
Aprovació provisional	09.12.2013
Aprovació definitiva	26.03.2014
DOGC	

ANNEX II. PLANEJAMENT VIGENT AMB REFERÈNCIES

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

ANNEX II. PLANEJAMENT VIGENT AMB REFERÈNCIES

S'adjunten els articles de les NNUU inclosos en l'apartat 7 de la Memòria, però amb una versió que diferencia el text original (color negre) del refós de NNUU del 1995, de les modificacions introduïdes posteriorment (color blau), a raó de diferents modificacions puntuals aprovades i publicades. Les referències a aquestes modificacions s'afegeixen al final de cada article de les NNUU.

7. PLANEJAMENT VIGENT.

La classificació del sòl inclòs en l'àmbit és la de sòl urbà consolidat, d'acord amb el planejament vigent i s'ordenen d'acord amb els normes urbanístiques del PGOU així com de les normatives específiques de cadascun dels sectors de plans parcials, que es transcriuen a continuació:

7.1. SISTEMA DE PLACES PARCS I JARDINS URBANS (CLAU C.1)

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 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.

[Veure MPGOU núm.1](#)

7.2. 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 1m²st/m²sòl 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)**

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 m² st/m² 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 de titularitat pública.

5. Ordenació específica: Equipament docent sector Devesa (MPGOU_30)

Condicions de l'edificació:

Edificabilitat màxima:	1,00 m2st/m2s
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.

- [Veure MPGOU_30](#)
- [Veure MPGOU_34](#)
- [Veure Sentència_Bambini](#)

7.3. 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

356

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 2.4.a: l'existent
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	
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	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 es 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 4.817m2st. A la subzona 2.4.b.2 el sostre màxim serà de 2.992m2st. A la subzona 2.4.b.3 el sostre màxim serà de 5.101 m2st.
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%.
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 topogràf 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.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
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 sobre mitgeres	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 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)
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.
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	

5. CONDICIONS D'ÚS:

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

(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.

OBSERVACIONS:

- (1) S'admet només fins el 50% de la superfície construïda
- (2) Únicament s'admeten els usos industrials de primera i segona categoria.
- (3) S'admet únicament en planta baixa i condicionat segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i al medi.
Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants.
No s'admeten els establiments H.
Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (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).

357

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

[Veure Mod.Puntual núm.39](#)

[Veure Mod.Puntual núm.45](#)

[Veure Mod.Puntual núm.49](#)



7.4. 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

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 ² A la subzona 2.5.b: 2.000 m ² Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla General.
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	A la subzona 2.5.a: 5,50 m
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	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Edificabilitat	art. 64	A la subzona 2.5.a: 1,15 m ² st/m ² s A la subzona 2.5.b: 1 m ² st/m ² s
Edif. màx. De la parcel·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%
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	A la subzona 2.5.a quan el pendent natural del terreny en direcció normal a la façana presenti a sis metres (6m) d'ella un desnivell mínim d'un coma vuitanta metres (1,80m) s'admetrà que el soterrani ocupi la franja de separació a carrer.
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació relativa en el plànol de regulació del sòl urbà.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	
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	
Punt d'aplicació de AR referida a la parcel·la	art. 90	
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)
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 lateral A la subzona 2.5.b: 5 m fons A la subzona 2.5.b: 5 m
Construccions auxiliars	art. 94	

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible
Hab. plurifamiliar:	Dominant (1)(Densitat hab.)
Comerç petit (PEC):	Compatible
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (6)
Comerç gran (GEC):	Compatible (6)
Comerç gran territorial (GECT)	Compatible (6)
Oficines i serveis:	Compatible (2)
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (3)
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiosos:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (4)
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible (5)
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

(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.

OBSERVACIONS:

- (1) A la subzona 2.5.b la densitat màxima és d'un habitatge per cada 200 m² 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).

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

[Veure Mod.Puntual núm.39](#)

[Veure Mod.Puntual núm.49](#)



7.5. 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

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: 2.500 m2
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de 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	
Edificabilitat	art. 64	1 m2st/m2s. Els solars edificats amb intensitats que ultrapassin 1 m2st/m2s tindran el sostre edificat com a edificabilitat màxima de la parcel·la. A la subzona 3.2.b: 0,50 m2st/m2s A la subzona 3.2.d: 0,70 m2st/m2s A la subzona 3.2.e: 0,4 m2st/m2s A la subzona 3.2.c: 2,75 m2st/m2s
Edif. màx. De la parcel·la	art. 65	A la subzona 3.2.f el sostre màxim serà de 30.000 m2
Ocupació màxima	art. 66	70%

		A la subzona 3.2.b: 50%						
		A la subzona 3.2.e: 20%						
		A la subzona 3.2.a: 60%						
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67							
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68							
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació del sòl urbà i es disposarà de forma que sigui possible la sistematització dels espais no ocupats per a jardins o patis. Quan hi hagi parets mitgeres serà prioritària l'edificació adossada a elles. Davant l'existència d'elements arquitectònics o vegetals d'interès s'intentarà llur conservació.						
Planta baixa	art. 70							
Planta soterrani	art. 71							
Planta pis	art. 72							
Planta sotacoberta	art. 73							
Coberta	art. 74							
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75							
Regles sobre mitgeres	art. 76							
Cossos sortints	art. 77							
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	En funció del nombre de plantes permeses: <table border="1"> <tr> <td>4 (B+3)</td> <td>15 m</td> </tr> <tr> <td>3 (B+2)</td> <td>12 m</td> </tr> <tr> <td>2 (B+1)</td> <td>9 m</td> </tr> </table> A la subzona 3.2.a: 10 m	4 (B+3)	15 m	3 (B+2)	12 m	2 (B+1)	9 m
4 (B+3)	15 m							
3 (B+2)	12 m							
2 (B+1)	9 m							
Punt d'aplicació de l'AR referida a la parcel·la	art. 90							
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)						
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.						
Construccions auxiliars	art. 94							

5. CONDICIONS D'ÚS:

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

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.
- (3) Excepte a la zona 3.2.f que no s'admet.
Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (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) Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

PARAMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECIFIQUES
Regulació particular de l'aparcament	Art. 112-116	

Veure Mod.Puntual núm.4
Veure Mod.Puntual núm.39
Veure Mod.Puntual núm.45



ANNEX III. "Capítol III. Protecció Ambiental"

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

72
364

CAPÍTOL III. PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL

Art. 22. 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. 23. 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. 24. 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 Merdança i al Ter, amb tractament previ que n'asseguri nivells admisibles de greixos i altres residus (SST < 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 m³ / m² 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 Campdurà.

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. 25. 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. 26. 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 Merdançà 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.

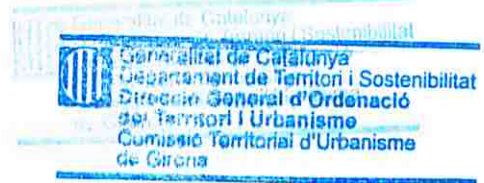
En qualsevol cas la vegetació tindrà el paper de condicionador microclimàtic, a més de l'estètic, i per aquest motiu s'haurà de tenir en compte en el moment del disseny els diferents aspectes:

- 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 espinosa*, *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.

74
366



Secció 4. Riscos Ambientals

Art. 27. 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. 28. 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. 29. 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. 30. 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. 31. 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. 32. Orientació i protecció solar.

La ordenació volumètrica proposada permetrà l'asseïllament 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 reduiran 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 enrotllable 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/m² 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. 33. 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. 34. 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 ² K
sense cambra d'aire ventilada:	0,29 W/m ² K

Tancaments massissos verticals amb l'exterior	0,49 W/m ² 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 ² K
envidrament	2,80 W/m ² K

Tancaments interiors en contacte amb locals no calefactats verticals	0,84 W/m ² K
horitzontals amb contacte amb el terreny	0,73 W/m ² K
horitzontals	0,50 W/m ² 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 m³/h i m² a una pressió de 100 Pascals, el que suposa disposar com a mínim de la qualificació A2.

Ponts Tèrmics: En els edificis s'estudiaran especialment els detalls corresponents als ponts 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 ponts 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.

_ Brancals de finestra. Cal resoldre els brancals de finestra per tal de controlar els ponts tèrmics que la resolució del brancal 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. 35. Compliment de les demandes dels Art. 32, 33, 34

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. 36. 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. 37. 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 transitible (terrasses) és indispensable que aquestes siguin ventilades amb una superfície de ventilació mínima de 300 cm² (150 cm² a cada costat oposat) per cada 10 m² 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. 38. 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.

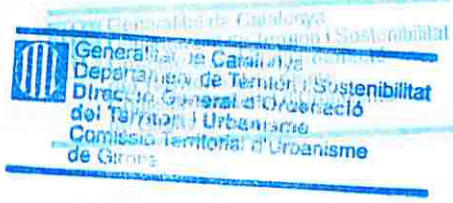
S'haurà de preveure la instal·lació de cuina a gas.

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:

78
370



- paper i cartró (P)
- vidre (V)
- envasos lleugers (E)
- orgànic (O)
- fracció resta (R)

En cada habitatge, caldrà justificar una capacitat mínima (expressada en dm3) d'emmagatzematge de cada fracció en funció de la seva superfície útil:

M2 útils/ habitatge	P	V	E	O	R
fins a 80 m2	45	45	45	45	45
a partir de 80 i fins a 100 m2	55	45	45	45	53
més de 100 m2	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 m2	0,536 m2/habitatge
a partir de 60 i fins 70 m2	0,804 m2/habitatge
a partir de 70 i fins 80 m2	1,072 m2/habitatge
a partir de 80 i fins a 100 m2	1,340 m2/habitatge
més de 100 m2	1,608 m2/habitatge,

amb un mínim de 3,5 m2 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. 39. 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. 40. 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'asolellament, 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. 41. 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 termosta independent per a cada un.

Termostat programable: 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. 42. 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'escrèix d'emissions de CO2 que comporta emprar aquesta energia, amb una superfície de captació de 1 m2 per cada 11 m2 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 fotovoltaïc 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 fotovoltaïca o futures ampliacions.

Art. 43. 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 separatament les aigües de banyera i dutxes i aigüeres 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.

81
373

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. 44. 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. 45. 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

Art. 46. Disposicions Addicionals

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.



Equip redactor:

Servei de Planejament i Gestió / Àrea d'Urbanisme:

Cap del servei de planejament:
Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte

Redacció:
Rosa Peralta Saguer, arquitecta

Cap dels serveis jurídics d'urbanisme :
Joana Mendieta Bosch, advocada

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, verificat pel Ple en sessió del dia 09/06/2014, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 26/03/2014.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



GIRONA, JUNY 2014