

Diligència - Per a fer constar que aquesta documentació, segons informe tècnic, el text rep's de la modificació del P.G.O.U. un cop incorporades les determinacions imposades per Resolució del Conseller de 5 de desembre de 1994, acord del Govern de 18 d'abril de 1995 i correcció d'errades informades per la Comissió d'Urbanisme el 8 de març de 1995

Girona, 9 de juny de 1995

EL SECRETARI,



MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE GIRONA

NORMES URBANÍSTIQUES

TEXT REFÓS

ÍNDEX

TÍTOL I

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL I

**DE LA NATURALES A, ÀMBIT D'APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE GIRONA.**

CAPÍTOL II

DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL.

CAPÍTOL III

DE L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

CAPÍTOL IV

DE LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES.

TÍTOL II

REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I

DISPOSICIONS COMUNES

CAPÍTOL II

REGULACIÓ DETALLADA DELS SISTEMES.

SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS

SECCIÓ SEGONA SISTEMES GENERALS DE COMUNICACIÓ I FRANGES DE PROTECCIÓ.

SECCIÓ TERCERA SISTEMA GENERAL D'ESP AIS LLIURES

SECCIÓ QUARTA SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENTS, DOTACIONS COMUNITÀRIES I SERVEIS TÈCNICS.

CAPÍTOL III

REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ.

SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS

SECCIÓ SEGONA CIUTAT VELLA (7)

SECCIÓ TERCERA CASA RURAL (8)

SECCIÓ QUARTA EIXAMPLA (9)

SECCIÓ CINQUENA UNITATS D'ACTUACIÓ (10)

SECCIÓ SISENA ÀREES DE MILLORA URBANA (11)

SECCIÓ SETENA ÀREES DE REFORMA INTERIOR (12)

SECCIÓ VUITENA RESIDENCIAL SUBURBANA (13)

SECCIÓ NOVENA CIUTAT JARDÍ (14)

SECCIÓ DESENA
SECTOR D'ANTERIOR DESENVOLUPAMENT UNITARI,
COMPOSICIÓ DE VOLUMS D'ORDENACIÓ RECENT(15)

SECCIÓ ONZENA
SECTORS INDUSTRIALS (16)

SECCIÓ DOTZENA
VERD PRIVAT (17)

CAPÍTOL IV

REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS

SECCIÓ SEGONA ZONES AMB ORDENACIÓ VINCULANT

SECCIÓ TERCERA ZONES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

SECCIÓ QUARTA ZONES DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL

SECCIÓ CINQUENA ZONES DE DESENVOLUPAMENT DE SERVEIS

SECCIÓ SISENA ZONES DE DESENVOLUPAMENT D'EQUIPAMENTS

CAPÍTOL V
SOL NO URBANITZABLE

HORTES

FINQUES D'ESPECIAL INTERÈS AGRÍCOLA

FINQUES RÚSTIQUES

ZONES FORESTALS

ZONES D'ESPECIAL PROTECCIÓ
PAISATGÍSTICA I ECOLÒGICA

CAPÍTOL VI
CATÀLEG D'EDIFICIS I PARATGES A PROTEGIR

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Ajuntament  de Girona
PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ URBANA



DISPOSICIONS GENERALS

TÍTOL I

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL I

DE LA NATURALESA, ÀMBIT D'APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE GIRONA.

Art. 1. Àmbit territorial.

1. L'objecte d'aquest és l'ordenació urbana i territorial del terme municipal de Girona.
2. Aquesta Norma, junt amb els altres documents exigits per la legislació urbanística vigent, constitueixen el Pla General Municipal d'Ordenació de Girona.

Art. 2. Vigència del Pla General.

El Pla General entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat i la seva vigència serà com a mínim fins esgotar el seu Programa d'Actuació.

Art. 3. Caràcter vinculant de les determinacions del Pla General.

Les determinacions i disposicions del Pla General, incloses les seves disposicions finals, transitòries i addicionals, obliguen als particulars i l'Administració en el mateix grau, qualsevol que sigui la seva personalitat. No obstant això, no limiten les competències pròpies dels departaments de l'Administració Autònoma i de l'Administració Central per a l'exercici de les seves competències, d'acord amb les seves facultats institucionals.

Art. 4. Obligatorietat de l'observança del Pla General.

1. L'obligatorietat de l'observança del Pla General es realitzarà de conformitat amb el què estableix l'art. 90 del Decret Legislatiu 1/90 de 12 de juliol..

2. Amb caràcter excepcional i amb la concurrència de les condicions del paràgraf següent, l'Ajuntament podrà, mitjançant autorització prèvia de la Comissió d'Urbanisme de Girona, permetre els usos o obres no previstes per aquest Pla General, subjectes a les següents condicions:

1r. Tenir els usos i les obres un caràcter provisional i no permanent o definitiu.

2n. No dificultar l'execució de les vies, espais lliures, dotacions i equipaments previstos pel Pla General o pels Plans que s'aprovin en el seu desplegament.

3r. Els usos i les obres s'hauran d'interrompre o d'enderrocar sense dret a indemnització, quan l'Administració atorgant acordi la revocació de l'autorització. No es podran iniciar les obres o els usos sense formalitzar, prèviament, en document públic que s'hagi fet constar en el Registre de la Propietat, l'atorgament de l'autorització, la seva naturalesa i el caràcter de no indemnitzable de la renovació de la llicència, i de cessament i enderrocament dels usos i obres. Les despeses de formalització en document públic i la seva inscripció al Registre aniran a càrrec del sol.licitant.

Art. 5. Interpretació del Pla General.

El Pla General s'interpretarà d'acord amb el seu contingut i amb els objectius que s'expressen en la Memòria i en els restants documents que el componen. En cas de dubte o indeterminació, prevaldrà la menor edificabilitat, la major dotació per a equipaments comunitaris i la major extensió per a espais lliures.

CAPÍTOL II

DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

Art. 6. Competències.

1. El desenvolupament d'aquest Pla General correspon a la Corporació Municipal en primer terme, sense perjudici de les competències que pertanyen a la Generalitat de Catalunya i a la resta d'Organismes Urbanístics competents.

2. Els particulars podran promoure Plans Parcials, Plans Especials i Estudis de Detall per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General.

L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències urbanístiques, facilitarà la major col.laboració i la participació dels ciutadans i de les institucions cíviques en el desenvolupament de l'actuació urbanística conforme al present Pla General.

Art.7. Respecte del Pla General.

Els Programes, Plans i Estudis de Detall que es redactin i s'aprovin en desenvolupament d'aquest Pla General hauran de respectar les previsions i determinacions, tant aquelles de la documentació tècnica incorporada al Pla, com la que en previsió d'aquest, a escala 1:500 o 1:1000, s'aprovin per Estudi de Detall.

Art.8. Programa d'Actuació.

El Pla General presenta un Programa d'Actuació per a dos quadriennis que podrà ésser revisat als quatre anys de la aprovació definitiva d'aquesta modificació, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Art. 9 . Delimitació detallada de les zones en sòl urbà.

En el termini màxim d'un any la Corporació de Girona representarà les determinacions en sòl urbà, així com les dels Plans Parcials que s'aprovin a escala 1:500. La previsió d'aquestes determinacions es farà per tràmit d'Estudi de Detall d'alineacions de la totalitat de la ciutat o dels sectors, a mesura que els diferents fulls es vagin completant dins el termini fixat.

Art. 10. Plans Parcials d'Ordenació.

1. El desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General en sòl urbanitzable programat, es realitzarà per mitjà de Plans Parcials d'Ordenació redactats amb subjecció a les determinacions del Pla General i a les previsions d'aquests articles.
2. Els Plans Parcials d'Ordenació, es subjectaran a les disposicions establertes pel Pla General i pel Decret Legislatiu 1/90, de 12 de juliol i els Reglaments d'aplicació.
3. En qualsevol cas es subjectaran a :
 - a. Les Condicions d'edificació que completin les previstes amb caràcter general per aquest Pla .
 - b. La destinació detallada del sòl en l'ordenació, especificant els sòls privats i els públics i els lliures i els edificables. S'assenyalaran vials i estacionaments així com les dotacions per equipaments, places, jardins i parcs.
 - c. Les condicions d'aplicació que completin les previstes amb caràcter general per aquestes Normes.
4. Els Plans Parcials contindran els documents especificats en els articles 57,58,59,60,61,62,63 i, si és el cas, el 64 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.
5. El pla d'etapes i la divisió en polígons o unitats d'actuació és el document del Plans Parcials, dels Plans Especials de Reforma Interior i del Pla Especial de Millores Urbanes que estableix el desenvolupament esglaonat de l'urbanització, amb subjecció a unes prioritats i a un calendari.
6. El pla d'etapes i la divisió en polígons, fixarà els terminis per a l'execució de l'urbanització en cadascun dels polígons, el sistema d'actuació i el moment per a la cessió dels terrenys de cessió gratuïta i obligatòria.
- 7.- Els Plans Parcial contindran els documents necessaris per tal d'evaluar l'impacte ambiental que suposarà l'implantació de la nova ordenació en el territori.

Art. 11. Plans Especials de Millora Urbana.

1. Els terrenys delimitats com a urbans, pendants de la total urbanització i de la parcial edificació, que es delimiten com a unitats d'actuació, fixaran l'ordenació física corresponent, així com les alineacions de vial i les reserves, per mitjà del Pla

Especial de Millora Urbana.

2. L'ordenació tindrà en compte, al regular la seva disposició, la facilitat per a la seva execució i materialització de les cessions sense greus dificultats de reparcel·lació.

Art. 12. Plans Especials de Reforma Interior.

1. L'Ajuntament podrà promoure actuacions de Reforma Interior, segons autoritza l'art. 35 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, quan la dinàmica del procés urbà ho requereixi. Quan el Pla de Reforma Interior exigeixi la modificació de l'estructura fonamental proposada pel Pla General, haurà de realitzar-se'n la revisió quan sigui el cas, prèviament o simultàniament.

2. Les determinacions dels Plans de Reforma Interior seran les que es preveuen en els art. 77,78,79,80,82,83,84 i 85 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

Art. 13. Millora dels espais públics i de la reserva del sòl per a dotacions i equipaments.

La previsió per mitjà de Plans Especials de Reforma Interior o Plans Especials de Millora Urbana, de majors superfícies de sòls destinats a carrers i places públiques, parcs i jardins, zones esportives públiques i d'esbarjo i altres serveis d'interès públic i social, no constituiran modificació del Pla General pel fet de no ésser exactament determinades, sempre que responguin als mateixos objectius de descongestió i dotació d'equipaments comunitaris que les inspiren i sempre que no donin lloc a augments d'edificabilitat.

Art. 14. Protecció dels valors artístics, històrics, arqueològics, típics i tradicionals.

1. El Pla General inclou la relació d'edificis i construccions de Girona a protegir pel seu valor patrimonial d'acord amb el que disposa l'art. 38 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol i el 86 del Reglament de Planejament.

La Corporació Municipal, en l'exercici de la seva competència, promourà la redacció del Catàleg dels edificis, construccions i conjunts urbans a protegir per raó del seu interès artístic, històric, típic i tradicional, el qual s'haurà de portar a terme en el termini màxim d'un any.

2. També promourà i, quan correspongui, aprovarà *el Pla Verd* i Plans Especials per

a la protecció de valors que s'esmenten en l'apartat anterior i per a la protecció del paisatge, jardins, indrets, racons i altres elements d'interès artístic, arqueològic, històric, tradicional o típic malgrat no ésser en aquest Pla General expressament assenyalats en els plànols.

Art. 15. Promoció privada de Plans Parcials i Plans Especials de Millora Urbana.

1. Els particulars podran redactar Plans Parcials d'Ordenació per al desenvolupament d'aquest Pla General en sòl urbanitzable programat i Plans Especials de Millora Urbana en sòl urbà, en els àmbits delimitats, sempre que s'incloguin en els Programes d'actuació municipal de cada quadrienni.

2. Per tal de facilitar la formació d'aquest Plans, els promotors:

a. Mitjançant sol·licitud prèvia d'autorització de l'Ajuntament obtindran les dades i informacions necessàries per a la formació del Pla.

b. Podran formular avanços del Pla que serveixin d'orientació per a la redacció definitiva del Pla Parcial i consideració dels objectius d'ordenació que, pel sector, manifesti la Corporació.

Art. 16. Documentació específica dels Plans de promoció privada.

1. Els Plans de promoció privada, a més dels documents que estableixen amb caràcter general el D.L. 1/1990 de 12 de juliol, el Reglament de Planejament i els seus respectius documents, hauran de contenir:

a. Nom, cognoms i domicili dels propietaris afectats.

b. Terminis i forma de realitzar les obres d'urbanització.

c. Providències a adoptar per a la conservació de l'urbanització.

d. Pla d'etapes i divisió en polígons.

2. Prèviament a l'aprovació d'aquests Plans s'haurà de formalitzar el compromís del promotor d'executar i conservar l'urbanització, segons el Pla, així com les garanties reals o obligacionals que assegurin el seu compliment.

3. L'incompliment, per part del promotor, de les obligacions concretes i de la realització de l'urbanització amb subjecció al Pla d'etapes, facultarà l'Administració, segons l'entitat i la transcendència d'aquest incompliment, perquè adopti alguna o algunes de les següents mesures:

a. Imposició de sancions pecuniàries.

b. Realització de les garanties.

c. Suspensió dels efectes del Pla.

d. Subrogació de l'Administració en l'execució, amb indemnització de la quantia estricta del valor del sòl segons la quantificació immediata anterior a l'aprovació del Pla, i de l'obra útil realitzada.

4. L'Administració també podrà expropiar els terrenys compresos en l'àmbit del Pla no complert, amb subjecció a allò que disposa l'art. 169.5 del D.L. 1/1990 de 12 de juliol .

5. Per a la tramitació de plans parcials d'iniciativa particular i plans especials s'estarà al què disposa l'art. 25 del mateix Decret .

CAPÍTOL III

DE L'EXECUCIO DEL PLANEJAMENT

Art. 17. Administració actuant.

1. L'execució de les determinacions d'aquest Pla General, i d'aquelles que s'aprovin en el desenvolupament d'aquest, serà realitzada per l'Ajuntament *de Girona*.
2. Les actuacions, obres i serveis que l'Estat, la Generalitat i les Diputacions portin a terme en desenvolupament del Pla, són operacions de l'execució del Pla General o d'aquells documents que en desenvolupament de les seves previsions generals s'aprovin.
3. L'Ajuntament podrà exercitar, respecte dels béns afectats, la potestat expropiatòria que té quan cooperi en l'execució d'obres i serveis que realitzin la Generalitat, l'Estat, la Província o altres entitats públiques per a la dotació de sistemes generals, o dels seus elements, o d'equipaments comunitaris, d'acord amb les previsions d'aquest Pla General.
4. Els subjectes de gestió que es constitueixin entre l'Ajuntament, les entitats públiques i les persones privades, podran executar aquest Pla General o bé els Plans Parcial o Especials que en el seu desenvolupament s'aprovin.

Art. 18. Execució de sistemes generals i locals en sòl urbà i urbanitzable.

1. Els terrenys qualificats per a sistemes generals: carrers, espais lliures, equipaments públics i serveis tècnics, així com els locals, previstos en el Plans Parcial, podran ésser obtinguts per l'Administració actuant a compte de les cessions obligatòries fixades per la Llei. Quan l'obtenció hagi d'ésser realitzada per avançat respecte del desenvolupament del sector o no es trobi dins de cap sector urbanitzable, s'executarà de conformitat amb la legislació per expropiació puntual.
2. Quan l'Administració actuant, d'acord amb el que disposa el precedent apartat, actuï per expropiació, podrà imposar contribucions especials per obtenir el repartiment de la càrrega entre els propietaris del corresponent sector que en resultin, en definitiva, especialment beneficiats.
3. L'ordenació física d'aquest aprofitament en el Pla Parcial respectarà la distribució de carrers bàsics, espais lliures públics i dotacions i equipaments generals previstos

en els plànols normatius d'aquest Pla General, i preveurà aquells altres espais públics per a carrers d'accés a l'edificació, completant la xarxa viària, estacionaments i altres espais lliures i de dotació local complementària de la residència que vinguin exigits per les quanties de sòl públic a reservar fixades per la normativa urbanística i aquest Pla General.

4. L'aprofitament mitjà de cada sector expressat en m² sostre/m² superfície es garanteix a totes les finques d'un sector objecte de Pla Parcial d'Ordenació sigui quina sigui la seva qualificació urbanística en l'ordenació física del Pla i en les seves previsions dels plànols normatius d'aquest Pla General.

5. En sòl urbanitzable, de conformitat amb les disposicions de la Llei, és obligat cedir gratuïtament el deu per cent (10%) d'aquest aprofitament al Municipi o a l'organisme públic actuant, i materialitzar aquesta cessió en sòl edificable en la quantia exigida.

Art. 19 Transmissió dels sòls per carrers, places, jardins i dotacions i equipaments en el sistema de compensació.

1. La transmissió del sòl de cessió gratuïta i obligatòria destinat a sistemes i equipaments en els límits establerts en aquesta normativa, tindrà lloc una vegada aprovat definitivament el projecte de compensació i registrat aquest en el Registre de la Propietat. Les obres es cediran per ministeri de la Llei quan l'execució del Projecte d'Urbanització sigui efectiva i les obres hagin estat rebudes, previ informe dels Serveis Tècnics municipals que es pronunciaran sobre la qualitat de les obres realitzades, per la Corporació dins un termini no superior als tres mesos comptats a partir de la finalització de les obres o de la subsanació de deficiències si cal.

2. La tramitació serà documentada en acta administrativa o notarial, indistintament, i hi intervindran la representació de la Junta de Compensació i la representació municipal.

Art. 20 Transmissió dels sòls per carrers, places, jardins i dotacions i equipaments en el sistema de cooperació.

1. La transmissió dels sòls per cessió gratuïta, en les quanties establertes en el Pla General es produirà per ministeri de la Llei a l'aprovació del Projecte de reparcel·lació de cada polígon i mitjançant l'atorgament previ de llicències d'edificació, excepte en el cas que s'hagi declarat que aquest projecte no és necessari.

2. Si la reparcel·lació fos innecessària per tal com la distribució dels beneficis i de les càrregues resultés ja suficientment equitativa, la transmissió serà efectiva des de la publicació de l'acord en què es declari que no és necessària.

3. L'Administració actuant estendrà acta administrativa o notarial indistintament, en què delimitarà el sòl cedit i en acord pres prèviament per la Corporació, la Inscriurà a nom seu.

4. Quan sobre el sòl de cessió gratuïta hi hagi edificacions, instal·lacions o ocupants, hom aplicarà allò que s'estableix en la normativa urbanística .

CAPÍTOL IV

DE LES LLICENCIES URBANÍSTIQUES

Art. 21. Actes subjectes a llicència.

1. Estan subjectes a llicència prèvia els següents actes :

- les parcel·lacions
- els moviments de terres (buidats, excavacions i rebaixos, terraplenats i desmunts i cates d'exploració)
- les obres d'edificació de nova planta i ampliacions.
- les obres de conservació i reforma.
- les obres de reparació o/ i millora.
- la primera utilització dels edificis i modificació de l'us dels mateixos.
- els enderrocaments o demolicions totals o parcials
- l'extracció d'àrids i l'explotació de bòbiles i teuleries.
- la tala d'arbres o modificació de jardins
- l'establiment de jardins, quan no es tracti de privats complementaris a l'edificació de la parcel·la.
- la modificació de les característiques físiques del sòl
- la col·locació de cartells de publicitat o propaganda visibles des de la via pública.
- la instal·lació de xarxes de serveis o llur modificació
- la instal·lació d'equips d'aire condicionat.
- la reutilització de qualsevol dels actes assenyalats en aquest Pla general.

2. La subjecció a llicència municipal prèvia, en certs supòsits, a l'autorització de la Comissió d'Urbanisme de Girona abraça totes les operacions indicades en el paràgraf anterior i també quan, per raó de competències, boscos, llits de torrents, rius i rieres, servitud de carreteres i camins veïnals, línies fèrries, línies d'alta tensió, centres turís-

tics o altres, estiguin subjectes a informe o autorització de l'organisme corresponent.

3. S'exceptuen de la prèvia llicència municipal, les obres d'urbanització, construcció o enderroc d'un immoble o part d'ell quan s'executin en virtut d'ordre municipal i sota la direcció dels Serveis Tècnics Municipals.

Art. 22. Actes de l'Estat, de la Generalitat o d'Entitat de Dret Públic.

1. També estaran subjectes a llicència municipal els actes enumerats en l'article anterior que siguin promoguts per organisme de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o per Entitats de Dret Públic, sense perjudici d'allò que disposa l'art. 250 del D.L. 1/90 de 12 de juliol..

2. L'òrgan de l'Administració haurà de sol·licitar la llicència municipal amb subjecció a les regles de competència i als procediments establerts en aquesta matèria.

Art. 23. Contingut normal de la sol·licitud de llicència.

1. La sol·licitud de llicència haurà de contenir, almenys, les indicacions següents:

- a. Nom, cognoms i domicili dels interessats i, demés, els de la persona que els representa, quan n'hi hagi.
- b. Situació de la finca i índole de l'operació, obra o instal·lació per a la qual se sol·licita la llicència.
- c. Les altres circumstàncies que, segons l'índole de l'operació, obra o instal·lació es disposen en els articles següents.
- d. Lloc, data i signatura.
- e. Corporació o Autoritat a la qual es dirigeix.

2. Juntament amb la sol·licitud de llicència caldrà presentar els documents següents:

a.- Projecte tècnic, adequat a l'operació, obra o instal·lació, integrat per:

a.1. Memòria en la qual sigui descrita l'operació, obra o instal·lació amb la precisió i abast suficients per avaluar, juntament amb els altres documents, la procedència de la llicència.

a.2. Plànols de situació i emplaçament fets a escala 1:500 i 1:200 o excepcionalment, més reduïdes si les mesures del dibuix ho exigeixen.

a.3. Plànol d'informació a escala 1:500 o, excepcionalment, més reduïda si les mesures del dibuix ho exigeixen.

a.4. Plànol o plànols que representin allò que hom pretén realitzar, a escala no inferior a 1:100, o, excepcionalment a una de més reduïda si les mesures del dibuix ho exigeixen.

Quan la naturalesa de l'operació, obra o instal·lació no requereixi l'elaboració d'un Projecte Tècnic amb el contingut que s'especifica en aquest article, s'expressaran en la Memòria les raons del canvi documental i el contingut que hom dona al Projecte.

b- Si l'edifici, construcció o conjunt està enumerat en el catàleg previst en aquesta normativa, o ha estat afectat per un Pla Especial de protecció o per Normes de naturalesa superior emanades des de la Generalitat, a més de la documentació anterior, s'haurà d'aportar o justificar el següent:

b.1. Destinació de la finca i aquell que hom li pretén donar.

b.2. Plànol o plànols representatius de l'estat actual de l'edificació.

b.3. Fotografia o fotografies que mostrin, des de diverses perspectives precises, l'estat actual de l'edificació.

Art. 24. Procediment per a l'atorgament de llicències.

1. El procediment per a l'atorgament de llicències d'edificació s'ajustarà al que preveu la legislació de Règim Local i l'art. 1249 del D.L. 1/90 de 12 de juliol .

2. Els actes d'atorgament de llicències, a més d'ésser notificats al sol·licitant i a les persones que compareguin en el tràmit, es publicaran en el tauler d'anuncis amb les següents dades:

a- Nom i domicili del peticionari de la llicència.

b- Situació de la finca.

c- Indole de l'operació, obra o instal·lació autoritzada, amb expressió, quan es tracti d'obres d'edificació, de les característiques de la construcció projectada (nombre de plantes, superfície edificada i altres que hom cregui convenientes).

d- Recurs procedent, amb expressió de l'òrgan davant el qual s'haurà de presentar, i termini per interposar-lo.

Art. 25. Contingut de les llicències.

1. Tot allò que es disposa en aquestes Normes respecte a condicions d'edificació i ús i, quan correspongui, a condicions d'estètica, higièniques o d'altra mena, estarà implícitament inclòs en el contingut de l'acta d'atorgament de llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut explícitament expressat en les clàusules d'aquestes i, a més, el contingut implícit resultant de les disposicions establertes en aquestes Normes, per raó de tipus de zona, classe i destinació del sòl, condicions d'edificació i d'ús i edificabilitat.

2. A l'objecte de facilitar l'obtenció de l'atorgament de llicències d'edificació es poden demanar de l'Ajuntament certificats urbanístics a efectes d'edificació o cèdules urbanístiques que determinin la qualificació, l'edificabilitat, les condicions d'ús i d'edificació, i que facin constar la situació de la gestió urbanística: definició del sistema d'actuació i exigència de la reparcel·lació, en cas d'ésser necessari. Aquest certificat serà expedit pel servei corresponent de l'Ajuntament i estarà d'acord amb allò que disposa l'art. 97 del D.L. 1/90 de 12 de juliol.

3. Aquestes disposicions no són d'aplicació a les obres menors, que es regularan pel que estableixi l'art. 9 del Reglament de Servei de les Corporacions Locals i les Ordenances d'Edificació del Ple..

4. La vulneració d'aquest Pla i la seva Normativa no es podrà justificar en el silenci o la insuficiència del contingut de la llicència. El promotor, l'empresari o el tècnic director de les obres podran dirigir-se a l'Administració que ha de concedir la llicència en sol·licitud d'informació, la qual haurà d'ésser facilitada en el termini de tres dies.

Art. 26. Llicències de parcel·lació.

1. A més del que preveu aquesta normativa, en la sol·licitud de llicències de parcel·lació, hom expressarà:

a- Referència a les Normes que segons la zona o Pla Parcial estableixen les condicions de parcel·lació.

b- Plànol de delimitació de les parcel·les amb expressió de la superfície de cadascuna i localització.

2. El projecte estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:

a- Memòria on es descrigui la finca a parcel·lar i es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació.

b- Informació urbanística de les finques objecte de parcel·lació.

c- Plànol de situació a escala no inferior a 1:2000.

d- Plànol d'informació a la mateixa escala.

e- Plànol de parcel·lació a escala 1:500.

Art. 27. Edificacions de caràcter artístic, històric, tradicional o típic.

Quan la sol·licitud de llicència es refereixi a demolició, reparació, reforma o ampliació d'un edifici o construcció catalogat d'artístic, històric, típic o tradicional, o d'un edifici o construcció que formi part d'un grup d'aquest caràcter, o sigui, mitjaner amb un edifici catalogat, haurà d'expressar, a més, els requeriments fixats en aquesta normativa corresponent a les sol·licituds de llicència autorització quan correspongui, del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Art. 28. Condicions de l'atorgament.

Les llicències seran atorgades amb subjecció a allò que disposen aquestes Normes i Reglaments d'aplicació pel que fa a la classe de sòl, a l'entorn, al tipus de zona i destinació i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús que es preveuen.

TÍTOL II

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I

DISPOSICIONS COMUNES

Art. 29. Classificació del sòl.

1. Aquest Pla General d'Ordenació classifica el sòl del terme municipal en el seu àmbit en sòl urbà, urbanitzable, programat i no programat i no urbanitzable. La delimitació d'aquest tipus de sòl es fan en la sèrie de plànols normatius.

A: a escala 1:500

B: a escala 1:2000

C: a escala 1:5000, i

D: a escala 1:10.000

2. La conversió del sòl urbanitzable programat en sòl urbà s'operarà mitjançant l'execució del Pla Parcial corresponent, a mesura que tots els elements d'urbanització que s'hi exigeixin vagin essent realitzats per la Corporació Municipal i recollits per l'acta administrativa corresponent, i complimentada la cessió dels terrenys públics.

3. La Corporació Municipal, cada quatre anys, amb la revisió del Programa d'Actuació Urbanística dimanant d'aquest Pla General, reflectirà els canvis succeïts en el règim urbanístic del sòl.

Art. 30. Sistemes generals.

1. L'estructura general del territori ve garantida en el Pla General per la determinació que, en cada classe de sòl, fa dels sòls adscrits a:

a- Xarxa viària bàsica i carrers principals o estructurants.

b- Espais lliures destinats a jardins i places, parcs urbans i deveses, boscos urbans i protecció dels sistemes de transports i dels marges inundables de rius, rieres i torrents.

c- Equipaments i dotacions comunitàries.

d- Serveis tècnics per a l'abastament d'aigua i energia elèctrica i per a la depuració dels elements residuals i l'eliminació de les escombraries i les deixalles.

2. L'alteració dels sistemes generals descrits als apartats a, b i c anteriors, o d'alguns dels seus elements, exigirà la modificació d'aquest Pla General i l'adequada substitució d'aquells, en el cas que correspongui.

Ajuntament  de Girona
PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ URBANA



SISTEMES

CAPÍTOL II

REGULACIÓ DETALLADA DELS SISTEMES

SECCIÓ PRIMERA.

DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 31. Contingut d'aquest capítol.

1. Els sistemes generals regulats en aquest títol són el conjunt d'elements, d'àmbit urbà, que, ordenadament interrelacionats, contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, serveis tècnics, i equipaments comunitaris, a nivell d'ordenació territorial.

2. Són denominats sistemes locals o complementaris (vials, aparcaments, dotacions) aquells que complementen, a nivell sectorial o d'àmbit d'actuació, l'estructura integrada pels sistemes generals.

Art. 32. Actuació del sistemes generals.

1. Els sòls que el Pla General, destinen a sistemes generals: sistemes de comunicació (sistema viari bàsic, sistema general ferroviari) equipaments comunitaris, per a instal.lacions de serveis tècnics i parcs urbans, hom els obtindrà, sempre que no estiguin compresos dintre de sectors o unitats d'actuació de planejament, mitjançant el sistema d'expropiació. Cal exceptuar-ne els sòls per a equipaments que siguin en l'actualitat de domini i de gestió privada, i aquells que en el futur, tinguin aquest règim de titularitat de l'equipament.

2. Els sòls que s'indiquen a l'interior dels sectors de planejament parcial per sistemes generals de domini públic els hi abasta l'obligació de la seva cessió gratuïta, sense perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i de càrregues entre tots els propietaris compresos. L'Edificabilitat d'aquest sòl es compensa, mitjançant l'aprofitament sectorial, amb sòls edificables previstos dintre del propi sector en el Pla Parcial.

Art. 33. Valor urbanístic.

El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals emplaçats fora del sector de planejament parcial serà el que els correspongui, segons la seva situació, d'acord amb el rendiment que els sigui atribuït a efectes fiscals a l'iniciar-se l'expedient de valoració.

Aquest valor serà concordant, a efectes exclusius d'indemnització, amb el que correspongui a l'aprofitament mitjà de zero coma dotze metres quadrats de sostre residencial per metre quadrat de sòl (0,12 m²/m²); el qual valor és atribuït, en virtut del còmput de l'aprofitament mitjà degudament ponderat segons posició urbana, a sòls urbanitzables del Pla General.

Art. 34. Titularitat i afectació del sòl.

1. El sòl que aquest Pla General assigna a sistemes generals queda vinculat a aquesta destinació. La titularitat i afectació pública a l'ús general o al servei públic i, per aquesta finalitat i destinació o aplicació del règim propi del domini públic, és operativa només després que l'Administració hagi adquirit el sòl a través de qualsevol dels títols amb eficàcia traslativa, fins i tot en l'expropiació forçosa o en la cessió gratuïta d'aquells casos en què sigui procedent per la Llei.

Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent de propietat privada, però estarà vinculat a la destinació assenyalada.

2. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió de domini públic, respecte d'aquells sistemes generals en què aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius d'aquest Pla General.

Art. 35. Sistemes locals.

1. L'estructura general del territori es complementa a nivell local en el sòl urbà, per les alineacions o previsions d'alineació (que es mantenen llevat dels casos en què aquest Pla General les modifiqui explícitament) i per les previsions per a jardins, dotacions i espais lliures entre edificacions aprovades per anteriors ordenacions físiques que no es modifiquin (per previsió en aquest Pla General, Plans Especials de Millora Urbana o Plans Parcial de Desenvolupament Urbà).

2. L'estructura general del territori es complementarà, en el sòl urbanitzable per a les previsions que en els Plans Parcial es facin per:

a- Carrers locals o vies d'accés.

b- Espais lliures entre edificació i jardins públics.

c- Estacionaments.

d- Dotacions comunitàries, de conformitat amb la proporció assenyalada a cada sector per aquestes Normes del Pla.

En alguns sectors es fixen indicativament, part d'elles per a la seva contemplació en el Pla Parcial, i per garantir, per compensació edificable dintre del sector, la seva cessió gratuïta.

3. La modificació dels sistemes locals no assenyalats en aquest Pla no exigirà la seva revisió. En quan a les fixades per a boscos, jardins, dotacions i equipaments, sense pèrdua de les seves mides i del seu objectiu, podran ésser objecte de precisió i senyalament per mitjà de l'oportú Pla Especial i Projecte.

4. En sòl urbà, els sistemes generals o locals s'obtindran per expropiació o per qualsevol altre títol quan sigui impossible delimitar una unitat d'actuació o un àmbit de desenvolupament en un Pla Parcial que permeti, mitjançant la reparcel·lació física o subsidiàriament econòmica, la seva cessió gratuïta.

Art. 36. Gestió del sòl per a sistemes locals.

Les cessions del sòl per al que en aquest Pla General es qualifica com a sistemes locals públics es regularan, en el seu règim de gestió, d'acord amb el que disposa el D.L. 1/90 de 12 de juliol i el Reglament de Gestió, segons el sistema d'actuació i tot el que disposen aquestes Normes en les diverses zones i sectors segons règim urbanístic.

SECCIÓ SEGONA.

SISTEMES GENERALS DE COMUNICACIÓ I FRANJA DE PROTECCIÓ.

Art. 37. Sistemes generals de comunicacions.

1. El Pla General estableix les previsions del sistema general de comunicacions i de les franges de protecció que necessiten una regulació especial.
2. Els sistemes generals de comunicació comprenen:
 - a. La xarxa viària bàsica (1).
 - b. El sistema ferroviari (2).

Art. 38. Franges de protecció dels sistemes generals de comunicació.

1. El Pla General d'Ordenació delimita les franges lliures adjacents als sistemes de comunicació dedicades a la protecció dels sistemes generals.

El sòl en aquestes franges no pot ésser edificat i el seu accés restringit. En el cas de la xarxa viària del sòl urbanitzable el seu accés únicament podrà realitzar-se per les vies laterals de servei; i en el sòl no urbanitzable, mantenint la xarxa de camins rurals.

Art. 39. La xarxa viària bàsica (1).

1. La xarxa viària bàsica comprèn els carrers i els espais reservats per a carrers que tenen caràcter fonamental per a l'ordenació del territori, bé quant al manteniment dels adequats nivells de mobilitat i accessibilitat, bé quant a localitzar i estructurar l'activitat i els sectors de la ciutat.
2. El règim de protecció i traçat de la xarxa viària serà el que correspongui segons la legislació vigent pel que fa a les vies de l'Estat, la Generalitat i les Diputacions, amb respecte, no obstant, del que preveu aquest Pla General.
3. La xarxa viària bàsica es complementarà amb una xarxa de carrers, secundària o local que doni accés a les edificacions i enllaci les vies bàsiques, i amb la xarxa de camins rurals.

Les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local vénen senyalades per anteriors Plans i Projectes d'Urbanització i, per els plànols d'Ordenació d'aquest Pla General en desenvolupament dels sectors de Pla Parcial, Especial i Estudi de Detall vindran traçades o fixades per aquests.

Art. 40. Tipus de vies.

1. Sense perjudici d'allò que disposa l'art. següent, s'estableixen els següents tipus de vies:

a- Autopistes, que es regiran per la Llei 51/1974 de 19 de desembre.

b- Distribuïdors generals: vies de trànsit intern de traça especialitzada per raó dels seus fluxos i els nivells de servei exigibles. Comprèn les autopistes, carreteres de la Generalitat i Estatals, així com els camins veïnals i les grans artèries d'interrelació urbana o rondes entre sectors de la ciutat, quarters i barris.

c- Artèries urbanes i cíviques: carrers fonamentals per a l'estructura urbana, per la seva posició, per les activitats que localitza i pels sectors urbans que relaciona.

d- Xarxa local: les vies no incloses en els anteriors paràgrafs.

e- Xarxa de camins rurals.

2. Les vies de tipus a, b i c constitueixen la xarxa viària bàsica.

Art. 41. El sistema ferroviari (2).

1. Sense perjudici de la competència estatal en matèria de ferrocarrils, aquest Pla General conté les determinacions que, des de la perspectiva de l'ordenació urbana, s'han d'establir respecte el sòl afectat a aquest sistema i a l'entorn o espai sotmès a un règim de limitació edificatòria en raó de la seva protecció.

2. La construcció, l'edificació i l'establiment d'instal·lacions en sòl immediat a les línies fèrries, estaran subjectes a les limitacions que, per raons de seguretat o conservació de les vies, estableix la legislació específica de ferrocarrils.

La línia d'edificació es situarà a un mínim de 20 m. de l'eix de la via fèrrea més propera.

3. En sòl urbà seran d'aplicació les alineacions definides en els plànols.

Art. 42. Plans Parcials en sectors adjacents al tren.

1. Els Plans Parcials d'Ordenació Urbana corresponents a sectors de sòl urbanitzable, travessats per vies fèrries o de les franges adjacents, regularan l'ús, i n'ordenaran el sòl, respectant les limitacions imposades per la legislació especial ferroviària i per aquestes Normes.

Art. 43. Tancat de les línies fèrries i dels passos a nivells.

1. La transformació del sòl urbanitzable en sòl urbà requerirà el tancat de les línies i l'establiment dels mitjans de seguretat adequats. El cost del tancat, dels accessos a diferent nivell, així com dels mitjans de seguretat tindrà la consideració de despesa d'urbanització a compte dels promotors del Pla o de qui correspongui el costejament de l'obra urbanitzadora.

2. La supressió dels passos a nivell, i la seva substitució per altres a diferent nivell, seran regulades per la legislació específica.

SECCIÓ TERCERA.

EL SISTEMA GENERAL D'ESP AIS LLIURES

Art. 44. Disposicions generals.

1. Els Espais lliures que formen l'estructura general i orgànica del territori i es consideren com a Sistema General, són:

- a.- Els jardins urbans i les places. (3a)
- b.- Les places amb aparcament soterrat. (3ap)
- c.- Els parcs i boscos urbans. (3b)
- d.- Les Deveses a la riba del Ter i de l'Onyar . (3c)
- e.- Altres marges. (3d)

2. Els parcs, jardins i places corresponents al Sistema General, previstos pel Pla General, en sectors objecte de Pla Parcial o Especial, són indicatius per a ells i computables per l'edificabilitat sectorial assolint-les-hi, en conseqüència, la cessió gratuïta prèvia reparcel.lació amb les finques edificables. Igual condició, encara que quan fos parcel.lat per indemnització substitutiva, arriba en sòl urbà, a les places, jardins i parcs en unitats d'actuació delimitades per aquest Pla General i resultants d'anteriors Plans Parcials en sòls urbanitzables.

Art. 45. Condicions que han de complir els espais lliures.

Els jardins, parcs i boscos urbans i els assenyalats en els Plans Parcials o Plans Especials hauran de complir amb caràcter preceptiu, per tal que se'n garanteixi una qualitat i una bona condició per a l'ús, els percentatges de concentració en una peça i dimensió mínima, amidada pel radi de la circumferència inscriptible en ells, que seguidament s'esmenten:

SECTORS	% concentració del sòl sobre el total destinat a jardí	% sobre l'àmbit del sector	Grandària del radi mínim en metres
(18) Desenvolupa. urbà Intensitat I.....	60 %	10 %	15 m.
(19) Desenvolupa. urbà Intensitat II....	70 %	8 %	15 m.
Intensitat III...	40 %	6 %	15 m.
(20) Desenvolupament Industrial.....	80 %	7 %	15 m.
Sòl urbà objecte Pla Especial Millora Urbana...	70 %	-	-

1.- No podran disgregar-se en trossos sense identitat, complementaran els graus de concentració fixats i s'ordenaran amb les construccions.

2.- No podran situar-se en terrenys amb pendent superior al vint-i-cinc per cent (25%).

3.- No podran situar-se en torrents, rieres ni en franges de protecció de línies d'alta tensió i de les línies de ferrocarril.

4.- I, en qualsevol cas, compliran el que disposa l'art. 4 de l'annex del Reglament de Planejament .

5.- No es consideraran com a espais lliures els terrenys residuals que resultin del disseny de la xarxa viària, com mitjanes, gloriets de radi inferior als 15m. i zones de protecció viària.

6.- No s'hi admetran edificacions de serveis tècnics al·licents a les necessitats d'espai lliure (transformadors, estacions de bombeig,...)

Art. 46. Jardins urbans i places. (3a)

1. Són jardins urbans i places, els sòls amb destinació a ús públic destinats a espais lliures a sistematitzar amb l'arbrat i la jardineria que tinguin una superfície inferior als quatre mil vuit-cents metres quadrats (4.800 m²) d'extensió.

2. El Pla General destina a jardins urbans i places els espais que ho són actualment

de fet i els que ho són en compliment d'obligacions dimanants d'acords de planejament en curs d'execució. També s'hi destinen aquells que per exigències de la millora urbana es preveuen de nou, en els diferents sectors.

Els sòls que per la seva dimensió no s'hi presenten i que estan delimitats per anteriors Plans Parcials, es conserven excepte quan per canvi del règim urbanístic del sòl i per previsió com a urbanitzables o no-urbanitzables, es modifiquin les anteriors previsions d'ordenació detallada o llur destinació.

Art. 47. Usos permesos.

En les àrees per a jardí urbà i plaça, sense pèrdua del domini públic, només s'hi admeten els usos públics i els usos col·lectius que en tot cas puguin definir un Pla Especial aprovat a l'efecte, i que respectin en qualsevol cas les condicions següents:

1r. No s'admetrà cap tipus d'edificació excepte instal·lacions de joc, i esbarjo i de servei propi, que sobrepassin el cinc per cent (5%) de la superfície del parc en servei en el moment que hom les projecti.

2n. L'estacionament de superfície i els carrers per a cotxes no representaran més del deu per cent (10%) de la seva extensió. En el cas de fer-se soterranis caldrà garantir enjardinament i l'arborització d'aquets espais.

3r. La composició de l'espai haurà de ser unitària, i no se'n permetrà el trossejament de manera que pogués perdre el seu caràcter unitari representatiu.

4r. Es permet, en les zones indicades (3ap), l'aparcament en soterrani, per mitjà de concessions administratives o per empresa pública. En aquestes zones es garantirà l'adequada urbanització i ajardinament en superfície per tal que compleixin les funcions d'us públic que com a tal espais lliures estan destinades.

Art. 48. Parcs i boscos urbans. (3b)

Definició. Són parcs i boscos urbans els espais lliures a sistematitzar amb arbres que tenen una superfície superior als quatre mil vuit-cents metres quadrats.

La superfície arbrada representarà, com a mínim, el 60% de la superfície total del parc o bosc qualificat.

Art. 49. Usos permesos.

1. En els parcs i boscos urbans, sense pèrdua del domini públic, només s'admeten els usos públics i les edificacions autoritzades respectant les següents condicions:

- a. Les edificacions no ultrapassaran l'ocupació del cinc per cent (5%) de la superfície del parc en servei en el moment que hom les projecti.
- b. L'alçada màxima de les edificacions o instal·lacions serà de set (7) metres.
- c. La xarxa de servei i estacionament a l'aire lliure no excedirà el cinc per cent (5%) de la superfície qualificada.

Art. 50. Marges dels cursos fluvials (3c).

1.- Definició. Són marges fluvials els terrenys situats a la vora dels rius, rieres i torrents, que com a espais lliures de domini públic restaran protegits i, en el cas que correspongui, sistematitzats.

2.- Totes les zones qualificades per aquest Pla General de "Marges dels cursos fluvials", incloses en el Pla Especial de Protecció del Ter, es regiran de forma detallada pel que disposa aquest pla de protecció.

3.- Aquest Pla General determina que es redactin :

- El Pla Especial de protecció de l'Onyar

- El Pla Especial de protecció dels cursos fluvials amb la finalitat de conservar i protegir aquests elements bàsics de l'estructura del municipi.

4. Els terrenys integrants en aquesta qualificació no podran ser dedicats a usos, aprofitaments o utilització que impliquin transformació del seu destí.

5. A més de les facultats d'intervenció corresponents a l'Administració Autònoma, l'Ajuntament vetllarà per impedir que, amb el pretext d'obertura de camins forestals, de tala d'arbres o d'altres operacions, es facin aprofitaments que atemptin a la conservació i protecció d'aquestes zones.

Art. 51. Altres marges (3d).

Definició. Són elements geogràfics rellevants, que indiquen un canvi topogràfic pronunciat, que pel seu valor morfològic interessa protegir i en el seu cas

sistematitzar.

Art. 52. Les deveses a la riba del Ter i Onyar (4)

En les àrees de devesa, sense perdre en cap cas la naturalesa de domini públic, s'admeten en petita proporció els usos esportius i culturals a l'aire lliure, proporció que regularan específicament els Plans Especials que es redactin en aquestes zones.

En tot cas, aquests usos a l'aire lliure respectaran les següents condicions:

a. Per protecció del llit del riu i les ribes es garantirà prèviament la no inundabilitat d'aquestes terres en règim d'avingudes normal i en els supostos d'existir extraccions d'àrids, l'anivellació de terres i recuperació del mantell vegetatiu es farà d'acord amb aquestes previsions.

b. Les instal·lacions esportives o culturals a l'aire lliure no ocuparan un percentatge de sòl superior al deu per cent (10 %) de la superfície de la devesa i les edificacions annexes a aquestes instal·lacions no ultrapassaran en cap cas l'ocupació màxima del dos per cent (2 %) de la superfície de la devesa en servei en el moment en que hom les projecti.

c. L'alçada màxima de les instal·lacions i edificacions serà de set (7) metres.

Art. 53. Altres Usos.

1.- Mitjançant la redacció d'un Pla Especial, s'admet l'ús d'acampada temporal, sense perdre en cap cas la naturalesa de domini públic en les condicions següents:

a. No ocuparà en cap cas una superfície total superior a tres (3) hectàrees, incloses les instal·lacions annexes.

b. Les edificacions annexes no tindran una alçada superior a cinc (5) metres, construint-se només planta baixa.

c. Es preveurà una distribució de l'espai no especialitzat, i no separada físicament de la resta de la devesa, de tal manera que en les temporades de l'any que no es realitzi activitat, l'espai d'acampada formi un conjunt amb la resta del parc de la devesa, no perdent així la seva unitat d'ús i d'ordenació.

d. Aquest ús s'admet només amb domini municipal.

2.- En tant es conservi la titularitat privada, s'admet la tala i repoblació de les espècies forestals existents, que en tots els casos restarà subjecta a la prèvia

concessió de la llicència municipal oportuna.

Art. 54. Condicions d'ordenació.

L'ordenació de les deveses, s'ajustarà al que determina el Pla Especial de Protecció del Ter que estableix l'ordenació així com a la unitat estructural i formal de les tres deveses.

Art. 55. Boscos de sistema general - Àrees Boscoses d'Especial Interés. (5).

1.- S'entén en aquest Pla General per "Àrees Boscoses d'Especial Interés", les àrees boscoses pròximes a l'àrea urbana, que formen la corona boscosa periurbana, situades en relleus topogràfics morfològicament importants, que garanteixin la protecció ambiental de l'àrea urbana, la incorporació d'uns espais de naturalesa a la ciutat, i una definició clara dels límits urbans, impedit el creixement en taca d'oli i disseminat i configurant la corona verda de la ciutat.

2.- Es determina aquesta qualificació per les següents àrees :

- Boscos de Palau
- Les Pedreres
- Puig d'en Roca
- Puig de Montilivi.

que es delimiten en els plànols corresponents a escala 1/2.000 i 1/5.000

Art. 56. Règim aplicable.

Els boscos previstos són espais lliures de bosc sotmesos a la legislació específica a Catalunya sobre defensa de les masses forestals i allò que s'estableix en la legislació urbanística respecte a les zones verdes i de boscos. Es subjectaran també al que disposen les presents Normes del Pla General d'Ordenació.

Art. 57. Protecció dels boscos i sistema general.

1. Els terrenys integrants dels boscos urbans no podran ser dedicats a usos,

aprofitaments o utilització que impliquin transformació del seu destí.

2. A més de les facultats d'intervenció atribuïdes a l'Administració forestal, l'Ajuntament vetllarà per impedir que, amb el pretext d'obertura de camins forestals, de tala d'arbres o d'altres operacions, es facin aprofitaments que atemptin a la seva pervivència, erosionin els sòls, i dificultin, per descontrol dels accessos, la seva protecció contra el perill d'incendi.

3.- Així mateix, l'Ajuntament vetllarà per tal d'evitar la deteriorització de les zones boscoses i l'empobriment vegetal de les mateixes, degut al desenvolupament d'activitats lúdiques en aquestes zones.

Art. 58. Pla Verd i Plans Especials que'l desenvolupen.

Dins el primer quadrienni del Programa d'Actuació, s'elaborarà el Pla Verd de Girona, que plantejarà la sistematització dels espais lliures urbans i rurals que, dins l'àmbit total del terme municipal, formen part de l'ecosistema urbà.

Els objectius del Pla Verd son :

- a. El tractament sistemàtic i específic dels espais lliures del municipi, amb independència del regim del sòl on es trobin.
- b. La connexió dels espais lliures urbans entre si, mitjançant vies verdes en les que s'incorporaran carrils pel transport en bicicleta. Aquestes vies procuraran la connexió dels diferents barris de la ciutat entre si i la d'aquets amb els boscos periurbans i amb la xarxa de camins rurals.
- c. Potenciar el caràcter vegetal de les zones verdes urbanes.
- d. Inventariar els boscos, espais lliures, places, jardins i arborat existent a la ciutat, amb la finalitat de procedir a una posterior catalogació que estableixi els nivells de protecció que s'estimin oportuns, tant dels elements naturals com dels valors paisatgístics.
- e.- Seleccionar les espècies vegetals idònies per ésser implantades a la ciutat.
- f.- Concretar les condicions d'edificació i ús dels diferents espais lliures del municipi d'acord amb els criteris generals establerts pel Pla General.
- g.- Planificar la reforestació de les zones afectades, no recuperades, per incendis, obres d'infraestructures i plantacions inadequades.

En desenvolupament de les previsions d'aquest Pla Verd s'elaboraran els Plans Especials que, per cadascun dels casos en que sigui necessari, així ho determini

el pla paisatgístic integral o pla verd.

Art. 59. Condicions d'utilització.

1. No s'otorgaran llicències d'edificació o d'ús en sòl o torrents qualificats de boscos en el Pla General fins que sigui aprovat el corresponent Pla Verd.

2. La utilització prevista en el Pla Verd haurà de respectar, en tot cas, les condicions següents:

a. Seran prohibides les activitats que directament o indirectament puguin produir la destrucció, el deteriorament o la desfiguració de les espècies forestals existents.

b. Hom portarà a terme l'aprofitament forestal de manera compatible amb la conservació dels valor naturals que motiven la qualificació urbanística.

c. En llocs que el Pla Verd delimiti a tal efecte, podrà ser admesa l'edificació per a usos recreatius o culturals en finques que tinguin una superfície al menys de cent mil metres quadrats, sense, però, que l'edificació, incloses les construccions auxiliars i les instal·lacions, ultrapassin el zero coma cinc per cent (0,5 %) d'aquell àmbit ni el volum edificable, referit també a aquell àmbit, ultrapassi els dos mil set-cents (2.700) metres cúbics edificats incloses les cobertes i porxos.

Les propostes d'edificació en aquestes zones, s'acompanyaran dels necessaris estudis d'impacte ambiental, amb especial atenció als impactes paisatgístics.

3. El Pla Verd contindrà mesures adequades per a fomentar un millor gaudiment per part de la població de l'àmbit dels terrenys qualificats de bosc de forma que no es pugui generar cap tipus de degradació ecològica ni paisatgística.

4. El Pla Verd contemplarà també les condicions de repoblació forestal de tal manera que no es malmetin les espècies forestals existents, i millori les actuals condicions de les àrees desforestades. Les noves espècies que es plantin en les zones deforestades s'ajustaran als ecosistemes naturals de la zona.

SECCIÓ QUARTA.

EQUIPAMENTS, DOTACIONS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Art. 60. Disposicions generals.

Com a elements de l'estructura general i orgànica del territori, aquest Pla General destina a equipaments i dotacions comunitàries els sòls identificats amb clau 6.

Art. 61. Equipaments i dotacions comunitàries. (6):

Destinació del sòl per a equipaments i dotacions comunitàries.

1.1 Els sòls per a equipaments i dotacions comunitàries, i segons la seva destinació es classifiquen en:

6.a. Equipaments docents:

amb destinació a centres docents públics o privats i annexos esportius, centres docents dependents de l'Universitat de Girona i annexos

- DO Eq. docent públic
- DO-RE Eq. docent religiós
- DO-PR Eq. docent privat
- DO-U Eq. docent universitari

6.b. Equipaments sanitaris assistencials:

amb destinació a centres sanitaris assistencials i geriàtrics, públics o privats, d'interès públic, social o comunitari i cementiris.

- AS Eq. sanitari - assistencial públic
- AS-RE Eq. sanitari - assistencial religiós
- AS-PR Eq. sanitari - assistencial privat

6.c. Equipaments culturals i religiosos:

amb destinació a temples, centres religiosos, museus, centres o instal·lacions per a congressos, cases de cultura, exposicions, biblioteques i sales de reunions d'interès públic, social o comunitari i annexos esportius i recreatius.

- CU Eq. cultural - religiós públic
- CU-RE Eq. cultural - religiós religiós
- CU-PR Eq. cultural - religiós privat

6.d. Edificacions i instal·lacions esportives:

amb destinació a centres d'esbarjo i recreatius i altres de caràcter turístic no residencials, d'interès públic, social o comunitari; i annexos de serveis

- ES Eq. esportiu públic
- ES-PR Eq. esportiu privat

6.e. Equipaments d'abastament i subministraments i de transport:

amb destinació a escorxadors, mercats i altres centres d'abast sempre de titularitat pública, bé que de possible gestió privada i àrees de servei. Al sector d'abastaments mancomunat entre els municipis de Girona i Vilablareix en la carretera de Santa Coloma de Farners, s'admet la titularitat privada.

- AB Eq. abastaments i transport públic.
- AB-PR Eq. abastaments i transport privat.

6.f. Equipaments administratius i de seguretat:

amb destinació a centres o edificis per a serveis de l'Administració pública, serveis de seguretat o militars i altres d'interès públic.

- AD Eq. administratiu i seguretat públic
- AD-PR Eq. administratiu i seguretat privat.

6.g. Equipaments comercials.

- CU Eq. comercial públic
- CU-PR Eq. comercial privat

6.h. Equipaments turístic-residencial..

- TU Eq. turístic residencial públic
- TU-PR Eq. turístic residencial privat

6.i. Equipaments tècnics

- TE Eq. tècnics públics
- PR Eq. tècnics privats.

Pel sòl urbà, es manté la vigència del Pla Especial d'Equipaments, aprovat definitivament el 1988.

Art. 62. Destinació dels equipaments actuals.

1. Els equipaments quedaran afectats a la destinació i al tipus existent en el moment de l'aprovació del Pla General segons la classificació de l'article anterior.

2. Per al canvi del tipus d'equipament, se n'haurà de sol·licitar autorització prèviament a la presentació del Pla Especial d'Ordenació de cada emplaçament, ja que la Corporació Municipal podria denegar l'aprovació del Pla per considerar convenient la permanència del servei que s'exercia, amb la voluntat d'evitar un augment dels dèficits urbanístics.

En aquest cas, la Corporació haurà d'iniciar, per a aquest fi o altres concordants d'equipament, el tràmit d'expropiació dins el termini de dos anys des del tancament de l'equipament o servei que s'hi desenvolupava.

Art. 63. Determinació de l'emplaçament de nous equipaments.

1. Els sòls adscrits a equipaments en sòl urbanitzable podran ser objecte d'edificació, mitjançant l'ordenació prèvia del sòl exigida a través del Pla Especial (quan no s'ordenen en el Pla Parcial), que determini destinació, titularitat i ordenació física, emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació a les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés.

2. L'Ajuntament podrà redactar un o diversos Plans Especials, en els quals es determini, bé sectorialment per tipus d'equipaments, bé espacialment per quaters i barris, l'ordenació escolar, esportiva o qualsevol altre, en l'àmbit de la Corporació o globalment per dotar completament un sector de la ciutat.

3. Els susdits Plans Especials tindran en compte els programes d'actuació en les obres i serveis dels diversos departaments de l'Administració Central, de la Generalitat, així com la col·laboració dels particulars.

Art. 64. Condicions per a l'edificació.

1. L'edificació a les àrees d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals, que caldrà respectar, i a la integració en el sector on s'emplacin.

2. Aquestes estaran obligades a observar els següents punts:

a) Al sòl urbà, es regirà per Pla Especial d'Equipaments aprovat. En el sector d'Abastaments es regirà pel Pla Especial aprovat, amb una edificabilitat màxima d'un metre quadrat/metre quadrat (m²/m²).

b) Al sòl urbanitzable, regiran les regles següents:

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.

- Alçada màxima: dotze metres, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiquin les característiques i la finalitat de l'equipament.

- Ocupació màxima en planta baixa: seixanta per cent (60%).

- Intensitat neta d'edificació : un metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl (1m²/1m²).

- Forma i distribució de l'edificació : la forma i distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais de l'interior dels solars per a jardins i patis.

3. Els locals destinats a espectacles públics, sales de festes i similars no es podran establir afrontant amb edificis d'ús religiós, cultural o sanitari, sinó és que hi ha una separació mínima de catorze metres (14 m.).

Art. 65. Plans Especials de Infraestructura dels Serveis Urbans.

L'Ajuntament de Girona, en compliment del que s'estableix en el present Pla General, i en ús de les seves atribucions, redactarà durant el període de vigència del Pla, un conjunt de Plans Especials de Serveis Tècnics, amb la finalitat d'una millora en l'organització i prestació dels serveis urbans, cadascun en funció de la naturalesa del seu contingut, tot i respectant el conjunt d'objectius i determinacions.

Ajuntament  de Girona
PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ URBANA



SÒL URBÀ

CAPÍTOL III

REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ.

SECCIÓ PRIMERA

DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 66. Qualificació del sòl urbà.

1. El Pla General d'Ordenació delimita el sòl urbà de conformitat amb les condicions establertes per la normativa urbanística i la Llei d'Adequació sobre edificació i urbanització. Quan les cessions de sòls públics o el costejament de l'obra urbanitzadora dimanants d'anteriors Plans Parciais, Plans Especials i Estudis de Detall que es mantenen, no s'hagin materialitzat en la seva totalitat, s'assenyala la unitat d'actuació per tal d'aconseguir-ho.

2. Aquest Pla General modifica l'ordenació anterior:

a- Reestructurant els sistemes generals per atendre especialment les majors exigències d'espais lliures, de xarxa viària i d'equipaments, conseqüència del desenvolupament econòmic i social.

b- Proposant canvis en les condicions d'edificació de les zones per tal de disminuir lleugerament les densitats, per evitar noses per causa d'inconcrecions de les anteriors ordenances i per adaptar els límits a les condicions d'edificació existents per voluntat de respecte a l'ordenació física que convé conservar.

c- Ajustant l'ordenació física de les peces autònomes a les característiques de l'emplaçament i a les condicions de l'ordenació global.

Art. 67. Zones.

1. En el sòl urbà la regulació detallada dels usos i les condicions d'edificació del sòl no adscrits a carrers, jardins i espais lliures públics i equipaments i dotacions col·lectius, s'ha realitzat per zones, tal i com s'especifica en els plànols normatius d'aquest Pla General.

2. El senyalament no qualifica un sector o sòl urbà amb un tipus de zona que les seves condicions d'edificació i tipus d'ordenació no siguin coincidents amb els de l'edificació existent i que suposin increments de la intensitat d'edificació del sector per augments d'alçada o menor superfície de parcel·la.

3. Quan el senyalament es fa a escala 1:2000 s'entendran qualificats amb règim d'edificació i usos fixats per aquestes normes, els sòls privats destinats en l'ordenació física per ésser edificats un cop detrets els sòls per a sistemes generals i locals (aquesta última definits en la forma que determina en sòl urbà, aquest Pla). Quan el senyalament es faci a altre detall, escales 1:500 o 1:1000 es delimitaran i designaran amb el seu ús específic els sistemes locals, acotant exclusivament les zones als sòls privats edificables, o quan es trobin en urbanització i execució aquells que resultin privats, un cop executats els sistemes locals i generals.

Art. 68. Ajustaments en els límits dels sectors i de les unitats d'actuació.

Els Plans Especials o els Plans Parcials podran ajustar els límits sense alterar la superfície i edificabilitat per causa de:

- a. Alineacions i línies d'edificació.
- b. Relleu del terreny
- c. Els límits de les propietats, i
- d. L'existència d'arbrat, vegetació o altres elements naturals o artificials que en justifiquin la correcció.

Art. 69. Abast de les condicions d'edificació de les zones.

Les condicions d'edificació establertes per a les diverses "zones" són d'aplicació per als edificis o obres de nova planta. Les obres d'ampliació o de reforma d'edificis existents disconformes en el seu volum al fixat, es regulen en les Disposicions Transitòries Primera i Segona.

Art. 70. Tipus d'Ordenació de l'edificació.

1. Els tipus d'ordenació de l'edificació són els següents:

a. Edificació segons alineacions de vial. Correspon a una edificació entre mitgeres, tot al llarg dels carrers o vials regida bàsicament per l'alçada màxima generalment en funció de l'amplada del carrer o vial, i per la profunditat edificable.

b. Edificació aïllada. Edificació aïllada, establerta en atenció a la forma i superfície de parcel·la i regulada bàsicament parant esment en els següents factors: alçada màxima, índex d'intensitat d'edificació, percentatges màxims d'ocupació de parcel·la i distàncies mínimes fins a les seves partions.

c. Composició de volums o edificació volumètrica específica. Edificació determinada a partir d'un coeficient d'edificabilitat neta que es concreta per a cada unitat de l'edificació en el Pla Parcial, en el Pla Especial, o, quan sigui el cas, en l'Estudi de Detall, a través de la composició de volums, que es grafia en els plànols normatius a E. 1/2000.

Art. 71. Caràcter dels màxims volums.

1. Les condicions d'edificació establertes per a cada tipus d'ordenació fixen, de manera que s'hauran de complir totes elles alhora, les màximes envoltants dels volums d'edificació que permeten aquestes Normes del Pla.

2. Les envoltants de volum estableixen uns límits que no poden ésser ultrapassats. Aquest límits no són obligatoris fins als seus valors màxims ni en les obres de nova planta ni en les d'ampliació, llevat d'aquells supòsits en què una norma específica imposi el deure d'edificar fins als límits determinats.

Art. 72. Edificabilitat neta i intensitat d'edificació.

1. L'índex d'edificabilitat neta és la relació que hi ha entre la superfície de sostre edificable i la màxima superfície de sòl destinable per a usos privats, en una illa de sòl urbà o en un sector de sòl urbanitzable.

2. La intensitat neta d'edificació és la relació que hi ha entre la superfície de sostre edificable i la superfície qualsevol d'una parcel·la en els seus supòsits d'edificació.

Art. 73. Edificabilitat neta i intensitat d'edificació per parcel·la.

1. L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució, entre totes les parcel·les, de

l'edificabilitat neta de cada unitat de la zona. Aquesta distribució efectuada per la composició de volums o la igualtat d'edificació de les parcel·les.

2. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani. En l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació.

3. L'edificabilitat total no superarà, en les parcel·les amb pendent, la que resulti de l'edificació en un terreny en pla horitzontal.

Art. 74. Cessions gratuïtes en sòl urbà.

1. Les cessions gratuïtes i obligatòries en sòl urbà, es delimiten en funció de les unitats d'actuació que s'assenyalen, derivades d'anteriors Plans Parcials i Estudis de Detall, i de les actuacions poligonals de millora urbana, que en el seu cas també s'assenyalen. Aquestes cessions, de conformitat amb l'article 120.3 del D.L. 1/90 de 12 de juliol, tindran l'extensió següent:

- a. El sòl destinat a l'obertura, ampliació o aixamplament de vials locals.
- b. El sòl destinat a jardins públics locals.
- c. El sòl destinat a centres docents públics per a l'ensenyament general bàsic.

2. La cessió gratuïta i obligatòria s'extén a la totalitat dels terrenys necessaris per als destins anteriorment indicats. Quan els parcs i jardins públics o les dotacions docents excedeixin les necessitats del polígon o de la unitat d'actuació, la part del terreny afectat que excedeixi de les previsions dels mateixos serà objecte d'expropiació forçosa, la qual podrà donar lloc a l'aplicació de contribucions especials sobre l'àmbit exterior al polígon beneficiat per la dotació i millores urbanes, llevat del cas que hagi estat delimitat i aprovat un polígon o unitat d'actuació més gran, capaç d'assumir les cessions del sòl.

SECCIÓ SEGONA.

CIUTAT VELLA (7)

Art. 75. Definició.

1. Comprèn el nucli antic de la ciutat de Girona als efectes de preservació i protecció especial.
2. Es podrà distingir una subzona de conservació estricta (7a) i una subzona (7b) de conservació i substitució de l'edificació respectant l'ordenació de l'edificació antiga.
3. En aquesta zona es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificatòria i, per tant, aquesta Normativa regula tant la possible substitució volumètrica d'una edificació antiga com la preservació dels sectors d'arquitectura d'interès històric, artístic i típic.

Art. 76. Pla Especial Barri Vell.

Aquest Pla General incorpora el vigent Pla Especial del Barri Vell que regularà tots els aspectes urbanístics de la zona 7 Ciutat Vella. Només en aquells aspectes no regulats per el Pla Especial seran d'aplicació les disposicions d'aquesta secció.

En el plaç d'un any a partir de l'aprovació definitiva del Pla General, es redactarà en Text Refós del P.E. del Barri Vell que incorpori les modificacions que a continuació es determinen.

Art. 77. Modificacions del Pla Especial del Barri Vell.

Es modifiquen els continguts d'alguns articles de la Normativa del Pla Especial en el següent sentit:

Modificació de l'Art. 39 del Pla Especial

1. En les diferents obres de remodelació dels carrers del Barri Vell que es vagin

realitzant, es preveuran, de conformitat amb les diferents Companyies elèctriques, telefòniques, etc., l'instal·lació dels conductes i pous de registre suficients en previsió de l'enterrament dels diferents serveis.

2. Només en els casos en que no s'hagi efectuat el que s'especifica en el punt anterior, s'admetrà que les diferents conduccions es situïn provisionalment grapades per façana, prèvia presentació del projecte i alçats corresponents.

3. En tot cas s'exclouran de l'excepció prevista en el punt segon, els edificis catalogats, en els que no s'admeten les conduccions grapades per façana.

4. En cap supòsit, ni en els creuaments de carrers, s'admetran les instal·lacions àrees.

5. Tota obra nova, de reforma o de rehabilitació preveurà les seves instal·lacions de comptadors, empalmes, caixes, etc, en el interior de l'edifici, procurant-se la seva correcta integració en els espais comuns de l'edifici, sense deteriorar-los.

6. Les diferents Companyies no podran instal·lar, en cap cas, pals, cadiretes o cartells pels seus serveis, ni clavar cap mena de suports, excepte els casos d'instal·lació grapada admesa, per lligar-hi o posar-hi les conduccions.

Modificació de l'Art. 56. del Pla Especial. Balcons.

a. En el tipus edificatori "casa medieval" podran projectar-se balcons amb un vol màxim de 15 cms. i amb canto motllurat de 10 a 15 cms. La composició de la façana evidenciarà, però, un predomini de la finestra sobre el balcó, regint-se en quant al nombre d'obertures i situació de les mateixes pel que assenyala l'article 58.2.

b. S'admetrà pel tipus edificatori "casa de renda" en l'última planta projectar totes les obertures amb finestres, quan l'alçada entre la línia d'alçada reguladora i el sostre de la planta immediata inferior, sigui menor de 2,25 metres. Aquestes finestres tindran l'amplada de les obertures de la planta inferior i es projectarà una motllura que separi formalment aquesta darrera planta de la resta de l'edifici.

Modificació de l'Art. 60 del Pla Especial. Brancals i dintells.

En qualsevol de les dues sol·lucions que il·lustren els dibuixos d'aquest article, l'utilització de la pedra de Girona serà amb forma de carreus o amb pedra de gruix fins on es col·loqui el tancament que oscil·larà entre 15 i 20 cms. de la línia de la façana.

Modificació de l'Art. 63 del Pla Especial.
Colors de façana.

Quan es realitzi una reforma parcial d'una façana i no es pinti la totalitat de la mateixa, el color s'aplicarà de manera que s'intregri tant per la tonalitat dominant, com per les veladures del mateix amb la resta de l'edifici.

Modificació de l' Art. 78 del Pla Especial.

Per l'obertura de bars i restaurants, l'Ajuntament exigirà del sol·licitant una memòria justificativa del tipus i característiques de l'establiment, a l'efecte de garantir un nivell mínim de qualitat i de correcta implantació de l'entorn. El projecte haurà d'exposar-se al públic per període d'un mes i haurà de comptar amb l'informe preceptiu de l'Oficina de Rehabilitació. Igualment es notificarà la sol·licitud d'obertura als veïns del propi immoble i dels immobles adjacents i s'atendrà a les disposicions municipals vigents i al Reial Decret 2414/61 de 30 de novembre, del Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres i Perilloses.

Modificació de l' Art. 79.3 del Pla Especial.

Queda prohibida l'adaptació de les plantes pis dels edificis de la Ciutat Vella a garatges en els edificis catalogats com:

- R (restauració).
- RT (restauració tipològica).
- REP (reestructuració parcial).

Excepcionalment i en edificis no catalogats com R (restauració), l'Ajuntament podrà autoritzar actuacions que contemplin la previsió d'estacionaments en plantes pis, sempre que apreciï l'existència de les següents circumstàncies :

- a.- Que s'hi detecti, amb demanda de residents i comerciants, manca de places d'estacionament a l'àrea on es preveu l'actuació i per tant, aquesta afavoreixi la reutilització del barri vell.
- b.- Que l'emplaçament de l'estacionament i el règim d'explotació, el seu volum i els accessos previstos siguin compatibles amb l'esquema de la xarxa viària previst en el Pla Especial del Barri Vell.
- c.- Que les obres de construcció de l'estacionament es fassin dins els criteris

generals de conservació definits en el Pla Especial i per tant permetin el manteniment dels elements arquitectònics d'interès.

d.- Que l'actuació inclogui l'adopció de les mesures tècniques que calguin per tal d'evitar que l'existència de l'estacionament comporti molèsties pel veïnat, fums, sorolls, colors, etc.

Art. 78. Edificabilitat.

1. L'edificabilitat de les subzones de la ciutat vella resulta de les condicions d'edificació existents a cada subzona i que en aquesta Normativa es pretenen definir com refer-s'hi i de les genèriques al tipus d'ordenació segons alineació de vial.

2. A la subzona I es regirà per l'especificat al Pla Especial.

3. A la subzona II, de conservació i substitució de l'edificació antiga (7b), l'edificació es realitzarà per promig d'alçada de les existents, fondària màxima de divuit metres (18) no obligatòria, i manteniment dels elements principals de la composició arquitectònica.

Art. 79. Ordenació d'illes objecte de remodelació total o parcial, en la subzona de conservació i substitució.

Només en la subzona de conservació i substitució es permetran remodelacions d'una illa sencera o d'una gran part d'ella sempre que es considerin convenientes per aconseguir una millora higiènica, o la formació de places, jardins o travesseres, i sempre que es mantinguin les condicions arquitectòniques de la zona.

Les ordenacions amb els criteris d'edificació màxima esmentats no podran ultrapassar un sostre edificable superior a dos metres quadrats (2 m².) de sòl, amidat entre: a) alineacions del sòl privat de l'illa abans de la remodelació del Pla Especial, i b) no inclogui sòls públics, encara que per l'ordenació es creï.

Art. 80. Condicions d'edificació.

Per la subzona I (7a) es regiran pel que determina el Pla Especial del Barri Vell aprovat.

Per la subzona II (7b) es regiran per les següents determinacions :

1. Alineacions.

Les alineacions seran les definides per les línies de façana i seran invariables encara que posseïxin retranqueixos, excepte quan es rectifiquin o modifiquin pel Pla Especial o Estudi de Detall.

No és obligatori que l'edificació ocupi tota la façana. Pot recular part de la façana o separar-se l'edificació veïna sempre que resolgui les obertures i el tractament de la façana. La reculada serà obligatòria quan existeixin jardins i patis que és obligat conservar. En aquest supòsit l'edificació que es pretén podrà ajustar-se al volum de l'anteriorment existent.

La separació al límit lateral de la finca vetllarà les dimensions mínimes establertes pels celoberts i patis de ventilació.

Les parets mitgeres al descobert s'hauran d'acabar en material de façana. Es prohibeixen els acabaments en envà pluvial vist i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a l'intempèrie.

2. Alçada reguladora.

L'alçada reguladora en un tram de vial es determinarà pel Pla Especial o Estudi de Detall, segons la mitja de les edificacions adjacents, sense que entrin en el còmput les façanes dels solars no edificats, o sòls en planta baixa. El número límit de plantes admeses serà en funció de la seva distribució segons l'alçada fixada a cadascuna, del total calculat i en cap cas mínim de tres coma seixanta metres (3,60 m.) en planta baixa.

3. Façana mínima.

La longitud de façana serà la de la parcel·lació, obligant-se a l'ús unifamiliar o usos no residencials per solars de façana inferior als quatre coma vuitanta metres (4,80 m.).

4. Fondària màxima edificable.

En el cas de substitució de l'edificació, la profunditat edificable establerta podrà, sempre sense ultrapassar la de l'edificació substituïda, modificar-se de manera que el volum per planta sigui equivalent al de la fondària de divuit metres (18 m.). En la disposició de vivendes, o altre departament on es resideixi, cap podrà ventilar exclusivament a celobert o pati d'il·luminació.

5. Espais lliures a l'interior de l'illa.

Els espais interiors d'illa quedaran lliures d'edificació i hauran d'ésser objecte de preservació, enjardinant-los o cultivant-los com a horts, excepte els sectors que els delimiten com a comercials pel Pla Especial. En tot cas, s'admetran pavellons auxiliars, en cap cas de més de trenta metres (30 m.2) de superfície.

6. Cossos i elements sobre el carrer.

A la subzona II, de conservació i substitució de l'edificació antiga, es prohibeixen els cossos i els elements sortints amb les següents excepcions:

a) S'admeten els balcons que no sobresurtin més de vint centímetres (20 cm.) en carrers de menys de sis metres (6 m.) i quaranta-cinc centímetres (45 cm.) a aquells de més de sis metres (6 m.) i menys de dotze metres (12 m.); aquests balcons seran amb els laterals octogonals a la façana i amb barana de barretes de ferro.

b) Són obligats els sortints de cornises i ràfecs de coberta amb un vol màxim de quaranta-cinc centímetres (45 cm.).

S'admeten els sortints de terrats i cobertes planes amb un vol màxim de quinze centímetres (15 cms.).

7. Característiques estètiques i de composició.

a. Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia, amb disposició dels buits com a resultat del procés constructiu o de l'ús intern, i mantenint els ritmes justificats pels emprats en les edificacions contigües o pròximes.

b. El teulat serà de teula amb pendent màxima de trenta graus de dos vessants, del color local, excepte en el cas dels cossos d'edificació auxiliar o secundaris que podran tenir-lo en diferent direcció o pla.

c. L'edificació s'organitzarà en alçada al voltant de les escales entre plantes, de forma similar a com s'organitza i es relaciona de l'exterior al carrer, l'edificació antiga.

d. En la realització dels elements que formen l'estructura externa, queden subjectes a informe exprés els següents materials i mètodes o elements constructius:

- Obra de fàbrica a vista, tant el manual com el mecànic.
- Aplacat de marbre i pedra no del lloc.
- Gelosies de vidre i ceràmica.
- Parets de vidre.
- La pissarra.
- Carpinteria metàl·lica.
- Elements de ceràmica vidriada.
- Ampit de balons i terrasses massisses.
- Caixes de persianes marcades en façana i altres a les de llibret.
- Entregues de forjat vistes en façana.
- I tots aquells materials que no es corresponguin amb el caràcter l'actual Ciutat Vella.

e. Així mateix, s'haurà d'observar en totes les edificacions i espais del Casc antic, la prohibició de fixar cartells sobre bandes lluminoses de plàstic blanc i lletres impreses o sobre quedant prohibides les tanques publicitàries i cartelleres d'anuncis privades.

Els rètols hauran d'ésser escrits amb lletres soltes de motlle, proporcionats a l'indicador, amb mitjans de caràcter antic, o objectes simbòlics usuals o en impressió sobre bases planes en segon terme o vidres.

f. A les sol.llicituds de llicència s'acompanyaran fotografies de l'emplaçament i en els sectors de conservació estricta, d'alçats de les cases velnes.

Art. 81. Condicions d'ús.

Per a la subzona I (7a) es regirà pel Pla Especial del Barri Vell.

Per la subzona II (7 b) es permeten els següents usos:

1er. Preferentment habitatge. Es permet en totes les seves categories. Serà obligatori l'habitatge unifamiliar en els sectors que amb anterioritat a aquest Pla General eren subjectes a aquesta categoria.

2n. Residencial. S'admet.

3r. Comercial. S'admet en edificis exclusius sense limitació compatible, i a la planta baixa dels habitatges plurifamiliars fins a un màxim de superfície del local de sis-cents metres quadrats (600 m²). A àrees d'habitatge unifamiliar s'admeten locals fins a dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²).

4rt. Sanitari. S'admeten els dispensaris, consultoris i centres sanitaris especialitzats amb el límit de capacitat màxima de cent-cinquanta llits.

5è. Recreatiu. Compatible només en planta baixa i pis..

6è. Esportiu. Compatible només en planta baixa i pis.

7è. Religiós i Cultural. S'admet.

8è. Oficines. S'admet. Compatible només fins el 50 % de la superfície construïda.

9è. Industrial. Són compatibles només les indústries de categoria primera en situació 2a, 2b, i 2c. No s'admeten noves estacions de servei i tallers de reparació de vehicles ni l'ampliació dels existents, amb limitacions segons l'accés i la proximitat a usos públics.

Art. 82. Tractament de Plantes baixes i retolació comercial.

Seran també d'aplicació els articles 67, 68 i 69 del Pla Especial del Barri Vell en l'àmbit comprés entre l'Onyar, c/ Berenguer Carnicer, Dr. Ramon Folch, Gran Via de Jaume I i Passatge Calvet i Rubalcaba, que no disposen de la qualificació (7).

SECCIÓ TERCERA.

CASA RURAL (8).

Art. 83. Definició.

Comprèn els sectors de compartició tradicional de la terra en els nuclis rurals, donant lloc a casa de cos amb eixida per a horts i corral, i coberta amb graner. Aquest tipus urbà al llarg dels camins i carrers, configura el típic creixement fins a finals de segle del ravals i quaters rústecs.

Art. 84. Ordenació.

1. L'edificabilitat a les zones del casal rural definides per aquestes normes amb l'esperit de conservar-les, admeten la seva transformació i modernització.
2. A la zona de casal rural, no s'admeten les reordenacions de volums que suposin un canvi tipològic conservant-se el parcel·lari existent llevat del cas que l'objecte d'agregació sigui una parcel·la inferior a la de façana mínima.

Art. 85. Tipus d'Ordenació.

Correspon al d'edificació segons l'alineació de vial. Les alineacions seran les existents podent-se introduir rectificacions o precisions per mitjà d'estudis de detall.

La urbanització perseguirà mantenir la relació espacial entre cases fetes al llarg del carrer, preservant-les de la seva conversió com vies de trànsit de pas, o d'estacionament permanent i voreres molt definides.

Art. 86. Condicions d'edificació.

1. Profunditat màxima edificable.

La profunditat màxima edificable serà de setze metres (16 m.).

2. Alçades.

L'alçada serà el promig existent entre edificacions veïnes, i la coberta seguirà el pendent de les edificacions construïdes. Dins d'aquesta alçada la distribució en pisos resta lliure.

3. Façana mínima.

Quan la longitud de la façana sigui inferior a sis coma cinquanta metres (6,50 m.), només s'admetrà un habitatge en les plantes pis.

4. Cossos i elements sortints.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints amb les següents excepcions:

a) S'admeten els balcons que no sobresurtin més de vint centímetres (20 cm.) en carrers de menys de sis metres (6 m.) i quaranta-cinc centímetres (45 cms.) en aquells de més de sis metres (6 m.)

Aquests balcons seran amb el lateral ortogonal a la façana i amb barana de tipus de barres verticals de ferro.

b) Les façanes es coronaran amb sortints de cornises i ràfecs de coberta, seguint els dels canalons de les edificacions ja construïdes.

5. Les sol.lituds de llicència s'acompanyaran de fotografies de les construccions veïnes.

6. Característiques estètiques i de composició.

a) Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia, amb disposició dels buits com a resultat del procés constructiu o de l'ús intern, i mantenint els ritmes justificats pels emprats en les edificacions contigües o pròximes.

b) El teulat serà de teula àrab amb pendent màxima del trenta per cent de dos vessants, excepte en el cas dels cossos d'edificació auxiliar o secundaris que podran tenir-lo en diferent direcció o pla.

c) En la realització dels elements que formen l'estructura externa, queden subjectes a informe exprés els següents materials i mètodes o elements constructius:

- Obra de fàbrica a vista, tant el manual com el mecànic.
- Aplacat de marbre i pedra no del lloc.
- Gelosies de vidre i ceràmica.
- Parets de vidre.
- La pissarra.
- Carpinteria metàl.lica.
- Elements de ceràmica vidriada.
- Ampit de balcons i terrasses massisses.
- Caixes de persianes marcades en façana i altres a les de llibret.
- Entregues de forjat vistes en façana.

- I tots aquells materials que no es corresponguin amb el caràcter l'actual Ciutat Vella.

d) Pel que fa a la retolació comercial i tractament de plantes baixes es regirà pels articles del P.E. del Barri Vell que fan referència a aquestes qüestions.

e) A les sol·licituds de llicència s'acompanyaran fotografies de l'emplaçament i en els sectors de conservació estricta, d'alçats de les cases veïnes.

Art. 87. Condicions d'us

En aquesta zona es permeten els següents usos:

1er. Habitatge. Us preferent. Es permet en totes les seves categories. Serà obligatori l'habitatge unifamiliar en els sectors que amb anterioritat a aquest Pla General eren subjectes a aquesta categoria.

2n. Residencial. S'admet.

3r. Comercial. S'admet en edificis exclusius sense limitació, i a la planta baixa dels habitatges plurifamiliars fins a un màxim de superfície del local de sis-cents metres quadrats (600 m²). A àrees d'habitatge unifamiliar s'admeten locals fins a dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²).

4rt. Sanitari. S'admeten els dispensaris, consultoris i centres sanitaris especialitzats amb el límit de capacitat màxima de cent-cinquanta llits.

5è. Recreatiu. Compatible només en planta baixa i planta pis

6è. Esportiu. Compatible només en planta baixa i planta pis

7è. Religios i Cultural. S'admet.

8è. Oficines. Compatible només fins el 50% de la superfície construïda.

9è. Industrial. Son compatibles les indústries de categoria primera en situació 2a, 2b, i 2c. i les indústries de segona categoria en situació segona, permetent-se en particular, instal·lacions de menys de nou treballadors. No s'admeten noves estacions de servei i tallers de reparació de vehicles ni l'ampliació dels existents, amb limitacions segons l'accés i la proximitat a usos públics.

SECCIÓ QUARTA.

EIXAMPLA (9).

Art. 88. Definició.

Comprenen els eixamples urbans i suburbans, on prengué lloc l'extensió urbana de finals de segle i primera meitat d'aquest fins la generalització del vehicle privat i sobre els que s'han produït el pes de creixement i de la localització de les activitats centrals i de servei.

En aquests sectors els hi calen mesures de millora urbana per corregir la densificació congestiva i preservar, i en certs indrets millorar els serveis de dotacions i equipaments, espais verds i serveis locals.

Dins d'aquesta zona es distingeixen dos subzones:

- a.- Les illes d'eixample urbà intensiu i es denominen (9-a)
- b.- Les illes d'eixample suburbà de menor densitat d'edificació i ús i es denominen (9-b).

Les illes linials sense possibilitat de pati d'illa per la seva configuració es denominen (9c) en els plànols normatius es regiran pels paràmetres corresponents a les zones 9a o 9b on estiguin enclavades, i l'especificat en els plànols normatius a E: 1/500 pel que fa a les condicions de l'edificació.

Art. 89. Edificabilitat i tipus d'ordenació.

1. L'edificabilitat resulta d'aplicar les condicions i regles d'arquitectura definides, les quals determinen envoltants màxims de volum.

Les condicions de l'edificació : nombre de plantes, fondàries edificables i alineacions a carrer i interiors d'illa, les determina la planimetria detallada, d'illa per illa i a escala 1:500, que adjunta el present Pla General.

2. El tipus d'ordenació és d'alineació de vial.

3. Quan es desenvolupin operacions de remodelació d'una illa, o estudis de detall sobre illes buides, l'edificabilitat màxima sobre rasant o sòl natural, serà u coma vuitanta metres quadrats (1,80 m². t/m².s) a l'eixample urbà i u coma quaranta metres

quadrats (1,40 m2. t/m2.) a l'eixample suburbà.

L'edificabilitat vindrà referida a la superfície del terreny de domini privat exclosos els vials, camins o passos oberts existents abans de l'ordenació. Aquestes ordenacions reservaran com a mínim un trenta per cent (30 % del sòl entre alineacions per espais lliures: places, jardins o dotacions públiques complementàries a la residència, segons siguin les exigències urbanístiques del lloc o les necessitats de dotacions públiques estimades per la Corporació Municipal. Els vials respondran als Estudis de Detall d'alineacions o definició d'alineacions vigents.

4. En els casos en que el Pla General preveu l'ús específic d'aparcaments (9a/p o 9b/p), el Pla incrementa l'edificabilitat amb l'ocupació en planta primera de l'interior de illa. La totalitat de les plantes baixes i primera (PB i 1PP) d'aquest interior d'illa, es destinaran exclusivament a aquest ús d'aparcament. Es fixa així mateix l'obligatorietat de construir dues plantes soterrades per tal d'absorbir les necessitats pròpies d'aparcament de l'edifici. L'alçada de la PB podrà incrementar-se fins a 5m. per tal de permetre el desdoblament de l'interior d'illa.

Art. 90. Plans Especials de Reforma Interior

1. La Corporació podrà acordar el desenvolupament de Plans Especials de Reforma Interior per aquells sectors en els que cregui oportú:

a) per reserves per espais lliures i afeccions per equipaments.

b) per reduccions generals de les condicions d'edificació o simultàniament, actuar sobre ambdós extrems, a fi de garantir el just equilibri entre demandes col·lectives del poblament i satisfacció de les mateixes, en el marc de la millora de la qualitat de vida i de les possibilitats d'inversió municipal al llarg d'un decenni.

2. Aquests Plans Especials es regiran per l'article 13 de la Llei del Sòl i Reglaments de Planejament i Gestió i per l'article 6 de la Llei de Mesures de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya.

L'acord vindrà justificat per l'informe tècnic suficient, explicitació dels objectius i previsions pressupostàries a incloure en diferents exercicis.

Art. 91. Condicions d'edificació : Eixample urbà (9a).

Les condicions d'edificació a la subzona d'eixample urbà i condició intensiva són les que figuren als plànols normatius a escala 1:500. que prevaldran sobre les condicions genèriques fixades per aquesta subzona.

Les illes que siguin objecte de Estudi de Detall o ordenació mitjançant Pla Especial

fixaran les seves condicions d'edificació atenent les següents determinacions:

1. Alineacions seran les establertes per acord oficial suficient. L'adequació es farà conforme a l'ordenança d'edificació per alineacions de vial.
2. Alçada. L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es determinen en funció de l'ample del carrer al que dona front d'acord amb la taula següent:

Ample	Alçada sense el cos àtic	Nº màxim de plantes
Carrer de menys de 8 metres	10.30 m.	P.B + 2 P.P + Àtic.
de 8 a menys de 12 m	13.30 m.	P.B + 3 P.P + Àtic.
de 12 a menys de 15 m.....	16.30 m.	P.B + 4 P.P + Àtic.
de 15 a menys de 20 m.....	19.30 m.	P.B + 5 P.P + Àtic.
de 20 a més metres.....	22.30 m.	P.B + 6 P.P + Àtic.

N'obstant en les illes actualment així qualificades s'estarà al fixat en els plànols normatius a E: 1/500.

L'alçada mínima de les plantes, inclosos els forjats i paviments serà de dos coma vuitanta metres (2,80 m.). L'alçada mínima i màxima de la planta baixa es regirà pel que estableixen les disposicions comunes pels tipus d'ordenació segons alineació de vial.

3. Per damunt l'alçada reguladora, es permet un cos edificat retirant-se tres metres de la façana al carrer i tres metres també a la façana posterior a l'espai lliure de l'interior de l'illa, amb una alçada màxima, inclòs forjat, de tres metres (3,00 m.) que serà tractat com a façana, amb els materials i qualitats constructives.

4. Façana mínima. La mínima amplada de façana permesa serà de set metres (7 m.).

5. Cossos sortints. Es prohibeixen els cossos d'edificació ixents, en els edificis en carrers de menys de vuit metres (8 m.) d'amplada.

6. Espai lliure interior d'illa. L'edificació a l'interior d'illa, quan sigui permesa per l'ordenança d'edificació, tindrà una alçada màxima igual a la planta baixa de l'edifici corresponent, no ultrapassant mai el màxim de quatre coma cinquanta metres (4,50 m.) amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora, i, es cobrirà amb un terrat planer.

7. Profunditat edificable. La profunditat edificable resultarà de traçar una figura semblant a la de l'illa, els costats de la qual siguin equidistants a les façanes a la via

pública, tal que la seva superfície equivalgui al 30 % de la superfície total. N'obstant en les illes actualment així qualificades s'estarà al fixat en els planols normatius a E 1/500.

8. Altura mínima. L'alçada mínima obligatòria és de baixos més dues plantes pis, equivalents a 10.30 mts.

9. El volum existent sota el díedre que forma la teulada serà aprofitable amb les següents condicions :

a) Com a complement de l'habitatge :

- Es comptabilitzarà com a sostre edificable.
- Aquest espai només podrà ésser utilitzat com ampliació de la vivenda situada en la planta immediata inferior i només per peces complementàries a ella..
- L'accés a aquest espai no podrà realitzar-se des de la caixa d'escala general de l'edifici.
- L'habitatge que complementa el sotacoberta disposarà com a mínim en la planta principal del programa necessari per complir els nivells d'habitabilitat A o B, que fixa la legislació vigent.

b) Com a trasters :

- Estaran vinculats als habitatges de l'edifici amb accés per l'escala de veïns i sense ventilació natural.

La teulada arrancarà de l'encreuament que formen el pla de façana i el forjat de l'última planta permesa, per tal que l'acumulació d'alçades no pressuposi l'aparició d'una nova planta, o major alçada sota coberta.

Art. 92. Condicions d'edificació : Eixample suburbà (9b).

Les condicions d'edificació a la subzona d'eixample suburbà són les que figuren en els plànols normatius a escala 1:500. que prevaldran sobre les condicions genèriques fixades per aquesta subzona.

Les illes que siguin objecte de Estudi de Detall o ordenació mitjançant Pla Especial fixaran les seves condicions d'edificació atenent les següents determinacions:

Les condicions d'edificació en la subzona d'Eixample Suburbà són les següents:

1. Alineacions. Seran les establertes per acord oficial suficient. L'adequació es farà conforme a l'ordenança d'edificació segons alineacions de vial. En plantes pis es permet recular de l'alineació, d'acord amb les condicions establertes a l'ordenança pel tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

2. Alçades. L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es determina en funció de l'amplada del carrer al qual doni front l'edificació amidat en la forma disposada en l'ordenança segons la següent regulació:

Amplada	Alçada màxima	Nº màxim de plantes
carrer de menys de 8 metres.....	10.30 m.	P.baixa + 2 plantes pis
de 8 a menys de 12 m.....	13.30 m.	P.baixa + 3 plantes pis
de 12 m. endavant.....	16.30 m.	P.baixa + 4 plantes pis

N'obstant en les illes actualment així qualificades s'estarà al fixat en els plànols normatius a E: 1/500.

L'alçada mínima de la planta baixa serà establerta de manera general a l'ordenança d'edificació pel tipus d'ordenació segons alineació de vial.

L'alçada total mínima d'una entre planta, inclòs forjat, serà de dos coma vuitanta metres (2,80 m.).

En l'exemple suburbà no s'admet el cos àtic .

3. Façana mínima. La mínima amplada de façana permesa serà de sis metres (6 m.) tret de les situacions existents al moment d'aprovació del present Pla General amb construccions laterals que impedeixen aquesta amplada, per les quals el mínim edificable serà de quatre coma cinquanta metres (4,50 m.)

4. Cossos sortints. Es prohibeix els cossos sortints tancats en els edificis que donen a carrers de menys de vuit metres (8 m.) d'amplada i en els que no hi hagin cossos sortints en les façanes veïnes.

5. Espai lliure a l'interior de l'illa. L'edificació a l'interior d'illa, quan fos permès per l'ordenança d'edificació segons alineacions de vial, tindrà una alçada igual a la màxima permesa a la de la planta baixa de l'edifici no ultrapassant mai l'alçada de tres coma trenta metres (3,60 m.) amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora fins el sostre. Aquests cos s'haurà de cobrir mitjançant terrat planer.

No podrà ocupar-se l'interior d'illa per l'edificació quan no hi sigui edificat el pati d'illa, inclòs en el cas de la seva ocupació només per edificació auxiliar, excepte en les vies bàsiques de la ciutat.

6. Profunditat edificable. La profunditat edificable resultarà de traçar una figura semblant a la de l'illa, els costats de la qual siguin equidistants a les façanes a la via

pública, tal que la seva superfície equivalgui al 40 % de la superfície total, N'obstant en les illes actualment així qualificades s'estarà al fixat en els plànols normatius a E: 1/500.

7. Altura mínima. L'alçaria obligatòria és de baixos més una planta de pis, equivalents a set metres (7 m.).

8. El volum existent sota el díedre que forma la teulada serà aprofitable amb les següents condicions :

a) Com a complement de l'habitatge :

- Es comptabilitzarà com a sostre edificable.
- Aquest espai només podrà ésser utilitzat com ampliació de la vivenda situada en la planta immediata inferior i només per peces complementàries a ella..
- L'accés a aquest espai no podrà realitzar-se des de la caixa d'escala general de l'edifici.
- L'habitatge que complementa el sotacoberta disposarà com a mínim el la planta principal del programa necessari per complir els nivells d'habitabilitat A o B, que fixa la legislació vigent.

b.- Com a trasters :

- Estaran vinculats als habitatges de l'edifici amb accés per l'escala de veïns i sense ventilació natural.

La teulada arrancarà de l'encreuament que formen el pla de façana i el forjat de l'última planta permesa per tal que l'acumulació d'alçades no pressuposi l'aparició d'una nova planta, o major alçada sota coberta.

Art. 93. Condicions d'ús.

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1er. Preferentment habitatge. S'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició de la superfície del solar no es pugui aprofitar aquest per un habitatge plurifamiliar, en particular en els supostos d'incompliment, de la façana mínima de profunditat edificable inferior a vuit metres (8 m.) i impossibilitat d'inscriure els celoberts i patis de ventilació exigibles.

2n. Residencial. S'admet.

3r. Comercial. S'admet.

4rt. Sanitari. S'admet.

5è. Recreatiu. Compatible només en planta baixa i planta primera si estan connectades.

6è. Esportiu. Compatible només en planta baixa i planta primera si estan connectades.

7è. Religió i cultural. S'admet.

8è. Oficines. S'admet.

9è. Industrial. Es compatible l'ús industrial només en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4 i categoria segona en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b, i la indústria de tercera categoria en les situacions 2-c, 3 i 4-b.

SECCIÓ CINQUENA.

UNITATS D'ACTUACIÓ (10)

Art. 94. Unitats d'actuació.

El Pla General delimita quaranta-cinc Unitats d'Actuació per la resolució urbanística de diferents indrets del sòl urbà on aquesta figura es fa necessària per tal de garantir la justa distribució de carregues i beneficis

El Pla General regula de forma específica les condicions d'ordenació, edificació, us i gestió de les mateixes.

El llistat de les Unitats d'Actuació delimitades i els articles on es regulen les seves condicions particulars és el següent :

Art. 95	U.A. 1	Destil.leries.
Art. 96	U.A. 2	Residencial Germans Sàbat.
Art. 97	U.A. 3	Industrial Germans Sàbat.
Art. 98	U.A. 4	Residencial Domeny.
Art. 99	U.A. 5	Residencial Quintana de Baix.
Art. 100	U.A. 6	Equipaments Riba de Ter.
Art. 101	U.A. 7	Montjuïc 1
Art. 102	U.A. 8	Montjuïc 2
Art. 103	U.A. 9	Industrial Torroella- Nestlé.
Art. 104	U.A. 10	Carrer Illa - Güell.
Art. 105	U.A. 11	GE i EG Parc Central.
Art. 106	U.A. 12	Farinera Montserrat.
Art. 107	U.A. 13	Montilivi 2.
Art. 108	U.A. 14	Residencial Copiba.
Art. 109	U.A. 15	Prolongació carrer Bilbao.
Art. 110	U.A. 16	Sta. Coloma/Barcelona.
Art. 111	U.A. 17	Riu Ser - Narcís Blanch.
Art. 112	U.A. 18	Els Rajolers.
Art. 113	U.A. 19	Mas Ramada.
Art. 114	U.A. 20	Caldes de Montbui 1.
Art. 115	U.A. 21	Caldes de Montbui 2.
Art. 116	U.A. 22	Puig de Montilivi.
Art. 117	U.A. 23	Mas Abella.

Art. 118	U.A. 24	Puigvístós 2
Art. 119	U.A. 25	Mas Grau.
Art. 120	U.A. 26	Industrial Avellaneda 1.
Art. 121	U.A. 27	Industrial i Serveis Avellaneda 2.
Art. 122	U.A. 28	Industrial Avellaneda 3.
Art. 123	U.A. 29	Cornellà.
Art. 124	U.A. 30	Camp de la Coma.
Art. 125	U.A. 31	Pou Rodó
Art. 126	U.A. 32	Torin I
Art. 127	U.A. 33	Torin II
Art. 128	U.A. 34	Porvenir I
Art. 129	U.A. 35	Porvenir II
Art. 130	U.A. 36	Mas Vinyes
Art. 131	U.A. 37	Industrial Vilarroja
Art. 132	U.A. 38	Font de l'Abella I
Art. 133	U.A. 39	Font de l'Abella II
Art. 134	U.A. 40	Industrial POLTER
Art. 135	U.A. 41	Hipercor
Art. 136	U.A. 42	Sant Jordi
Art. 137	U.A. 43	Carles de Bolós
Art. 138	U.A. 44	Migdia
Art. 139	U.A. 45	Residencial Vilarroja
Art. 140	U.A. 46	Sant Medir
Art. 141	U.A. 47	Ullastret
Art. 142	U.A. 48	Santa Eugenia I
Art. 143	U.A. 49	Santa Eugenia II

Per cada Unitat d'Actuació es defineixen a continuació les seves característiques generals.

En el cas de dubte o indeterminació en la interpretació d'aquestes dades, preval les condicions fixades als plànols normatius d'ordenació del sòl urbà i a la normativa específica aplicable a cada tipus de sòl.

Els sols destinats a vials, aparcaments públics i espais lliures hauran de cedir-se 100% urbanitzats i gratuïtament a l'Ajuntament de Girona,

**Art. 95. UNITAT D'ACTUACIO N° 1
DESTIL.LERIES**

Definició:

Situada en el Barri de Pont Major, entre c/ Illa de Gomera c/ Illa de Gran Canaria Passeig S. Joan Bosco i Vial de nova apertura, llindant amb el Col.legi Carme Auguet.

Superfície: 24.160 m2.

Objectius de la seva delimitació:

Execució de cessions segons conveni i ordenació de l'edificació.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació bé fixada per aquest Pla General
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 13 b, 16, 3a, 6.
- c) L'index d'edificabilitat bruta serà de 0,80 m2/m2.
- d) Nombre màxim d'habitatges : 120

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 10.30m. equivalent a PB + 2.

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 13b, 16, 3a, 6.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos de :

vials i aparcaments en superfície,
espais lliures per a ús públic (3a)
equipament públic (6)

que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General.

**Art. 96. UNITAT D'ACTUACIO Nº 2
RESIDENCIAL GERMANS SÀBAT**

Definició:

Llindant al Grup Germans Sàbat, carretera de Taialà, Polígon Fina i l'Autopista.

Superfície : 23.400 m².

Objectius de la seva delimitació:

Urbanització de vials i espais lliures i ordenació de l'edificació privada i de l'equipament completant el teixit del sector.

Condicions d'ordenació:

- a) Ordenació es fixarà mitjançant un Pla Especial
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 1, 3a, 3c, 6 i 15b.
- c) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0,2 m²/m².
- d) Amplada dels carrers : 10 m.

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15b, 3a, 3c, 6, 1.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.
- c) S'admet l'habitatge aparellat

Condicions de Gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents :

Vialitat i aparcaments exteriors
Espai lliure per a ús públic
Espai lliure - protecció riera
Equipament públic

que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons volumetria específica.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 7 m. equivalent a B+1.

**Art. 97. UNITAT D'ACTUACIO Nº 3 :
INDUSTRIAL GERMANS SÀBAT.**

Definició :

Situat al Sud de la carretera de Taialà, davant del Polígon Benet.

Superfície : 17.120 m2.

Objectius de la seva delimitació :

Reordenació del sector de forma que els espais lliures separin el teixit residencial de l'Industrial.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 16, 3a. en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions .
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 0,90 m2/m2.

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 16, 3a.
- b) Obligatorietat de realització d'aparcaments.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors
Espai lliure per a ús públic

que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.

**Art. 98. UNITAT D'ACTUACIO N° 4
RESIDENCIAL DOMENY.**

Definició:

Situat al Sud de la carretera de Taialà, amb la confluència de la carretera de Sant Gregori. ocupa una superfície de 10.440 m²

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació, execució de la xarxa viària, concentració d'espais lliures i connexió amb teixits veïns.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 13b, 17b, 3a en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0,50 m²/m².
- c) Nombre màxim d'habitatges : 29

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 13b, 17, 3a.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors
Espai lliure per a ús públic
Vialitat i aparcaments exteriors

que fixa l'ordenació en sol urbà d'aquest Pla General.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial amb :

.- tres blocs aïllats, de 25 m de façana i 12,5 m de fondària, que es separaran 6 m de l'alineació de la carretera de Talaià i 6m entre si.

.- un bloc, situat al sud de la U.A., de 12,5 m de fondària i 65m de façana.

- b) altura màxima de l'edificació serà de 10.30 m. equivalent a B+2.
- c) Altres determinacions específiques : Es deixaran 15m. de separació entre alineacions a la crta. de Taialà.

**Art. 99. UNITAT D'ACTUACIO N° 5
RESIDENCIAL QUINTANA DE BAIX.**

Definició:

Recull l'àmbit del Pla Especial Sant Ponç

Objectius de la seva delimitació:

Execució sistemes locals i ordenació de l'edificació.

Condicions particulars :

Les condicions de l'ordenació, usos, edificació i gestió seran les que determina el planejament especial aprovat per aquesta zona.

Qualsevol modificació de les mateixes comportarà la corresponent modificació del P.E.

**Art. 100. UNITAT D'ACTUACIO N° 6
EQUIPAMENT RIBA DE TER**

Definició:

Situat al Sud de la Residència, entre el riu Ter, Paratge Risec i Residencial Quintana de Baix.

Superfície: 34.000 m².

Objectius de la seva delimitació:

Completar l'ordenació dels equipaments del GE i EG i la Urbanització del límit amb el Riu Ter, límit que podria variar a resultes del partionament i ordenació del Ter.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 6. en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta serà de m²/m².

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 6

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors
Espai lliure per a ús públic
Equipament públic

que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons edificació aïllada.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 12 m.

Art. 101. UNITAT D'ACTUACIO N° 7 MONTJUÏC 1

Definició:

Inclou l'àmbit segons conveni de la Muntanya de Montjuïc.

Objectius de la seva delimitació:

Execució segons conveni.

Condicions particulars :

Les condicions de l'ordenació, usos i edificació seran les que determina la planimetria i normativa urbanística aprovada per aquesta zona que a continuació s'adjunta.

Condicions de gestió:

Segons Conveni.

En el plaç d'un any, a partir de l'aprovació definitiva del PG, es redactarà un text refós que reculli la documentació gràfica i escrita que fa referència a aquesta U.A.

NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SECTOR MONTJUÏC 1 :

1.- CIUTAT JARDI EXTENSIVA (A)

Condicions de l'edificació.

Tipus d'Ordenació:

El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada.

Edificabilitat:

El màxim de volum edificable és en aquesta zona de 1.50 m³/m²., inclòs el de l'edificació secundària.

Parcel.la mínima:

La superfície mínima, és de 800 m².

Ocupació:

L'ocupació màxima per edificació principal, és de 20 % de la superfície de la parcel·la. L'ocupació secundària pot assolir un coeficient d'ocupació del 5%.

Alçada:

L'alçada de l'edificació d'aquesta zona, correspon a la planta baixa i dues plantes de pis, equivalent a 9.5 m. Per l'edificació auxiliar l'alçada màxima admesa és de 3.30 m.

Separacions:

Les separacions a l'alineació oficial del carrer i límits, són de 5 m. mínim.

Aquestes edificacions auxiliars poden disposar-se adossades a l'edifici principal, mantenint-se en aquest cas les separacions fixades anteriorment, o bé adossades a mitjaneres, sempre que es construeixin aparellades o adossades amb el veí, o es decorin les esmentades parets com façanes.

Aquestes construccions, hauran de quedar separades respecte de l'alineació del carrer, en la mateixa forma que l'edifici principal, a no ser que es construeixin empotrades en el terreny, quan la diferència d'alçada en el nivell del solar i la rasant del carrer, siguin com a mínim de 1.80 a 6 m. de la façana.

Condicions topogràfics.

En solars en que la pendent natural del terreny superi un 50 %, les edificacions es podran adossar a l'alineació oficial del carrer, per tal d'evitar desnivells de terreny que desfigurin la seva configuració orogràfica inicial.

Aquestes construccions hauran d'adaptar-se al perfil del terreny de forma escalonada, l'alçada reguladora es mesurarà en cada punt natural del terreny.

S'admet l'agrupació d'edificació, sense ultrapassar els paràmetres normatius establerts, imposant-se l'obligació de l'ajardinament i urbanització conjunta de tota l'agrupació.

2.- CIUTAT JARDI EXTENSIVA A-1

Condicions de l'edificació.

Tipus d'edificació:

El tipus d'ordenament aplicable és l'edificació aïllada en habitatges plurifamiliars amb espais lliures en condomini.

Edificabilitat:

L'edificabilitat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel.la és de 0,4 m²/m².

Parcel.la mínima:

La superfície mínima és de 800 m².

Ocupació:

L'ocupació màxima de parcel.la és del 20 % per l'edificació principal i del 4 % per l'edificació auxiliar.

Alçades:

L'alçada màxima de l'edificació principal és de set metres (7 m.) corresponent a la planta baixa més una planta de pis. L'alçada màxima de l'edificació auxiliar és de tres metres trenta centímetres (3,30 m.).

Separacions :

La separació de l'edificació en les partions de la parcel.la són: a façana cinc metres (5 m.), als laterals quatre metres (4 m.) i al fons vuit metres (8 m.).

Condicions topogràfics:

Tota l'edificació resultant d'aplicar la Normativa serà concentrada a cada parcel.la.

Per acotar el tamany desmesurat de l'edificació a cada parcel.la, la projecció ortogonal de la unitat d'edificació a l'alineació de vial i als límits de la parcel.la no superarà els trenta cinc metres (35 m.).

L'edificació auxiliar no podrà ocupar les franges de separació a les partions i a la façana, excepte en el cas en que el pendent natural del terreny en la direcció normal a la façana, en tots el punts situats dins la franja de projecció ortogonal de l'edificació respecte l'alineació del vial, presentin a cinc metres (5m) de la façana, un desnivell ascendent superior a dos metres cinquanta centímetres (2,5 m.). En aquests casos s'admet que el garatge ocupi la franja de separació de l'edificació principal al carrer, si, dins aquesta franja, es compleixen les següents condicions:

- a) L'edificació es separi un mínim de tres metres (3 m.) de l'alineació de vial.
- b) la llargària a façana sigui de menys de quatre metres, cinquanta centímetres (4,5m.).
- c) Tota l'edificació sigui subterrània quedant per sota del relleu natural del terreny.
- d) Un cop executada l'edificació, es restitueix el relleu natural del terreny i la vegetació autòctona de la zona ocupada per l'edificació.

Acabats de façana:

L'obra vista es permet, sempre i quan, el seu color natural coincideixi amb algun dels de la carta de colors determinada per la zona o es realitzi amb maó de ceràmica vermella o marró.

Es prohibeix tot tipus d'apacat de façana, excepte a les façanes existents per sota la planta baixa. En aquests casos, l'apacat serà de pedra de Montjuïc.

Condicions d'ús:

S'admet la vivenda unifamiliar aparellada en zona grafiada en el plànol adjunt, i plurifamiliar en la resta.

Us comercial, prohibit.

En la zona A-1 es prohibeixen les estacions de Servei i els tallers de reparació de vehicles.

3.- RESIDENCIAL EXTENSIVA (B)

Condicions de l'edificació.

Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació aplicable és de l'edificació aïllada.

Edificabilitat:

El coeficient màxim d'edificabilitat, és de 3 m³/m². de parcel.la.

Parcel.la mínima:

La parcel.la existeix

Ocupació:

L'ocupació principal i secundària juntes, és la de un 50 % de la superfície de la parcel.la.

Alçades:

L'alçada màxima permesa, és de planta baixa i tres plantes pisos equivalent a 12,70 m.

Separacions :

La separació a límits com a mínim ha de ser de cinc metres (5 m.). Els blocs poden disposar-se a l'alineació oficial del carrer o deslligats d'ell. En el primer cas, l'alçada de l'edificació serà com a màxim de planta baixa i pis, havent-se d'augmentar la separació en 1.50 m. per cada planta que excedeixi de planta baixa i pis.

Condicions d'ús:

Us de vivendes: correspon al ús de vivendes col·lectives

Us Comercial: només s'admet l'ús comercial en planta baixa i en totes les seves plantes, en la zona comercial grafiada en el plànol adjunt, admetent-se a més, l'ús de vivendes en les plantes pisos i aparcaments en la planta baixa.

4.- EQUIPAMENTS (6)

Condicions d'edificació.

Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada.

Edificabilitat:

L'edificabilitat màxima és de 1 m²/m².

Ocupació:

L'ocupació màxima per aquest tipus de sòl és del 50 %.

Alçades:

Es fixa en dotze metres (12 m.) que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitat de l'equipament.

Separacions:

Es mantindrà les separacions mínimes de cinc metres (5 m.) fixades per la resta de terrenys de l'urbanització.

5.- ZONA ESPORTIVA (E)

Definició : Comprèn aquesta zona esportiva la pràctica exclusiva de l'esport a l'aire lliure o en locals tancats. S'hi podran construir edificis dedicats a l'esport i annexes, tals com Bar-Restaurant, Sala d'Actes i dues vivendes destinades al personal de

manteniment de la zona.

Condicions de volum :

Regeixen les mateixes condicions de volum que en la ciutat Jardí Extensiva, i en quan a les condicions d'ús, tindran caràcter esportiu amb tots els seus complements (dutxes, Bar-Restaurant, Sala d'Actes...).

**Art. 102. UNITAT D'ACTUACIO N° 8
MONTJUÏC 2**

Definició:

Inclou l'àmbit situat en la zona nord de la Muntanya de Montjuïc, al límit del sòl urbà i sòl no urbanitzable, que ocupa una superfície de 154.132 m²

Objectius de la seva delimitació:

Execució de l'ordenació, urbanització de vials i cessió d'espais lliures i equipaments.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació es la fixada pel present pla General.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones recollides en la normativa adjunta.
- c) Superfície per establir l'aprofitament privat : 71.453 m²
- d) Nombre màxim d'habitatges : 88

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per les zones Ciutat Jardí (14)

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys, que per als usos públics, fixa el propi Pla General a l'ordenar aquest sector:

Espais lliures	57.866 m ²
Vials i aparcaments	9.056 m ²
Equipaments esportius	15.757 m ²

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació de la zona de Ciutat Jardí Extensiva de la normativa del Pla Parcial Montjuïc.
- b) Tipus d'Ordenació: El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada unifamiliar.
- c) Edificabilitat neta : El màxim de volum edificable és de 1.50 m³/m²., inclòs el de l'edificació secundària.
- d) Parcel·la mínima : 800 m².
- e) Ocupació : L'ocupació màxima per edificació principal, és de 20 % de la superfície de la parcel·la. L'ocupació secundària pot assolir un coeficient d'ocupació del 5%.
- f) Alçada: L'alçada de l'edificació d'aquesta zona, correspon a la planta baixa i dues

plantes de pis, equivalent a 9.5 m. Per l'edificació auxiliar l'alçada màxima admesa és de 3.30 m.

g) Separacions: Les separacions a l'alineació oficial del carrer i límits, són de 5m. mínim.

Aquestes edificacions auxiliars poden disposar-se adossades a l'edifici principal, mantenint-se en aquest cas les separacions fixades anteriorment, o bé adossades a mitjaneres, sempre que es construeixin aparellades o adossades amb el veí, o es decorin les esmentades parets com façanes.

Aquestes construccions, hauran de quedar separades respecte de l'alineació del carrer, en la mateixa forma que l'edifici principal, a no ser que es construeixin empotrades en el terreny, quan la diferència d'alçada en el nivell del solar i la rasant del carrer, siguin com a mínim de 1.80 a 6 m. de la façana.

h) Condicions topogràfics: En solars en que la pendent natural del terreny superi un 50 %, les edificacions es podran adossar a l'alineació oficial del carrer, per tal d'evitar desnivells de terreny que desfigurin la seva configuració orogràfica inicial.

Aquestes construccions hauran d'adaptar-se al perfil del terreny de forma escalonada, l'alçada reguladora es mesurarà en cada punt natural del terreny.

S'admet l'agrupació d'edificació, sense ultrapassar els paràmetres normatius establerts, imposant-se l'obligació de l'ajardinament i urbanització conjunta de tota l'agrupació.

**Art. 103. UNITAT D'ACTUACIO N° 9
INDUSTRIAL TORROELLA/NESTLÉ.**

Definició:

Situada al Sud de la Carretera de Sant Gregori entre nou vial que comunica al Pla de Domeny i el Riu Ter, al Riu Ter, l'autopista i camí públic.

Superfície : 298.428 m2.

Objectius de la seva delimitació:

Ordenació i equipament del sector industrial, urbanització del límit del riu i millora de la zona de ribera. Execució segons conveni.

Condicions d'ordenació:

a) S'aplicarà la regulació de les zones 16 (sub-zona II), 3a., 6. en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.

b) L'índex d'edificabilitat bruta serà el que resulti d'aplicar la regulació de la zona industrial, clau (16).

c) Resten excluides del còmput pel càlcul del percentatge màxim d'ocupació de parcel·la en superfície les instal·lacions auxiliars no cobertes com depuradores, tuberies, canalitzacions i d'altres equivalents, que podran ocupar la franja de separació de dos metres al límit de la finca.

Condicions d'ús:

a) S'admeten els usos establerts per les zones 16, 3a. 6.

b) Obligatorietat de realització d'aparcaments

Condicions de gestió: segons conveni.

a) El sistema d'actuació previst és el de Cooperació..

b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors.....	41.240 m2.
- Espai lliure per a ús públic	22.348 m2.
- Equipament públic	11.369 m2.

Condicions d'edificació:

a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons edificació aïllada.

**Art. 104. UNITAT D'ACTUACIO N° 10
CARRER ILLA - GÜELL**

Definició:

Situada entre el carrer Riu Güell, carrer Illa i la zona residencial Güell.

Superfície : 4.460 m².

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació d'aquest sector la fixa el propi Pla General
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 15 b. tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 1.45 m²/m².
- d) Nombre màxim d'habitatges : 50

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15 b.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Cooperació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies destinats a vialitat i aparcaments exteriors

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons edificació aïllada.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 13.30 m. equivalent a B+ 3

**Art. 105. UNITAT D'ACTUACIO N° 11
GE i EG / PARC CENTRAL.**

Definició:

Situada entre el Parc Central, Ser de la Plaça Espanya fins a Farinera Montserrat.

Superfície : 7.200 m2.

Objectius de la seva delimitació:

Regulació de l'edificació i els equipaments privats.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 15 b., 6, 3a. en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 1,45 m2/m2.
- c) Nombre màxim d'habitatges : 27
- d) Superfície per establir l'aprofitament urbanístic: 5 .090 m2

Equipament privat . 2.390 m2
Sòl edificable (15b) : 2.700 m2

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones be, 6, 3a.
- b) Obligtorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors : 60 m2
Espai lliure per a ús públic . 2.050 m2

que fixa l'ordenació en sòl urbà aquest Pla General

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 9,90 m. equivalent a B+2.
- c) Altres determinacions específiques. L'ordenació volumètrica dels equipaments serà objecte d'aprovació conjunta per l'Ajuntament i el GE i EG, previ E.D.

**Art. 106. UNITAT D'ACTUACIO N° 12
FARINERA MONTSERRAT**

Definició :

Situada entre carretera Barcelona -Emili Grahit i Ferrocarril.

Superfície : 14.000 m2.

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació.

Execució del planejament específic aprovat

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 15 b, 3a, 6 en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 1,38 m2/m2.
- c) L'ordenació del sector bé fixada pel planejament aprovat.
- d) Nombre d'habitatges : 111

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15 b, 3a, 6
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors : 4.956 m2
Espai lliure per a ús públic : 4.648 m2
Equipament públic : 304 m2

que fixa el planejament aprovat.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons volumetria específica.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 22,30 m. equivalent a PB+6

**Art. 107. UNITAT D'ACTUACIO N° 13
MONTILIVI II**

Definició:

Situat entre el sector de sòl urbanitzable "Font de l'Abella" i el carrer Andreu Tuyet i Santamaria.

Superfície : 29.120 m2.

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació, urbanització dels carrers i obtenció dels espais lliures i equipaments.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació bé fixada per aquest Pla General.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 15 b, 13b, 3a i 6. en tots els aspectes no en les presents determinacions.
- c) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 1,06 m2/m2.
- d) Nombre màxim d'habitatges : 237

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15 b, 13b, 3a.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors
Espai lliure per a ús públic
Equipament públic

que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquet Pla General.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons volumetria específica.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 16.30 m. equivalent a PB+4.

**Art. 108. UNITAT D'ACTUACIO N° 14
RESIDENCIAL COPIBA**

Definició:

Situat al barri de Font de la Pólvora, al sud de l'equipament escolar.

Superfície : 10.960 m2.

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació i equipaments.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació bé fixada per aquest Pla General
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 13b, 3a, 6 en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0,50 m2/m2.
- d) Nombre màxim d'habitatges : 27

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 13b, 3a, 6 .
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors
Espai lliure per a ús públic
Equipament públic

que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 10.30 m. equivalent a PB+2.

**Art. 109. UNITAT D'ACTUACIO N° 15
PROLONGACIÓ CARRER BILBAO**

Definició:

Situat entre l'Avinguda de Sant Narcís i la Carretera de Santa Coloma.

Superfície : 4.760 m2.

Objectius de la seva delimitació:

Apertura de la perllongació del carrer Bilbao.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació de fixada per aquest Pla General
- b) S'aplicarà la regulació de les zones be, 9b, 3a.en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 2,80 m2/m2.
- d) Nombre màxim d'habitatges : 93

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones be, 9b, 3a.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Cooperació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors
Espai lliure per a ús públic

que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació a vial
- b) L'altura màxima d'edificació serà de 16.30 m. equivalent a PB+4PP

**Art. 110. UNITAT D'ACTUACIO Nº 16
STA COLOMA/BARCELONA**

Definició:

Situat a la continuació del carrer Pamplona, la carretera de Barcelona, carretera Santa Coloma i espais lliures davant del ferrocarril.

Superfície : 2.950 m².

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació d'edificació en funció de l'espai lliure i sector pròxim.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones be, 3a. en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 2,12 m²/m².
- d) Nombre màxim d'habitatges . 51

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones be, 3a.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Cooperació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors
Espai lliure per a ús públic

que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 16.30 m. equivalent a B+4.

**Art. 111. UNITAT D'ACTUACIO Nº 17
RIU SER - NARCÍS BLANCH**

Definició:

Situat entre el carrer de Sant Agustí, carrer Narcís Blanch, passatge Narcís Blanch i Riu Sec.

Superfície : 2.808 m2.

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació en funció de l'espai lliure i les edificacions veïnes.
Conservació del passatge existent

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General
- b) S'aplicarà la regulació de les zones be, 3a. en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 2,20 m2/m2.
- d) Nombre màxim d'habitatges : 63

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones be, 3a.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Cooperació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors.
Espai lliure per a ús públic

que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons Volumetria específica.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 16.30 m. equivalent a B+4.
- c) La fondària màxima edificable serà de 16.00 m.

**Art. 112. UNITAT D'ACTUACIO N° 18
ELS RAJOLERS**

Definició:

Situada entre els carrers Rajolers, Sant Agustí, Caldes de Montbui i carrer Migdia.

Superfície : 21.280 m2.

Objectius de la seva delimitació:

Execució de sistemes locals i fixar nova alineació en els carrers Caldes de Montbui i Migdia.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa un P.E.M.U. aprovat.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 15a, be, 3a, en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- c) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0,96 m2/m2.
- d) Nombre màxim d'habitatges : 200

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15a, be, 3a,
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors
Espai lliure per a ús públic
Equipament públic

que fixa P.E.M.U. aprovat.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons P.E.M.U. aprovat
- b) L'altura màxima de l'edificació : segons P.E.M.U. aprovat

**Art. 113. UNITAT D'ACTUACIO N° 19
MAS RAMADA**

Definició:

Situada entre l'Avinguda de Font de la Pólvora, el carrer Barranc i carretera de Sant Feliu de Guixots.

Superfície : 44.200 m2.

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació, ordenació de les àrees destinades a equipaments públics i execució de sistemes locals d'espais lliures i vialitat.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 13b, 6, 3a, i 3ap en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- c) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0,35 m2/m2.
- d) Nombre màxim d'habitatges : 115

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 13b, 6, 3a i 3ap.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Cooperació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors
Espai lliure per a ús públic
Equipament públic

que fixa el Pla General.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació a vial
- b) L'altura màxima de l'edificació serà la que equival a PB+2PP

**Art. 114. UNITAT D'ACTUACIO Nº 20
CALDES DE MONTBUI I**

Definició:

Comprèn els terrenys en els que s'hi ubica una antiga bòbila.

Superfície : 8.200 m².

Objectius de la seva delimitació:

Ordenació del carrer que es delimita i urbanització de la mateixa.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 13b, be, en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 1,43 m²/m².
- d) Nombre màxim d'habitatges : 81

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 13b i 15b.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors
Espai lliure per a ús públic
Equipament públic

que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 10.30 m., equivalent a PB+2PP, en els blocs situats en segona línia i 16.30 m., equivalent a PB+4PP, en els blocs situats sobre el carrer Caldes de Montbui.

**Art. 115. UNITAT D'ACTUACIO Nº 21
CALDES DE MONTBUI II**

Definició:

Situada al N.O. de l'àmbit de l'ús. Mas Abella.

Superfície : 11.170 m2.

Objectius de la seva delimitació:

Obtenció de sistemes.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General
- b) S'aplicarà la regulació de les zones be, 3a. en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 1 m2/m2.
- d) Nombre màxim d'habitatges : 80

Condicions d'us :

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15 b, 3a.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors
Espai lliure per a ús públic
Equipament públic

que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 16.30 m. equivalent a P+4.

**Art.116. UNITAT D'ACTUACIO N° 22
PUIG DE MONTILIVI**

Definició:

Situada a l'Est de Puigvístós i limitada al Sud per 1A Puigvístós II.

Superfície : 37.400 m2.

Objectius de la seva delimitació:

Executar Planejament anterior.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 14b, 3a. en tots els aspectes no regulats en les present determinacions
- c) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0,34 m2/m2.
- d) Npmbre màxim d'habitatges : 52

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 14b, 3a.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors
Espai lliure per a ús públic
Equipament públic

que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons edificació aïllada.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 7 m. equivalent a B+1.

**Art. 117. UNITAT D'ACTUACIO N° 23
MAS ABELLA**

Definició:

Comprèn l'àmbit de l'anterior Pla Parcial Mas Abella.

Superfície: 135.600 m2.

Objectius de la seva delimitació:

Executar conveni, reordenar l'edificació en funció dels teixits veïns.

Condicions d'ordenació: Segons Pla Parcial.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta es la fixada al Pla Parcial
- c) Nombre màxim d'habitatges : els fixats pel Pla Parcial

Condicions d'ús: Segons Pla Parcial.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones definides al Pla Parcial
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

Segons Pla Parcial.

Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies fixat al Pla Parcial

Condicions d'edificació:

Segons Pla Parcial.

**Art. 118. UNITAT D'ACTUACIO N° 24
PUIGVISTÓS**

Definició:

Situada a l'extrem est del sòl urbà, sobre la zona universitària de Montilivi.

Superfície : 47.520 m2.

Objectius de la seva delimitació:

Execució de sistemes locals.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 14b, 3a, 3b en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0,37 m2/m2.
- d) Nombre màxim d'habitatges : 122

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 14b, 3a, 3b.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de Compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors
Espai lliure per a ús públic
Equipament públic

que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons edificació aïllada.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 7 m. equivalent a PB+1.

**Art. 119. UNITAT D'ACTUACIO N° 25
MAS GRAU**

Definició:

Llinda amb l'Urbanització Torre Rafaela, carretera de la Creu de Palau, Col·legi Les Alzines, Sector Mas Prunell i Urbanització Girona 2. Recull l'àmbit del P.P. Mas Grau.

Superfície : 142.500 m².

Objectius de la seva delimitació:

Execució del Pla Parcial del Sector.

Condicions d'ordenació:

- a) Segons Pla Parcial.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'índex d'edificabilitat bruta serà el fixat pel Pla Parcial
- d) Nombre màxim d'habitatges : segons Pla Parcial

Condicions d'ús: Segons Pla Parcial.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones
- b) Obligatòria de realització de garatge (15 m²/vivenda) en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el que fixa el Pla Parcial
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies fixats pel Pla Parcial.

Condicions d'edificació:

Segons Pla Parcial.

**Art.120. UNITAT D'ACTUACIO N° 26
INDUSTRIAL AVELLANEDA I**

Definició:

Situada entre la Carretera de Barcelona i l'extensió de Mercaderies de R.E.N.F.E.

Superfície: 2.920 m2.

Objectius de la seva delimitació:

Ordenació del punt de gir del trànsit i de l'edificació industrial i el seu aparcament.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 16, 3a.en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0,90 m2/m2.

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 16, 3a.
- b) Obligatorietat de realització d'aparcaments en superfície

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors
Espai lliure per a ús públic.

que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General.

Condicions d'edificació:

Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.

**Art. 121. UNITAT D'ACTUACIO N° 27
INDUSTRIAL I SERVEIS AVELLANEDA II.**

Definició:

Situada a l'Est de la Carretera de Barcelona al Barri de l'Avellaneda, entre Indústries Càrniques i carrer Aragó.

Superfície: 15.720 m2.

Objectius de la seva delimitació:

Ordenació del sector industrial, l'obertura del vial de servei i l'equipament del conjunt industrial.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 16, 6, 3a. en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0,90 m2/m2.

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 16, 6, 3a.
- b) Obligtorietat de realització d'aparcaments en superfície.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors

que fixa l'ordenació d'aquest Pla General.

Condicions d'edificació:

Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.

**Art. 122. UNITAT D'ACTUACIO N° 28
INDUSTRIAL AVELLANEDA III**

Definició:

Situada al Sud del trèvol d'accés a la N-II a la A-17, a l'Oest de la carretera de Barcelona, entre aquesta i l'estació de Mercaderies de R.E.N.F.E.

Superfície: 4.480 m².

Objectius de la seva delimitació:

Completar l'ordenació industrial aportant un esponjament mitjançant la introducció d'aparcaments ajardinats.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 16, 3a. en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0,90 m²/m².

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 16, 3a.
- b) Obligatorietat de realització d'aparcaments en superfície.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors
Espai lliure per a ús públic

que fixa aquest Pla General.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.

**Art. 123. UNITAT D'ACTUACIO N° 29
CORNELLÀ**

Definició:

Situada al sector del Parc Central, façana c/Sta. Eugènia.

Superfície: 1.372 m2.

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació segons Pla Especial aprovat i normalització de les finques resultants.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplicarà la regulació de les zones be, 3a. en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà el fixat pel Pla Especial

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 3a, be.
- b) Obligtorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de compensació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

Vialitat i aparcaments exteriors
Espai lliure per a ús públic.
Equipament públic.

que fixa l'ordenació del Pla Especial

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons volumetria específica.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà la fixada al Pla Especial.
- c) Altres determinacions específiques: qualsevol alteració d'aquestes determinacions suposarà tramitar una modificació del Pla Especial aprovat.

**Art. 124. UNITAT D'ACTUACIO N° 30
CAMP DE LA COMA**

Definició:

Situada al sud del sector Mas Barril 2, llinda amb la Residència de Vells de la Generalitat, Església de Sant Miquel, c/ de l'Església de Sant Miquel i carretera de la Creu de Palau.

Superfície : 21.971 m2.

Objectius de la seva delimitació:

Execució del Pla Parcial aprovat.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 14c en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta el fixat pel Pla Parcial.

Condicions d'ús:

Segons Pla Parcial

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors
- Espai lliure per a ús públic.
- Equipament públic

que fixa el Pla Parcial.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons edificació aïllada.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 10.30 m equivalent a B+2.

**Art. 125. UNITAT D'ACTUACIO N° 31
POU RODÓ**

Definició:

Situada al Barri Vell i limitada pels carrers La Barca, Bellaire, Pujada del Rei Martí, Portal de La Barca i Pou Rodó.

Superfície : 5.890 m²

Objectius de la seva delimitació:

Execució del Pla Especial aprovat.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 7 en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- b) El sostre edificable serà el que resulta d'aplicar les determinacions del P.E.

Condicions d'ús:

Segons Pla Especial

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de cooperació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors.
- Espai lliure per a ús públic
- Equipament públic.

que fixa l'ordenació del Pla Especial.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació a vial
- b) L'altura màxima de l'edificació serà la fixada pel Pla Especial.

**Art. 126. UNITAT D'ACTUACIO N° 32
TORIN I**

Definició:

Situada al sud del parc de La Devesa i a l'est de la plaça de braus, en la confluència dels carrers Mn. Joan Pons i Torin.

Superfície : 3.420 m²

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació i urbanització del carrer Torin.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 15b en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 1,60 m²/m².
- d) Nombre màxim d'habitatges : 55

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15b
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents :

- Vialitat i aparcaments exteriors

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons volumetria específica
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de PB + 5PP
- c) La situació dels blocs edificables així com les seves dimensions la fixa aquest Pla General.
- d) Les edificacions es separaran un mínim de 4m. del carrer Torin i Joan Prats i un mínim de 2m. dels límits dels veïns

**Art. 127. UNITAT D'ACTUACIO N° 33
TORIN II**

Definició:

Situada al sud del parc de La Devesa i a l'est de la plaça de braus, en la confluència dels carrers Mn. Joan Pons i Torin.

Superfície : 3.290 m²

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació i urbanització del carrer Torin.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 15b en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'Index d'edificabilitat bruta serà de 1,60 m²/m².
- d) Nombre màxim d'habitatges : 53

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15b
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents :

- Vialitat i aparcaments exteriors

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons volumetria específica
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de PB + 5PP
- c) La situació dels blocs edificables així com les seves dimensions la fixa aquest Pla General.
- d) Les edificacions es separaran un mínim de 4m. del carrer Torin i Joan Prats i un mínim de 2m. dels límits dels veïns

**Art. 128. UNITAT D'ACTUACIO N° 34
PORVENIR I**

Definició:

Situada entre els carrer Canonge Dorca, Bernat Boadas, Tomàs Mieres i Porvenir.

Superfície : 4.195 m²

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació i obertura del carrer Tomàs Mieres..

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 9b i 3a en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'index d'edificabilitat bruta serà de 2,30 m²/m².
- d) Nombre màxim d'habitatges : 60

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 9b i 3a.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de cooperació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors.
- Espai lliure per a ús públic

que fixa l'ordenació del sòl urbà d'aquest Pla General.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació a vial
- b) L'altura màxima de l'edificació serà la corresponent a PB+5PP en les façanes als carrers Bernat Boades i Tomas Mieres i de PB+1PP en la resta de la illa.
- c) La fondària edificable es la fixada en els plànols d'aquets Pla General, que correspon a 15 m. sobre el carrer Bernat Boades i variable sobre el carrer Tomas Mieres..
- b) L'interior de la illa es 100% edificable en PB+1PP per a ús exclusiu d'aparcament.

**Art. 129. UNITAT D'ACTUACIO N° 35
PORVENIR II**

Definició:

Situada entre els carrer Santa Eugenia, Canonge Orca, Tomas Mieres i Porvenir.

Superfície : 1.256 m²

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació i obertura del carrer Tomas Mieres..

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 9b en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'index d'edificabilitat bruta serà de 2,50 m²/m².
- d) Nombre màxim d'habitatges : 25

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 9b
- b) Obligtorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de cooperació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors.

que fixa l'ordenació del sòl urbà d'aquest Pla General.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació a vial
- b) L'altura màxima de l'edificació serà la corresponent a PB+4PP en les façanes als carrers Santa Eugenia, Porvenir i Tombs Mieres.
- c) L'interior de la illa es 100% edificable en PB+4PP

**Art. 130. UNITAT D'ACTUACIO N° 36
MAS VINYES**

Definició:

Situada entre els carrers Costabona, Roig i Gelpí, Santa Eugènia i Viñas Grauges.

Superfície : 4.860 m2

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació situada entre la frontissa de Santa Eugènia i el carrer Roig i Gelpí i execució del sistema viari.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 9b , d'acord amb l'Estudi de Detall aprovat.

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 9b
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de cooperació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors
- Espai lliure per a ús públic

que fixa l'ordenació del sòl urbà d'aquest Pla General.

Condicions d'edificació:

Segons es determina en l'estudi de Detall aprovat.

**Art. 131. UNITAT D'ACTUACIO N° 37
INDUSTRIAL VILARROJA**

Definició:

Situada entre la carretera de Sant Feliu i el riu Onyar, a l'extrem nord de l'àrea i industrial existent.

Superfície : 3.080 m²

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació dels espais lliures i vialitat.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 3a i 16 en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 3a i 16
- b) Obligatorietat de realització d'aparcaments en superfície.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys pels següents usos :
 - Vialitat i aparcaments exteriors.
 - Espai lliure per a ús públic.

L'aprovació de la U.A. vindrà supeditada a la presentació de la garantia del 100% de les obres d'urbanització i cessió previa dels espais lliures

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació les condicions establertes per la zona 16.

**Art. 132. UNITAT D'ACTUACIO N° 38
FONT DE L'ABELLA I**

Definició:

Situada sobre el carrer Francesc Romaguera, entre l'av. de Montilivi i carrer de nova creació.

La formen nou parcel·les anteriorment incloses al Pla Parcial Font de L'Abella.

Superfície : 4.600 m²

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació i completar les cessions d'equipament.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 6 i 14a en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'índex d'edificabilitat neta serà de 0,60 m²/m².
- d) Nombre màxim d'habitatges : 28

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 6 i 14a.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de cooperació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents :
 - Vialitat i aparcaments exteriors.
 - Equipament públic.
que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General.

L'aprovació de la U.A. vindrà supeditada a la presentació de la garantia del 100% de les obres d'urbanització i cessió previa dels espais lliures

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons edificació aïllada.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà la corresponent a PB+1PP.

**Art. 133. UNITAT D'ACTUACIO N° 39
FONT DE L'ABELLA II**

Definició:

Situada sobre el carrer Castell de Solterra, la formen tretze parcel·les anteriorment incloses al Pla Parcial Font de L'Abella.

Superfície : 6.005 m²

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació, obtenció d'espais lliures i urbanització de vials.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 3a i 13b en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0,90 m²/m².
- d) Nombre màxim d'habitatges : 54

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 3a i 13b.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de cooperació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors.
- Espai lliure per a ús públic.

que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General.

L'aprovació de la U.A. vindrà supeditada a la presentació de la garantia del 100% de les obres d'urbanització i cessió previa dels espais lliures

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació a vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà la corresponent a PB+2PP
- c) La fondària edificable serà de 12 m. i les construccions es separaran tres metres de l'alineació a vial.

**Art. 134. UNITAT D'ACTUACIO N° 40
INDUSTRIAL POLTER**

Definició:

Situada entre el sector industrial Nestlé, la carretera de Sant Gregori i l'autopista.

Superfície : 63.910 m²

Objectius de la seva delimitació:

Cessions de sòl i urbanització de vials.

Condicions d'ordenació:

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 16 en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat neta serà de 1,60 m²/m².

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 16
- b) Obligatorietat de realització d'aparcaments en superfície..

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de cooperació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació a vial o edificació aïllada atenent a l'estat d'edificació.
- b) El volum màxim no podrà ultrapassar els 9 m³/m²

**Art. 135. UNITAT D'ACTUACIO N° 41
HIPERCOR**

Definició:

Unitat discontinua situada en l'actual emplaçament de l'Hipercor i en la zona de Montilivi.

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de les condicions d'edificació de l'actual centre comercial i obtenció d'espais lliures fixats pel Pla General, d'acord a conveni.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 6g, (equipament comercial privat), 3a i 3ap en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) El sostre edificable màxim serà el que resulta d'aplicar les condicions d'edificació fixades en aquest Pla General.

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 6g, 3a i 3ap
- b) Obligatorietat de realització d'aparcaments en soterrani sota l'espai lliure qualificat de 3ap, mitjançant concessió administrativa.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents :

- Vialitat i aparcaments exteriors
- Espais lliures d'ús públic

que fixa aquest Pla General i d'acors amb conveni.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació a vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació del centre comercial serà la corresponent a PB+3PP
- c) S'haurà de preveure una plaça d'aparcament per cada 25 m2. edificats.

**Art. 136. UNITAT D'ACTUACIÓ N° 42
SANT JORDI**

Definició:

Situada sobre el carrer Sant Jordi, entre aquest i la via fèrrea.

Superfície : 4.300 m²

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació i espais lliures, i repartiment de càrregues i beneficis que es desprenen de l'aprofitament urbanístic.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla general.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 14a en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 14a.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de cooperació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:
 - Vialitat i aparcaments exteriors.
 - Espai lliure per a ús públic.

que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest pla General.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons edificació aïllada

**Art. 137. UNITAT D'ACTUACIO N° 43
CARLES DE BOLÓS**

Definició:

Situada sobre el carrer Carles de Bolós, al barri de Montilivi.

Superfície : 7.060 m²

Objectius de la seva delimitació:

Repartiment de beneficis i carregues de l'aprofitament urbanístic.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 14b i 15b en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 14b i 15b.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de cooperació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors.
- Espai lliure per a ús públic.
- Equipament públic..

fixats en l'ordenació del sòl urbà d'aquest Pla General.

L'aprovació de la U.A. vindrà supeditada a la presentació de la garantia del 100% de les obres d'urbanització i cessió previa dels espais lliures

Condicions d'edificació:

- a) Seran d'aplicació les establertes per a les zones 14b i 15a.

**Art. 138. UNITAT D'ACTUACIO N° 44
CARRER MIGDIA**

Definició:

Situada al carrer Migdia , entre els carrers Santiago i santa Maria.

Superfície : 3.750 m2

Objectius de la seva delimitació:

Urbanització del carrer i repartiment dels beneficis i carregues resultants de l'ordenació urbanística.

Condicions d'ordenació:

- a) L'Ordenació la fixa Pla General.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 9b en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 2,40 m2/m2.

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 9b
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de cooperació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys urbanitzats per als usos de vialitat i aparcaments exteriors que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació a vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà PB+4PP

**Art. 139. UNITAT D'ACTUACIO N° 45
RESIDENCIAL VILARROJA**

Definició:

Situada sobre el carrer 1er. de Maig, a la pujada al barri de Vilarroja.

Superfície : 2.820 m²

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació i repartiment de beneficis i carregues de l'aprofitament urbanístic i obtenció d'espais lliures.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa Pla General.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 13b i 3c en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0,54 m²/m².
- d) Sostre màxim edificable : 1.512 m²
- e) Superfície per establir l'aprofitament urbanístic : 1.512 m²
- f) Nombre màxim d'habitatges : 15

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 13b i 3c.
- b) Obligtorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys urbanitzats per als usos de vialitat, aparcaments exteriors i espais lliures, que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació a vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà PB+2PP

**Art. 140. UNITAT D'ACTUACIO N° 46
SANT MEDIR**

Definició:

Situada sobre el carrer Sant Medir.

Superfície : 2.120 m2

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'espai lliure i vial i repartiment de beneficis i carregues.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa Pla General.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 15a i 3a en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15a i 3a.
- b) Obligatorietat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys urbanitzats per als usos de vialitat i espais lliures, que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General.

vials	660 m2
espai lliure	480 m2

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació a vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà PB+4PP