

**Art. 141. UNITAT D'ACTUACIO N° 47
CARRER ULLASTRET**

Definició:

Situada sobre el carrer Ullastret, al barri de Montilivi.

Superfície : 2.359 m²

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació i repartiment de beneficis i carregues de l'aprofitament urbanístic i obtenció de sol per vialitat.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació volumetrica es fixarà mitjançant Estudi de Detall.
- 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 0,89 m²/m².
- d) Sostre màxim edificable : 2.100 m²
- e) Superfície per establir l'aprofitament urbanístic : 1.614 m²
- f) Nombre màxim d'habitatges : 21

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per le zona 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 urbanitzats per als usos de vialitat que fixa l'ordenació en sòl urbà d'aquest Pla General, de superfície 745 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+2PP

**Art. 142. UNITAT D'ACTUACIO N° 48
SANTA EUGENIA I**

Definició:

Situada entre la carretera de Santa Eugenia i la sequia Monar.
Parcel.la cadastral : 41754-04

Superfície : 1.465 m2

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació i obtenció de sol per vialitat oi espai lliure.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació volumetrica la fixa el Pla General.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 15b en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'edificabilitat serà la que resulta d'aplicar les determinacions del P.G.

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per le zona 15b .
- b) Obligatietat 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.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons volumetria específica.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà PB+3PP
- c) La fondaria edificable serà de 20 m

**Art. 143. UNITAT D'ACTUACIO N° 49
SANTA EUGENIA II**

Definició:

Situada entre la carretera de Santa Eugenia i la sequia Monar.
Parcel.la cadastral : 41754-02

Superfície : 1.250 m2

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de l'edificació i obtenció de sol per vialitat oi espai lliure.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació volumetrica la fixa el Pla General.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 15b en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) L'edificabilitat serà la que resulta d'aplicar les determinacions del P.G.

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per le zona 15b .
- b) Obligatoretat de realització de garatge en PB o soterrani.

Condiclons 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.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons volumetria específica.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà PB+3PP
- c) La fondaria edificable serà de 20 m

SECCIÓ SISENA

ÀREES DE MILLORA URBANA (11)

Art. 144. Àrees de Millora Urbana

1. Correspon a sectors del sòl urbà on es preveuen operacions de millora del nivell d'urbanització, transformació d'usos i qualitat urbana, modificacions de les condicions d'edificació i de l'imatge urbana.

Aquestes millores s'establiran atenent al que determinen els Plans Especials de Millora Urbana ja redactats en alguns sectors, i al que determinen els que es redactin per a cada sector definit per aquest pla General.

2. Aquests Plans:

a. Fixen o fixaran les alineacions i rasants dels carrers, perseguint completar i seguir teixits urbans adjunts.

b. Reserven o reservaran espais lliures per a places i jardins o per dotacions públiques en proporció a les seves previsions, i

c. Reordenen o reordenaran en el seu cas el volum edificable i la parcel·lació de manera a garantir: adaptació al lloc; integració d'arbres, boscos i riberes existents; clara disposició física i places i carrers congruents amb l'activitat admesa i amb el seu emplaçament general, condicions d'uniformitat dels volums i composició dels espais públics, claredat de configuració, control de les panoràmiques i dels recorreguts, escala, sentit dels espais lliures i elements d'aquests, principalment disposició de l'arbrat.

3. Les reserves mínimes a delimitar per a jardins i dotacions es fa en funció de les característiques del lloc o dels dèficits del sector més ampli en què s'insereix l'àmbit del Pla, bé a proposta dels redactors del Pla, bé a sol·licitud de la Corporació, sense que per la petita dimensió dels sectors es faci una previsió tancada i rígida per espais lliures i dotacions, cas de fer-se seria impossible assolir àmbits idonis quant a l'adequada dimensió per ells mateixos. Per aquesta raó, la reserva que es determina és genèrica per ambdós conceptes.

4. Per a determinats sectors, el Pla indica l'emplaçament i extensió de les reserves de sòl públic a delimitar pels Plans Especials que cas d'ésser inferiors a les exigides com a mínimes no excusaran de l'obligat compliment de la resta. En altres situacions la reserva de sòls de cessió obligatòria indicada pel Pla Especial ultrapassa les quanties mínimes fixades, atès precisament el seu caràcter de mínim. En aquesta situació l'edificabilitat permesa sobre totes les figures del sector, s'ordenarà amb el volum de tal manera, que concentrant-la deixarà lliure d'edificació privada, com a mínim, el sòl assignat per a equipaments i espai lliure.

5. L'equitativa distribució de les càrregues i beneficis entre els particulars del sector, obrarà per manament de Llei per mitjà de l'obligada reparcel·lació, excepte en els supòsits en què la Corporació, de forma explícita, declari i justifiqui la seva innecessarietat.

Art. 145 Sectors amb P.E.M.U. aprovat

El Pla General recull els sectors de Pla Especial de Millora Urbana ja redactats, que son el marc d'obligada referència per contindrà les determinacions particulars de l'ordenació, els sols destinats a l'ús públic, les condicions d'edificació i els usos privats admesos al sector, així com la normativa urbanística aplicable.

Els sectors amb P.E.M.U. aprovat , per executar o en execució son :

1.- Frontissa del Güell.	P.E.M.U. 1
2.- Casernes. Tipus II	P.E.M.U. 2
3.- Barri de Sant Narcís	P.E.M.U. 3
4.- Protecció del Ter	P.E.M.U. 4
5.- Sant Daniel	P.E.M.U. 5
6.- Deveses	P.E.M.U. 6

Art. 146. Sectors de P.E.M.U. a redactar.

El Pla General delimita com a àrees de Pla Especial de Millora Urbana, els sectors que a continuació es relacionen:

1.- Campsa.	P.E.M.U. 7
2.- Farinera Teixidor.	P.E.M.U. 8
3.- Girona II	P.E.M.U. 9
4.- Els Químics	P.E.M.U. 10
5.- Pont de La Barca I	P.E.M.U. 11
6.- Pont de La Barca II	P.E.M.U. 12
7.- Onyar - La Rutlla	P.E.M.U. 13
8.- Onyar - El Carme	P.E.M.U. 14
9.- Marques de Camps	P.E.M.U. 15
10.- Avellaneda	P.E.M.U. 16
11.- Sta. Caterina	P.E.M.U. 17
12.- Renfe	P.E.M.U. 18
13.- Vicenç Bou	P.E.M.U. 19
14.- Frontissa de Sta. Eugenia	P.E.M.U. 20
15.- Arc de Sant Francesc	P.E.M.U. 21

Art. 147. Característiques dels P.E.M.U.

Els objectius i característiques generals dels P.E.M.U. que fixa el Pla General són:

1.- P.E.M.U. 7 CAMPSA :

Objectius :

L'ordenació de l'edificació i els espais lliures en una àrea de substitució d'usos situada entre la avinguda de Sant Narcís i el carrer Oviedo, sobre l'avinguda Martí Sureda.

L'ordenació grafiada als plànols es considera indicativa. Aquesta es fixara definitivament al Pla Especial que respectarà les cessions i edificabilitats que s'assenyalen a continuació :

Superfície : 14.410 m²

Edificabilitat bruta : 1,25 m²/m²

Densitat màxima : 100 vivendes/ha.

Tipus d'ordenació : Volumetria Específica

Alçada màxima de l'edificació : PB+4PP

Cessions : les indicades en els plànols normatius; les cessions per zones verdes i vials no seran inferiors al 40% de la superfície total ordenada.

Usos : els que corresponen a les zones 3a, 9b i 15b.

2.- P.E.M.U. 8 Farinera Teixidor :

Objectius :

La reordenació de l'edificació atenent a la conservació i rehabilitació de l'edifici, obra de l'arquitecte Rafael Masó, catalogat pel seu interès arquitectònic.

Les condicions de l'ordenació, ús, edificació i gestió es regularan segons conveni.

Usos : els usos permesos seran els que corresponen a la zona 6 - AD, Equipament administratiu.

S'admeten els usos comercials fins un 25% del sostre edificable.

Sostre màxim edificable : 4.000 m² dins l'àrea a rehabilitar ocupada per l'edificació dels anys 1.910-1.915.

3.- P.E.M.U. 9 Girona II

Objectius :

L'ordenació de l'edificació, vialitat i espais lliures en funció de la seva localització a l'entrada sud de la ciutat.

El Pla General fixa la localització del sòl per situar els aprofitaments privats així com la dels espais lliures i vials a cedir.

Superfície : 8.430 m²

El sostre màxim edificable serà de 13.936 m²

Els usos permesos seran els que corresponen a la zona 15b i 3a.

Tipus d'ordenació : segons volumetria específica.

4.- P.E.M.U. 10 Els Químics

Objectius :

La reconversió dels terrenys d'ús industrial existents en usos residencials de forma que la ordenació de l'edificació i espais lliures completi la trama d'eixample suburbà pròpia de la zona.

Superfície : 36.410 m²

Edificabilitat bruta : 1,40 m²/m²

Densitat màxima : 100 habitatges/hectarea

Alçada màxima de l'edificació : segons conveni.

Superfície mínima de cessió per espais lliures i equipaments : 30% del total del

sector.

Usos : els usos permesos seran els que corresponen a les zones 15b, 9b, 3a i 6.

Tipus d'ordenació : segons volumetria repecífica.

5.- P.E.M.U. 11 Pont de la Barca I

Objectius :

L'ordenació de l'edificació en una àrea de substitució d'usos agropecuaris obsolets, situada a l'entrada nord de la ciutat.

L'ordenació grafiada als plànols es considera indicativa. Aquesta es fixara definitivament al Pla Especial que respectarà les cessions i edificabilitats que s'assenyalen a continuació :

Superfície : 14.850 m²

Edificabilitat bruta : 0,50 m²/m²

Densitat màxima : 90 vivendes.

Alçada màxima de l'edificació : PB+3PP

Cessions : les indicades en els plànols normatius; les cessions per zones verdes i vials no seran inferiors al 40% de la superfície total ordenada.

Usos : els que corresponen a les zones 3a, 15a i 15b.

Tipus d'ordenació : segons volumetria repecífica.

6.- P.E.M.U. 12 Pont de la Barca II

Objectius :

L'ordenació de l'edificació en una àrea de substitució d'usos agropecuaris obsolets, situada a l'entrada nord de la ciutat.

L'ordenació grafiada als plànols es considera indicativa. Aquesta es fixara definitivament al Pla Especial que respectarà les cessions i edificabilitats que s'assenyalen a continuació :

Superfície : 4.125 m²

Edificabilitat bruta : 0,50 m²/m²

Densitat màxima : 90 vivendes.

Alçada màxima de l'edificació : PB+3PP

Cessions : les indicades en els plànols normatius; les cessions per zones verdes i vials no seran inferiors al 40% de la superfície total ordenada.

Usos : els que corresponen a les zones 3a i 15.

Tipus d'ordenació : segons volumetria repecífica.

7.- P.E.M.U. 13 Onyar - La Rutlla

Objectius :

Ordenació de l'edificació i els espais lliures i tractar les façanes per tal de millorar la qualitat del paisatge urbà de la zona.

Edificabilitat : la que fixa aquest Pla General en els seus plànols normatius.

Usos : els que corresponen a les diferents zones qualificades.

8.- P.E.M.U. 14 Onyar - El Carme

Objectius :

Ordenació de l'edificació els espais lliures i tractar les façanes per tal de millorar la qualitat del paisatge urbà de la zona.

Edificabilitat : la que fixa aquest Pla General en els seus plànols normatius.

Usos : els que corresponen a les diferents zones qualificades.

9.- P.E.M.U. 15 Marques de Camps

Objectius :

Reordenació de l'edificació atenent a l'existència d'edificis catalogats pel seu interès arquitectònic.

Tractament de façanes i espai lliure per tal de millorar l'imatge urbana.

Edificabilitat i usos resultants de l'aplicació de les condicions de la zona d'Eixample.

10.- P.E.M.U. 16 Avellaneda

Objectius :

Ordenació de l'espai lliure públic i tractament de les façanes que configuren l'entrada sud de la ciutat.

11.- P.E.M.U. 17 Santa Caterina

Objectius :

Ordenació de la illa segons conveni.

Ordenació de l'edificació, vialitat interna i espais lliures de la illa limitada per l'av. Jaume I, Joan Maragall, Plaça Pompeu Fabra i Plaça Hospital, davant la pròxima supressió dels usos sanitaris.

Protecció dels valors arquitectònics de l'edifici històric catalogat.

Determinació dels usos dels edificis en ordre a la seva futura destinació com a dependències administratives de la Generalitat de Catalunya..

Superfície : 10.028 m²

Usos admesos :

Edifici històric : Cultural, sanitari, assistencial, administratiu, de seguretat i religiós.

Edificació nova : Cultural, administratiu i de seguretat.

Plantes soterrani : Auxiliars i aparcament.

Tipus d'ordenació : segons volumetria específica.

Edificabilitat :

Edifici històric : 8.000 m2 sobre rasant.

Edificació nova : 9.000 m2 sobre rasant.

Cessions : segons conveni.

12.- P.E.M.U. 18 RENFE

Objectius :

Ordenació de l'espai públic situat en la zona ocupada pel traçat de Renfe, no destinat a usos ferroviaris, per tal de millorar l'imatge urbana de la ciutat.

Usos admesos : Espais lliures, equipaments i aparcaments.

13.- P.E.M.U. 19 VICENÇ BOU

Situada entre el carrer Pont Major i la línia del ferrocarril, al barri de Pont Major, i sobre el carrer Vicenç Bou ocupa una superfície de 18.430 m2.

Objectius :

Ordenació de l'edificació, entorn a una àrea d'espais lliures i aparcaments públics.

Condicions d'ordenació i ús :

L'ordenació la fixara el Pla Especial, com a zona Ciutat Jardí.

S'admeten els usos establerts per les zones 8, i 14.

L'edificabilitat bruta serà de 0,45 m2/m2

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació previst és el de cooperació i hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos de vialitat i aparcaments exteriors i espais lliures per a ús públic, amb una superfície total no inferior al 30% del sòl ordenat.

14.- P.E.M.U. 20 FRONTISSA DE SANTA EUGENIA

Sector situat al límit del T.M. amb Salt, m2.

Objectius :

Ordenació de l'edificació, obtenció de sòl per a espais lliures i adequació d'aquets a l'entorn urbà.

Condicions d'ordenació i ús : la corresponent a zones de volumetria específica, que es fixarà al propi pla especial que es redacti.

L'edificabilitat bruta serà de 1,00 m²/m²

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació previst és el de cooperació i hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos de vialitat i espais lliures per a ús públic, que s'indica en els plans d'ordenació d'aquest Pla General..

15.- P.E.M.U. 21 ARC DE SANT FRANCESC

Sector comprés entre la plaça Josep Pla i el carrer Nou, que afecta a les parcel·les cadastrals n^º 53.819 - 06,07,08,09 i 10.

Objectius :

Reordenació de l'edificació atenent a l'existència de l'arc de Sant Francesc, catalogat pel seu interès arquitectònic, tractament i rehabilitació de façanes que donen a la plaça Josep Pla i acondicionament del pas de vianants que comunica la plaça Pla amb el carrer Nou..

Edificabilitat serà la que resulta de l'aplicació de les condicions referents a alçada reguladora, nombre de plantes i fondaria edificable que es fixen en la planimetria a escala 1/500 d'aquest Pla General.

Els usos seran els que corresponen a la zona 7.

Art. 148. Condicions generals dels P.E.M.U.

Edificabilitat

L'edificabilitat es defineix per a cada sector de P.E.M.U., en l'article anterior.

Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el fixat per cada P.E.M.U. i en el casos on aquest no estigui definit serà el de volumetria específica o composició prèvia de volums sense que això obligui necessàriament al seu desenvolupament per unitats d'edificació completes, ni permeti preveure i fixar parcel·les iguals on es pugui edificar aïlladament i independentment d'altre.

Nombre màxim d'habitatges.

La densitat màxima d'habitatges serà la fixada per cada P.E.M.U. i en el casos on aquesta no estigui definida, i referit-se a l'àmbit sector, serà de cent habitatges per hectàrea (100 habit/Ha.).

Condicions d'ús

Les condicions d'ús seran les fixades per cada P.E.M.U.

Art. 149. Quanties mínimes de les reserves de sòl d'ús públic de cessió obligatòria.

Les quanties mínimes de les reserves de sòl d'ús públic de cessió obligatòria seran les fixades per cada P.E.M.U.

En el casos on aquestes no estiguin definides, seran els següents :

1. Els Plans Especials dels sectors de Millora Urbana fixaran obligatòriament una reserva de sòl del 20 % del sector per a jardins o dotacions i equipaments comunitaris, a decidir quant a la proporció respectiva per la Corporació, segons el que s'ha establert anteriorment, i a la vista de les previsions d'avant-projecte formulades.
2. Complimentades les reserves indicades per les Normes en el Pla Especial, la resta del sòl lliure a preveure, o el que es preveïes de més per raó de l'interès col·lectiu o de les exigències de l'ordenació, es farà pel seu destí comú, responent a criteris de preferència ans de localització residual.
3. Quan per la dimensió del Pla Especial i per l'execució de la urbanització aquesta ja existeixi exteriorment a l'àmbit del Pla Especial i no s'inclou dins d'ell, no caldrà fer majors previsions per a vials, sempre que: a) es garanteixi l'accés públic a totes les edificacions i b) la reserva d'espais lliures i dotacions de cessió pública, en compensació a la no necessitat de la reserva del vint per cent (20 %) fixat per a carrers, sigui del quaranta per cent (40 %).

SECCIÓ SETENA.

ÀREES DE REFORMA INTERIOR (12)

Art. 150. Definició

Correspon a les àrees que per l'estat de l'edificació o nivell d'urbanització en que es troben, son necessitades de rehabilitació i remodelació puntual, que per mitjà d'un còmput d'actuacions públiques i privades d'urbanització, dotacions i millora de l'edificació, assoleixin la seva integració urbana.

Art. 151. Enumeració dels sectors objecte de Pla Especial de Reforma Interior

El Pla General recull els sectors de Pla Especial de Reforma Interior ja redactats, que son marc d'obligada referència per contindrà les determinacions particulars de l'ordenació, les condicions d'edificació i els usos de la zona així com la normativa urbanística aplicable.

Aquest sectors son :

- | | |
|---------------------|------------|
| 1.- Barri Vell | P.E.R.I. 1 |
| 2.- Torre Gironella | P.E.R.I. 2 |
| 3.- Pont Major | P.E.R.I. 3 |

Art. 152. Desenvolupament del Pla General

1. En desenvolupament d'aquest Pla General, l'ajuntament podrà delimitar nous sectors de renovació urbana, pels quals es redactaran i actuaran Plans Especials de Reforma Interior, llevat que per la naturalesa de la reforma es pugui abordar per un Estudi de Detall.

2. Els Plans Especials que es puguin redactar s'ajustaran al que disposa la legislació urbanística vigent.

Art. 153. Tipus d'ordenació.

1. Els Plans Especials de Reforma Interior que es puguin delimitar, s'escollirà els tipus d'ordenació de l'edificació tenint en compte l'adequació a les existències urbanes existents.

2. El tipus d'ordenació aplicable, segons aquestes característiques serà un dels següents:

- a. Edificació segons alineació de vial.
- b. Edificació aïllada.
- c. Edificació segons volumetria específica.

3. En els Plans Especials de Reforma podran adoptar també subtipus precisos i locals adequats a aquells sectors que responguin actualment a una modalitat d'edificació segons ordenacions espontànies o lliures, no predeterminats en subjecció a un model definit.

En aquets casos el tipus d'ordenació es podrà regular de manera singularitzada a través d'envoltants màxima de volums, en ampliació de l'edificació existent i de la determinació precisa dels espais lliures privats o paràmetres del tipus d'edificació segons alineacions de vial o edificació aïllada.

Art. 154. Edificabilitat

L'edificabilitat d'aquestes zones, objecte de PERI, serà la que s'adequi a la zonificació fixada per aquest Pla General, i es complementarà d'acord amb les finalitats i característiques de l'àmbit de cada pla especial.

Art. 155. Densitat d'habitatge

Els Plans Especials fixaran la densitat d'habitatges en funció de la finalitat del propi pla i característiques de la zona .

Art. 156. Exigències mínimes a les quals s'hauran de subjectar els Plans Especials.

Els Plans Especials per a l'actuació en aquestes zones hauran de preveure les reserves suficients de sòl per atendre les necessitats de la zona i d'acord amb la finalitat del propi pla.

En tot cas respectarà com a mínimes, les dotacions i espais lliures fixats per aquest Pla General.

Art. 157. Condicions de l'edificació

Les condicions generals d'edificació, estètiques, sanitàries i les d'ús es precisaran quan sigui necessari a les ordenances del Pla Especial.

Art. 158. Conservació i millora de l'edificació.

1. Els propietaris d'edificacions en zones de renovació urbana, hauran de procedir en subjecció a les previsions temporals contingudes al corresponent Pla Especial, a la realització de les obres necessàries per a la conservació i reforma, a fi de complir les determinacions establertes a l'ordenança.

2. Per a l'efectivitat d'aquestes previsions, l'Ajuntament ordenarà d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres esmentades, quan ja s'hagi publicat el Pla Especial del qual formi part integrant l'ordenança que les estableixi.

Art. 159. Condicions d'ús.

A la zona de renovació urbana i rehabilitació s'admeten els usos corresponents a la zonificació que determina aquest Pla General, així com els que especifiqui el corresponent pla especial.

SECCIÓ VUITENA

RESIDENCIAL SUBURBANA (13)

Art. 160. Tipus

El present Pla General divideix la residencial suburbana dos subzones:

- l'existent (13 a)
- la de nova creació (13 b).

Art. 161. Residencial suburbana existent (13 a)

1.- Definició. Comprèn el sòl urbà que es pot considerar genèricament de creixement dels nuclis urbans de petita dimensió, que s'ha desenvolupat segons una tipologia mixta entre la d'alineació de vial i la d'edificació aïllada, sempre, però, sobre la base d'una clara referència a la parcel·la.

2.- Tipus d'ordenació. El tipus d'ordenació bàsic aplicable és el d'edificació aïllada pel que fa a la parcel·la, ocupació i edificabilitat, però amb una normativa més flexible pel que fa a les separacions respecte al carrer i als laterals, de manera que hi són possibles les edificacions aparellades o en filera, amb espai lliure adscrit a cada habitatge o bé amb jardí en condomini.

3.- Edificabilitat. L'índex d'intensitat neta d'edificació sobre parcel·la, un cop detrets els sòls de cessió obligatòria, és d'un metre quadrat per metre quadrat de sòl (1 m²/m²).

4.- Condicions d'edificació:

a. Parcel·la mínima. La parcel·la tindrà una superfície mínima de cent-cinquanta metres quadrats (150 m².) quan es tracti d'edificacions en filera i dos-cents metres quadrats (200 m².) quan siguin aïllades.

b. Densitat d'habitatges per parcel·la. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la serà, per excés, el resultat d'assignar com a mínim un sostre edificat mitjà per vivenda de cent metres quadrats (100 m²).

c. Façana mínima. La parcel·la tindrà una façana mínima a la via pública de dotze metres (12 m.) quan es tracti d'edificació aïllada i de set metres (7 m.) en filera.

d. Ocupació. L'ocupació de l'edificació en planta baixa i en planta pis serà com a màxim d'un cinquanta per cent (50 %). En planta baixa es podrà permetre una ocupació auxiliar complementària del vint per cent (20 %) sempre que es compleixin la resta de condicions d'edificació especialment l'edificabilitat màxima.

e. Alçada reguladora. L'alçada reguladora per a aquesta zona es fixa en sis coma setanta metres (6,70 m.) corresponents a planta baixa i una planta pis (PB+1). Es podrà permetre una alçada de nou coma quinze metres (9,15 m.) corresponent a planta baixa i dues plantes pis (PB+2) quan, tot respectant la intensitat neta d'edificació, la separació als límits laterals de parcel·la sigui tres metres (3 m.) o més, o bé en les zones d'ordenació segons al·lineació de vial consolidades amb aquesta alçada.

f. Separacions als límits. La separació a les partions de la parcel·la i la separació entre edificacions a parcel·la, respectaran les distàncies mínimes següents:

- A la façana la separació és opcional, però en cas que l'edificació es faci reculada s'haurà de separar un mínim de tres metres (3 m.).

- Als laterals, les edificacions aïllades de planta i pis, un coma cinquanta metres (1,50 m.) i les de planta i dos pisos tres metres (3 m.), excepte en els supòsits d'edificació aparellada o en filera que compartiran mitgera (llevat de la darrera casa de cada filera que haurà de mantenir la distància indicada). La condició de mitjaneria s'assolirà per construcció simultània o servitud de mancomunació degudament escripturada i convinguda amb el veí.

- Al fons, quatre metres (4 m.).

La separació mínima entre edificacions d'una mateixa parcel·la en relació a les façanes, serà igual a l'alçada de la més alta.

Art. 162. Residencial Suburbana de nova creació (13 b).

1.- Definició. Compren aquells nous sectors de sòl urbà que per la seva posició i les seves característiques de l'emplaçament concret, són adequats per una tipologia residencial sub-urbana, ordenada segons alineació de vial, en forma d'edificació en filera, en trams de dimensió variable.

2.- Tipus d'ordenació i condicions d'edificació. Per alineació de vial, amb espais adscrits a cada habitatge o bé amb jardí en condomini en l'edificació plurifamiliar. Els plànols normatius del Pla General, s'indiquen per a cada unitat d'actuació o sector, l'ordenació de l'edificació definida per les seves alineacions (anterior i posterior), alçada màxima i configuració dels espais lliures de la parcel·la no ocupats per a l'edificació.

3.- Parcel·la mínima, ample de façana i alçada màxima per a habitatge:

a. Unifamiliar:

150 m². 5 m. i PB+2 (9,15 metres) amb garatge exterior
150 m². 7 m. i PB+2 (9,15 metres) amb garatge en la parcel·la

b. Plurifamiliar:

200 m²., 7 m. i PB+3 (12,70 metres)

Espai privat lliure d'edificació i edificació auxiliar.

La profunditat mínima del pati principal o únic de la parcel·la serà com a mínim de sis metres (6 m.) en tota l'amplada de la mateixa; en el seu fons, deixant lliure com a mínim dita profunditat i sempre que es pugui crear mitgera amb el veí, es permetrà una edificació auxiliar de planta baixa amb alçada màxima total de tres metres (3 m.) i una amplada màxima de tres metres (3 m.) al llarg del tancament del fons de la parcel·la. Obligatòriament l'espai lliure haurà d'ésser ajardinat adequadament.

Art. 163. Condicions d'ús

Les condicions d'ús d'aquesta zona són les següents:

1. Preferentment habitatge.
2. Residencial. S'admet.
3. Comercial. Compatible en planta baixa amb un límit màxim de superfície de dos-cents metres quadrats (200 m²). S'admeten els destinats a prestacions de serveis a particular que no ocasionin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills a plantes pis, fins a una superfície màxima per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²).
4. Oficines. Compatibles en locals que no excedeixin de quatre-cents metres quadrats (400 m²).
5. Sanitari. S'admet l'ús sanitari d'establiments amb capacitat superior a vint (20) llits, en edificacions amb parcel·les de més de sis mil metres quadrats (6.000 m²) de superfície.
6. Esbarjo. S'admet en parcel·les fins a dos mil cinc-cents metres quadrats (2.500 m²) per establiments i sales amb aforament que no excedeixi de les cent cinquanta (150) places.
7. Esportiu. S'admet.

8. Religió, Assistencial i Cultural. S'admeten.

9. Industrial. Compatible l'ús industrial només en categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, i 2-c.

SECCIÓ NOVENA.

CIUTAT JARDÍ (14)

Art. 164. Definició.

1. Compren els sòls urbans en què l'edificació respon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, en habitatges unifamiliars en forma de ciutat jardí.

2. A la zona de ciutat jardí s'estableixen diferents subzones que, responent a les diferències d'origen i predominants, responent a diferents parcel·lació i intensitat d'edificació. Aquestes subzones són:

Subzona I ciutat jardí intensiva	(14 a)
Subzona II ciutat jardí semintensiva	(14 b)
Subzona III ciutat jardí extensiva	(14 c)

Art. 165. Tipus d'ordenació

A totes les subzones el tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada.

Art. 166. Edificabilitat

L'índex d'intensitat neta d'edificació per cadascuna de les subzones són els establerts a la taula següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la, descomptats els sòls de cessió obligatòria.

Subzona	m2/m2
Subzona I (14 a)	0,6
Subzona II (14 b)	0,6
Subzona III (14 c)	0,4

1. La superfície mínima de parcel·la, la llargada mínima de parcel·la, la llargada mínima de façana al carrer i l'ocupació màxima de parcel·la en aquestes subzones és la que s'estableix en la taula següent:

Subzona mínima m2.	Superfície mínima	Façana mínima	Ocupació
Subzona I (14a)	250 m2.	12 m.	40 %.
Subzona II (14b)	400 m2.	14 m.	30 %.
Subzona III (14c)	800 m2.	18 m.	20 %.

Com a excepció al que s'estableix a la taula anterior, s'admeten parcel·les de superfícies i llargàries de façana menors quan tinguin origen en un dels casos següent:

a. Quan procedeixi la segregació o divisió formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei de 12.05.56, sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana, i que no hagin patit segregació posterior.

b. Parcel·les existents entre altres construïdes.

En aquests dos supòsits l'índex d'edificació es reduirà en la mateixa proporció en què la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida en la taula anterior.

c. Parcel·les aprovades per ordenacions anteriors de Ciutat Jardí. Quan l'ordenació urbanística anterior d'un sector o unitat d'actuació de Ciutat Jardí en qualsevol de les seves categories fixi condicions diferents de les contingudes en la taula anterior, la parcel·lació sigui oficialment aprovada, podran autoritzar-se excepcionalment les condicions anteriorment vigents sobre la parcel·la concreta per a la seva primera ocupació per a l'edificació.

2. L'alçada màxima per a les subzones I i II és de set metres (7 m.) corresponent a planta baixa més una planta pis, i en la subzona III és de nou coma cinc metres (9,5 m.) corresponent a planta baixa i dues plantes pis.

3. La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

Subzona	Façana	Separació partions	Fons mínima a (mt)lateral	Separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la relació a alçades
I (14a)	3	2	4	1/2 alçada major
II (14b)	4	3	6	1/2 alçada major
III (14c)	5	5	8	1 alçada

4. Es permet l'edificació auxiliar ocupant un màxim del quatre per cent (4 %) de la superfície de la parcel·la, sense esgotar la intensitat neta de l'edificació establerta i amb una alçada màxima de tres coma trenta metres (3,30 m.). L'edificació auxiliar obligatòriament es construirà adossada a l'edificació principal, excepte en el cas que el pendent natural de terreny en la direcció normal a façana en lloc d'emplaçament presenti sis metres (6 m.) de la façana un desnivell d'un metre coma vuitanta metres (1,80 m.) en el qual cas s'admetrà ocupant la franja de separació, el carrer de l'edificació principal.

Art. 167. Condicions d'ús

En la zona de ciutat jardí s'admeten els usos següents:

1. Habitatge. Es permet únicament l'habitatge unifamiliar, amb una densitat màxima d'un habitatge per parcel·la.
2. Residencial. S'admet l'ús residencial però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a mínim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis (6) parcel·les mínimes.
3. Comercial. Son compatibles comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m².)
4. Oficines. S'admeten fins a un màxim del vint-i-cinc (25 %) de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals.
5. Sanitari. S'admet amb un límit màxim de cinquanta (50) llits per establiment.
6. Religios, Assistencial i Cultural. S'admeten.
7. Esportiu. S'admet.
8. Industrial. Son compatibles únicament les indústries de categoria primera en

situació 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten les estacions de servei i els tallers de reparació de vehicles amb una superfície que no superi els tres-cents (300) metres quadrats, i separats per carrers o franges de quinze (15) metres de la primera residència.

SECCIÓ DESENA.

SECTORS AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA . (15)

Art. 168. Volumetria específica

El present Pla General, divideix aquesta zona en dues subzones:

- Volumetria específica existent (15 a)
- Volumetria específica de nova creació (15 b).

Art. 169. Volumetria existent (15 a)

Compren els sectors urbanitzats o procés d'urbanització, amb elements suficients per a la qualificació de sòl urbà, en la que l'edificació correspon necessàriament a tipus d'ordenació per volumetria específica, que fou definida pel Pla Parcial, Estudi de Detall o projecte d'organisme públic aprovat al que cal referir les condicions d'edificació i sobre cessions de sòl públic. En aquests darrers supòsits, únicament serà admissible la substitució de les actuals edificacions per altres que respectin totalment els paràmetres actualment executats.

Art. 170. Edificabilitat

1. Als sectors amb anterior desenvolupament unitari i composició de volums subjectes a l'edificació es regirà en quant a composició de volums, i en el document de planejament suficient aprovat.
2. La superfície de sostre edificable serà la que resulti de l'ordenació volumètrica per mitjà de la seva refundició en plànols a escala 1:500 i annex on es detallin aquest sostre i número de vivendes per cada actuació i tipus de parcel·la.
3. Quan les alineacions de la xarxa bàsica o les reserves per equipaments i jardins siguin diferents de les fixades en l'anterior ordenació reguladora s'hauran de seguir les que resultin un cop incorporades les modificacions introduïdes per aquest Pla General.

Art. 171. Tipus d'ordenació.

Correspon al de composició de volums o edificacions volumètriques específica.

Art. 172. Les condicions d'ús

Les condicions d'ús en aquesta zona són les següents:

1. Preferentment habitatge.
2. Residencial. S'admet.
3. Comercial. S'admet.
4. Sanitari. S'admet.
5. Recreatiu. Compatible només en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants.
6. Esportiu. Compatible només en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants.
7. Religios, Assistencial i Cultura. S'admeten.
8. Oficines. Compatibles en un 50% de la seva superfície construïda.
9. Industrial. Compatible només s'admeten els usos industrials de primera i segona categoria.

Art. 173. Sector Unitari en composició de volums (15 b)

Donada llur especificitat normativa i la no correspondència a ordenacions per volumetria específica, s'inclouen en aquesta Normativa en la zona d'anterior desenvolupament unitari en composició de volums (15) en les següents condicions d'edificació i d'ús:

Pla Parcial Fina a Taialà, carrers Sant Jordi i Llúcia.

Parcel·la mínima: cent vuitanta metres quadrats (180 m²).

Façana mínima: nou metres (9 m.).

Ocupació: quaranta per cent (40 %.).

Alçada màxima: planta baixa.

Separacions al carrer: a l'alineació oficial.

Lateral lliure : tres metres (3 m.).

S'admet aparellar garantint la mitgeria en escriptura pública.

Art. 174. Sectors d'ordenació urbanística recent (15 a).

El present Pla General incorpora les ordenacions aprovades per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona i que a continuació es relacionaran:

- Sector Ponent de Pont Major.
- Sector Montilivi.
- Sector Adoratrius.
- Poligon 2 del sector Font de l'abella. Possibilitat d'un estudi de detall que haurà de contemplar illes senceres i es limitarà al nombre màxim de vivendes a una per cada 90 m2. construïts.

Art. 175. Volumetria específica de nova creació (15 b)

Comprèn els sectors o indrets concrets de nova edificació, amb elements suficients per a la seva qualificació de sòl urbà, en la que l'ordenació de l'edificació convenient és la volumetria específica que generalment defineix aquest Pla General.

Ordenació i condicions d'edificació. Als plànols normatius del Pla General i a les fitxes gràfiques d'aquesta Normativa s'indiquen, per a cada unitat d'actuació i sector, l'ordenació de l'edificació definida volumètricament per la seva forma en planta i la seva alçada en paràmetres equivalents a l'exemple.

SECCIÓ ONZENA.

SECTORS INDUSTRIALS (16)

Art. 176. Definició

1. Es qualificada de zona industrial el sòl urbà destinat principalment a la ubicació d'indústries i magatzems, que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que es tractin, o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per a la salubritat i la seguretat públiques i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a les persones i coses i al medi ambient.

2. Les diferents situacions urbanístiques fan que es puguin distingir dos subzones; unes ja urbanes per l'estat de l'edificació i estat de la urbanització, subzona II i unes altres, pendents de concreció, que s'esmenten com urbanes per la seva ubicació envoltades o annexes a sòls urbans en que cal definir per mitjà de Pla Especial de Millora Urbana, d'ordenació detallada dels seus carrers locals i aportar reserves de sòl i cedir-les per jardins i dotacions, i determinar en detall les condicions d'edificació amb subjecció a aquesta Normativa, Subzona I, de desenvolupament.

Art. 177. Subzona I. Desenvolupament

1. Els sectors objecte de Pla Especial per sistematitzar activitats industrials tindran el caràcter de naturalesa dels Plans de Millora Urbana de la Llei i el seu objecte és sistematitzar i classificar l'ordenació física detallada i fixar condicions precises a l'edificació, de conformitat amb els criteris i valors generals fixats per aquestes Normes.

2. Edificabilitat: El Pla Especial disposarà d'un índex d'edificabilitat sectorial o brut de 0,90 m²/m². (metres quadrats de sostre per metre quadrat del sector) que un cop fetes les reserves per carrers i jardins o dotacions, distribuirà segons illes de modus homogeni o per subtipus en funció del tamany dels establiments o de la intensitat.

3. Reserves de sòl públic. La reserva de sòls gratuïta i obligatòria abastará als carrers sense fixació de percentatge, atès les dificultats de determinar-ho al ser molt variable segons el tamany i l'estat d'obertura, però que vindrà obligat a que siguin de més de quinze metres (15 m.) d'ample, a fi de garantir la maniobrabilitat dels camions i l'estacionament.

Així mateix, abastarà a un percentatge del quinze per cent (15%) del sector, la reserva i cessió, per compensació per edificabilitat sectorial, dels terrenys per places, jardins i dotacions. L'adscripció detallada d'entre els usos públics esmentats es farà per la Corporació, al sotmetre-hi l'avantprojecte quan el pla el redactin els particulars o per la pròpia forma en que el conjunt dels àmbits territorials en els que s'enquadren es garanteixin les reserves de jardins i zones verdes i d'equipaments d'interès públic fixades per la legislació urbanística vigent.

4. Tipus d'ordenació. Complimentats els límits d'edificabilitat sectorial els determinarà el Pla Especial, sense que en cap cas les parcel·les de menys de vuit-cents metres quadrats (800 m².) i més de quatre-cents (400) representin més del cinquanta per cent dels solars resultants privadament edificables.

5. Condicions d'ús. Qualsevol tipus d'indústria excepte les de categoria cinquena i les de quarta amb els seus efectes a l'exterior compatibles amb la proximitat residencial segons les previsions d'aquest Pla.

Art. 178. Subzona II. Tipus d'Ordenació

1. El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial o d'edificació aïllada, atenent a l'estat de l'edificació.

2. L'intensitat neta d'edificació per parcel·la no ultrapassarà 1,60 m²/m² (metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de solar un cop descomptats els terrenys de cessió gratuïta i obligatòria). La Corporació per raons de protecció de les condicions d'edificació anterior podrà determinar restriccions arquitectòniques que limitin parcialment l'anterior intensitat.

3. Les construccions en filera vindran obligades a reservar a l'interior de la parcel·la i on convingui per raons del procés de producció, un quinze per cent (15%) de sòl lliure per a patis i espais de separació per raons de protecció.

4. Les construccions aïllades vindran obligades a ocupar com a màxim el setanta per cent (70 %) de la parcel·la procurant concentrar l'espai lliure en la façana principal i limitant-se les separacions de l'edificació als llindars a dos metres.

5. El volum màxim corresponent al sostre edificable esmentat, no podrà ultrapassar els 9 m³/m² (metres cúbics per metre quadrat de solar).

6. Condicions d'ús: Els usos permesos a la subzona industrial són els següents:

a) Industrial. S'admet els usos d'indústria de categoria primera, segona, tercera i quarta. S'admet també la categoria quinta en situació 5-b. S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària. Els edificis per a comerç de queviures

a) L'engrós estaran obligats a separar-se de l'edificació, dins de la parcel·la o amb el concurs dels espais públics en ús, 25 m respecte de qualsevol edificació industrial existent admissible limítrof amb la parcel·la.

b) Habitatge. Es permet només l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.

c) Comercial. Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria. S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars. També s'admeten els grans centres comercials.

d) Oficines. S'admeten només les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

e) Sanitari. S'admeten només els dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament com ara hospitals, sanitaris i clíniques.

f) Religiosos i culturals. S'admeten només els dedicats a la formació professional, relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.

g) Recreatiu. S'admeten les sales d'espectacles

h) Esportiu. S'admeten només les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o del sector i les que se situen a les àrees destinades específicament a dotacions esportives.

i) Es prohibeix l'ús residencial i els no expressament admesos a les condicions anteriors, amb excepció de l'ús d'estacionament i garatge-aparcament.

Art. 179. Garanties d'urbanització.

1. Per autoritzar les edificacions per a usos industrials serà necessari que el sòl tingui els elements i serveis interns de la urbanització i, a més, que compti amb accessos adequats amb calçada pavimentada i enllumenat públic des de les vies generals.

2. Es podrà autoritzar l'edificació industrial condicionada a la simultània execució de la urbanització en els termes que resultin del Planejament i, si de cas, compresos en el contingut de la llicència d'edificació. Aquesta llicència d'edificació no autoritzarà les obres fins que no s'hagi constituït garantia suficient de l'execució de l'obra urbanitzadora. La garantia podrà constituir-se en metàl·lic al fons públic o mitjançant aval bancari o hipoteca mobiliària o immobiliària, fins i tot sobre la mateixa finca objecte de l'edificació.

Art. 180. Transformacions de l'ús industrial (16)

El present Pla General assenyala sobre algunes instal·lacions industrials existents la qualificació de transformació d'ús industrial, per concretar el destí futur dels terrenys i edificacions existents, sigui voluntàriament o obligatòria, per condicions d'incompatibilitat d'ús amb el sector on són encladades, o es produeix la finalització de l'activitat industrial. Una vegada produïda aquesta situació, les necessitats del programa urbà del sector aconsellen la transformació d'aquell ús, en nous usos residencials i de dotacions col·lectives (zones verdes, equipaments) amb l'espai viari i de servei que sigui necessari.

L'edificabilitat corresponent a les citades instal·lacions, que serà equivalent a la del sector a on estiguin encladades, normalment es disposarà concretada en els emplaçaments assenyalats pels plànols normatius a escala 1/2000 del Pla General, restant la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys i edificis previstos per la nova viabilitat, espais lliures, equipaments, etc.

En el moment de la finalització de l'ús anterior es delimitarà amb previsió la corresponent unitat d'actuació, que excepte en els casos assenyalats inclourà la totalitat de la finca. Un Estudi de Detall disposarà l'ordenació de l'edificació residencial i la dels espais verds, d'equipament, viaris i d'aparcament, tenint en compte les característiques i dèficits de l'entorn immediat i el no ús principal que es proposa.

Les condicions de gestió i de la llicència d'edificació seran equivalents a les Unitats d'Actuació ja delimitades pel Pla General.

Quan els plànols normatius a escala 1/2000 no fixin les condicions d'edificació i de cessions obligatòries per a la viabilitat, espais públics o equipaments, o es faci de forma genèrica, serà d'aplicació el què disposa la secció sisena d'aquesta Normativa, Sectors de reforma interior.

SECCIÓ DOTZENA.

VERD PRIVAT (17)

Art. 181. Definició

Es qualifiquen de verd privat els sòls urbans, de titularitat privada i lliures d'edificació, on el Pla General determina la conservació dels elements vegetals existents o l'obligatorietat d'ajardinar-los.

Es defineixen dues sub-zones :

- Verd privat existent (17a)
- Verd privat de nova creació (17b)

1.- Verd privat existent (17a)

Es qualifiquen de verd privat existent els sòls urbans amb edificacions aïllades voltades de jardins d'interès, catalogades, que cal conservar pel seu propi valor patrimonial i per al manteniment del caràcter i peculiar identitat que confereixen a la fisonomia de Girona.

2.- Verd privat de nova creació (17b)

Es qualifiquen de verd privat de nova creació els sòls urbans no edificables que per les particulars característiques de l'espai ordenat on es troben o per determinació dels planejaments especials o parcials d'on procedeixen, cal consolidar com a espais lliures verds.

Art. 182. Condicions de l'edificació i tipus d'ordenació.

1. Condicions de l'edificació :

a.- Sub-zona Verd Privat Existent :en aquesta zona es mantindrà l'edificació actual i només es permetrà la seva rehabilitació, sense alterar la qualitat arquitectònica de l'edificació històrica o típica i sense alterar el traçat del jardí protegit.

b.- Sub-zona Verd Privat de Nova Creació: No es permet l'edificació en aquestes zones.

2. Tipus d'ordenació :

a.- Sub-zona Verd Privat Existent : L'ordenació en aquesta zona respon al tipus d'edificació aïllada, admetent-se les peculiaritats derivades de l'estat de fet, modificatòries de les esmentades característiques.

Art. 183. Obres de millora i usos per la subzona Verd Privat Existent (17a).

1. En els edificis existents s'admeten les obres de conservació, consolidació, reparació, modernització i millora. Les obres de millora no alteraran l'aparença exterior de l'edifici i preservaran els ambients interiors i la decoració amb valors històrics.

2. S'admet qualsevol ús compatible amb les condicions d'ús dels sectors urbans limítrofs.

3. La Corporació, a les Ordenances fiscals, desenvoluparà les mesures d'exacció fiscal que corresponguin per compensar les despeses extraordinàries de conservació dels jardins i edificis singulars, a fi de garantir-ne i premiar el bon ús i conservació.

4. Qualsevol alteració de l'estat de l'edificació i del seu ús que no se subjecti a llicències, a més de les sancions normals previstes per la Llei en situacions d'actes sense llicència, donarà lloc a les sancions i ordres d'execució de caràcter estètic previstes en la Llei corresponent, que obliguen a restablir l'obra originària.

Ajuntament  de Girona
PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ URBANA



SÒL URBANITZABLE

REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBANITZABLE

C A P I T O L I V

SECCIÓ PRIMERA.

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 184. Sòl urbanitzable

1. El Pla General qualifica com a sòl urbanitzable els sectors objecte d'urbanització dins el període programat de vigència del Pla.

La delimitació d'aquests sectors es fa en els plànols normatius a escala 1:2.000, 1:5.000 i 1:10.000 .

2. El Pla General, en el sòl urbanitzable determina:

- a. Els sistemes generals per xarxa viària bàsica, equipaments comunitaris i parcs i boscos urbans.
- b. Delimitació de sectors pel desenvolupament del sòl urbanitzable en Plans Parcials.
- c. Densitat màxima admesa d'habitatges per hectàrea en funció de les previsions d'equipaments i de la idoneïtat de cada lloc.
- d. Reserves de sòl per dotacions i jardins altres dels indicats pels que es regula la redacció de Plans Parcials.
- e. Aprofitament mitjà de cada sector.

Art. 185. Edificabilitat dels sectors

El concepte sobre edificabilitat expressat amb els noms d'índex d'edificabilitat bruta o de sector, "superfície de sostre edificable", "envoltant màxim d'edificació" i "índex

d'edificabilitat complementària per zona", utilitzats en aquestes Normes, són els que a continuació es defineixen:

1. Hom entén per índex d'edificabilitat bruta o sectorial el límit màxim d'edificabilitat, expressat en metres quadrats de sostre edificable/metre quadrat de sòl (m^2/m^2), referits a l'àmbit dels sectors exclosos vies i camins oberts de titularitat pública, curses d'aigua i torrenteres i trens.

2. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les Normes sobre ordenació tinguin la consideració de baixos i pis.

Serán computables també, per el càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.

No serán computables les superfícies d'accessos públics sota porxos al carrer ni les superfícies de sostre per a dotacions i equipaments públics.

3. L'índex d'edificabilitat complementari sectorial, és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl (m^2/m^2), referit a l'àmbit de cada sector, el qual en alguns sectors s'afegeix a l'edificabilitat bruta sectorial, per tal de destinaria exclusivament a usos comercials i d'oficina i garantir la seva previsió. El sostre resultant d'aquesta edificabilitat podrà concentrar-se o distribuir-se homogèniament. Quan sigui desitjable destinar una major superfície de sostre a usos comercials o d'oficina es detreurà del sectorial.

4. En cas d'edificacions o usos ja existents, el sostre edificat d'aquells que es conservin, es detreurà del sostre que resulta de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat sectorial, excepte quan resti amb el volum disconforme en el pla Parcial sense impossibilitat d'execució del Pla.

Art. 186. Destí de sòl en l'ordenació

1. En l'ordenació del sector en Pla Parcial, els sòls s'afectaran a un dels següents destins:

- a. Carrers i places públiques i espais d'estacionament.
- b. Espais lliures destinats a jardins urbans i places, parcs i boscos urbans.
- c. Equipaments i dotacions comunitàries públiques.
- d. Instal·lacions per a serveis tècnics d'interès general.
- e. Susceptibles d'edificació privada, pels usos admesos en el Pla, segons els

particularitzi el Pla Parcial o lliures de titularitat privada al servei i millora de l'edificació.

Art. 187. Densitat d'habitatge

Els Plans Parcial per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General en sòl urbanitzable respectaran les determinacions establertes per a cada zona o subzona respecte l'ús d'habitatge quan a nombre màxim o densitat màxima de vivendes en el sector.

Els sectors amb Pla Parcial aprovat mantindran les densitats fixades per aquests. En aquets casos, els augments de densitat fins el límit fixat pel Pla General, suposarà la modificació dels Plans Parcial aprovats i l'augment de les cessions en funció de la major densitat que s'estableixi.

Art. 188. Aprofitament mitjà

1. De conformitat amb el què disposa l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, es determina l'aprofitament mitjà del sòl urbanitzable per a cadascun dels sectors de planejament parcial, que pels usos admesos ve mesurat per l'edificabilitat sectorial o bruta del mateix.

2. L'aplicació de les cessions de sòl que materialitzen la cessió del 10 % d'aprofitament mitjà es destinarà, quan l'Ajuntament així ho estimi a la indemnització dels particulars, propietaris dels sòls afectats per sistemes generals, que siguin objecte d'actuació, a la forma d'aplicació contemplada per la Llei.

Art. 189. Cessions gratuïtes en el sòl urbanitzable.

Les cessions gratuïtes i obligatòries seran en extensió les que s'indiquen en les Normes del Pla Parcial i en tot cas, com a mínim, aquelles que acompleixin quanties fixades en cada tipus de sector i pels destins següents :

- a. El sòl destinat a carrers i estacionaments de superfície públiques.
- b. El sòl destinat a jardins públiques i espais esportius, recreatius i d'esbarjo públiques.
- c. El sòl destinat a centres públiques per impartir educació general bàsica i per altres serveis públiques que el Pla Parcial determini.
- d. El 10 % de l'aprofitament del sector.

Art. 190. Obres en el sòl urbanitzable.

En el sòl urbanitzable no es podran realitzar obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements.

Per a la urbanització del sòl urbanitzable són indispensables el Pla Parcial, la delimitació de polígons i el Projecte d'urbanització. En altre cas les actuacions constituïran infracció urbanística greu.

Art. 191. Zones i Sectors del sòl urbanitzable

Aquest Pla General delimita en el Sòl Urbanitzable els següents tipus de zones amb els següents sectors :

- Zones amb ordenació vinculant (O.V.)

SECTOR 1	FONT DE L'ABELLA
SECTOR 2	MAS BARRIL
SECTOR 3	CAN GIBERT DEL PLA
SECTOR 4	PLA DE GIRONA
SECTOR 13	PLA DE DOMENY II

- Zones de desenvolupament urbà : (18)

Intensitat I : (18-a).

SECTOR 5	MAS MASÓ
SECTOR 7-II	TORRE RAFAELA II

Intensitat II : (18-b).

SECTOR 6	MAS QUINTANA
SECTOR 7-I	TORRE RAFAELA I
SECTOR 8	MAS CORREGADA

Intensitat III : (18-c).

SECTOR 9	PLA DE DALT DE DOMENY
SECTOR 10	CAN BIEL
SECTOR 11	BOSC DE PALAU
SECTOR 12	MAS PRUNELL

- Zones de desenvolupament industrial (19).

SECTOR 13 PLA DE DOMENY II
SECTOR 14 PLA DE DOMENY I
SECTOR 15 CAN XIRGU II

- Zones de desenvolupament de serveis (20).

SECTOR 16 MAS GRI

- Zones de desenvolupament d'equipaments. (21).

SECTOR 17 BOSC DE PALAU NORD
SECTOR 18 BOSC DE PALAU SUD
SECTOR 19 UdG - MONTILIVI
SECTOR 20 PARADOR DEL GÜELL
SECTOR 21 TRANSPORTS

Art. 192. Programació dels Sectors en sòl urbanitzable

1. El Pla General qualifica com a **sòl urbanitzable programat** els sectors que es troben en fase d'execució i aquells que, per necessitats del programa urbà que desenvolupen, es convenient la seva transformació a sòl urbà dins el període de vigència del Programa d'Actuació del Pla.

La programació dels sectors, dins els dos propers quadriennis, es la següent:

A.- PRIMER QUADRIENNI :

- Zones amb ordenació vinculant (O.V.)

SECTOR 1 FONT DE L'ABELLA
SECTOR 2 MAS BARRIL
SECTOR 3 CAN GIBERT DEL PLA
SECTOR 4 PLA DE GIRONA
SECTOR 13 PLA DE DOMENY II
SECTOR 14 PLA DE DOMENY I

- Zones de desenvolupament urbà : (18)

Intensitat I : (18-a).

SECTOR 7-II TORRE RAFAELA II

Intensitat II : (18-b).

SECTOR 7-I TORRE RAFAELA I
SECTOR 6 MAS QUINTANA

Intensitat III : (18-c).

SECTOR 9 PLA DE DALT DE DOMENY
SECTOR 10 CAN BIEL
SECTOR 11 BOSC DE PALAU
SECTOR 12 MAS PRUNELL

- Zones de desenvolupament industrial (19).

SECTOR 13 PLA DE DOMENY II
SECTOR 14 PLA DE DOMENY I
SECTOR 15 CAN XIRGU II

- Zones de desenvolupament de serveis (20).

SECTOR 16 MAS GRI

- Zones de desenvolupament d'equipaments. (21).

SECTOR 19 UdG - MONTILIVI
SECTOR 21 TRANSPORTS

B.- SEGON QUADRIENNI :

- Zones de desenvolupament d'equipaments. (21).

SECTOR 17 BOSC DE PALAU NORD
SECTOR 18 BOSC DE PALAU SUD

2.- El Pla General qualifica com a sòl urbanitzable no programat els següents sectors:

- Zones de desenvolupament urbà : (18)

Intensitat I : (18-a).

SECTOR 5 MAS MASÓ

Intensitat II : (18-b).

SECTOR 8 MAS CORREGADA

- Zones de desenvolupament d'equipaments. (21).

SECTOR 20 PARADOR DEL GÜELL

SECCIÓ SEGONA.

ZONES AMB ORDENACIÓ VINCULANT (O.V.)

Art. 193. Definició

Donada la importància d'aquests sectors per l'ordenament general de la Ciutat, el present Pla General determina l'ordenació física dels mateixos respectant en el possible els antecedents de la seva ordenació. En funció de la nova ordenació proposada, els paràmetres de regulació de cadascun d'aquests sectors són els següents:

SECTOR	1	FONT DE L'ABELLA
SECTOR	2	MAS BARRIL
SECTOR	3	CAN GIBERT DEL PLA
SECTOR	4	PLA DE GIRONA
SECTOR	13	PLA DE DOMENY II
SECTOR	14	PLA DE DOMENY I

Art. 194. SECTOR DE SOL URBANITZABLE PROGRAMAT. FONT DE L'ABELLA.

Definició: Es tracta d'una zona corresponent a l'antic Polígon I del Pla Parcial "Fort de l'Abella", que ja es troba executat en els seus polígons II i III.

Situada sobre Avgda. Montilivi, lindant amb la urbanització de Puigvistós i /Agullana.

Superfície total del sector : 44.000 m²

Us predominant: Residencial.

Usos Complementaris:

Condicions d'ordenació :

L'ordenació bàsica la fixa aquest Pla General i els aspectes no definits pel mateix els desenvoluparà la modificació de Pla Parcial que haurà de tramitar-se.

La localització dels espais lliures, equipaments i xarxa bàsica que fixa el Pla General son vinculants i es completaran, fins els estandars fixats per llei, al Pla Parcial..

Edificabilitat bruta o sectorial : 0,55 m²/m²

Condicions d'edificació i ús :

Les fixarà la modificació de Pla Parcial que es tramiti.

Condicions de gestió del sector

1. El sistema d'actuació previst serà el de Compensació.
2. El Sector està integrat en 1r. quadrienni del PA
3. L'aprofitament mitjà del sector és 0,55 m²/m².

**Art. 195. SECTOR DE SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT.
RESIDENCIAL MAS BARRIL 2**

Definició: Sector amb Pla Parcial aprovat i en procés d'execució de l'obra urbanitzadora.

Es mantenen les determinacions fixades pel Pla Parcial.

**Art. 196. SECTOR DE SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT.
CAN GIBERT DEL PLA**

Definició: Sector amb Pla Parcial, Projecte d'Urbanització i Projecte de Compensació aprovats. S'ha iniciat el procés d'execució de les obres d'urbanització.

Es mantenen les determinacions fixades pel Pla Parcial.

**Art. 197. SECTOR DE SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT.
PLA DE GIRONA**

Definició: Sector amb Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats. Es troba en procés d'execució de les obres d'urbanització.

Es mantenen les determinacions fixades pel Pla Parcial.

**Art. 198. SECTOR DE SOL URBANITZABLE PROGRAMAT.
PLA DE DOMENY I i II.**

Definició: Sectors amb Pla Parcial, projecte d'urbanització i de reparcel·lació aprovats.

Es mantenen les determinacions fixades pel Pla Parcial.

SECCIÓ TERCERA.

ZONES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ (18)

DESENVOLUPAMENT URBÀ INTENSITAT I (18-a)

Art. 199. Definició:

1. Aquest sector comprèn els sòls urbanitzables als que, per les seves característiques físiques i la seva situació, hom assigna la major intensitat d'ús en sòl urbanitzable a fi de contrabalançar els sòls urbans fortament densificats, mancats de dotacions i amb problemes de congestió per creixements alternatius.

2. El desenvolupament d'aquests sectors serà realitzat mitjançant Plans Parcial que, ajustant-se a les previsions d'aquesta Normativa, aconseguixin els següents objectius:

a. Compatibilitat entre desenvolupament urbà interns i satisfacció de les necessitats col·lectives en qualitat ambiental i nivells d'urbanització.

b. Assoliment d'una ordenació urbana físicament composta, cosa per la qual no s'estableixen tipus d'ordenació prefixats, sinó només condicions a la relació entre volums i espais lliures per orientar els Plans.

Art. 200. Delimitació dels Sectors i desenvolupament per etapes.

1. El Pla fixa sectors d'obligat desenvolupament en Pla Parcial, que podran ésser descompostos en polígons en funció d'etapes d'urbanització i edificació, la qual delimitació, àdhuc ésser concordant amb els criteris de la Llei, haurà d'ésser tal que no hi hagin entre ells diferències d'aproximament superiors als 15 % amidats per la superfície del polígon, i, a ésser factible, per garantir en cada etapa la gradual i equitativa satisfacció de les necessitats col·lectives, igual pes de les cessions obligatòries de sòl per unitat de superfície de cada polígon.

2. Les etapes no caldrà que incorporin totes elles igual pes quan a la reserva de sòls per satisfer les demandes col·lectives, podent ser entre sí complementàries qual al tipus de destí i en el possible concordants amb les necessitats ja anteriorment

deficitàries.

Idènticament, no caldrà que el tipus d'ordenació de l'edificació sigui homogeni en cada polígon satisfetes les exigències de composició urbanística i demandes.

3. L'àmbit dels sectors no podrà ampliar-se ni modificar-se per assolir les previsions de creixement i la coherència urbanística venint exclosos en certs supòsits aïllats sòls que en altres moments pogueren disposar d'iniciativa conjunta.

4. L'ordenació bàsica del sector Torre Rafaela II es fixarà mitjançant un avanç de Pla Parcial que inclourà el sector Torre Rafaela I i que redactarà l'Ajuntament amb càrrec als propietaris afectats..

Art. 201. Enumeració dels sectors de desenvolupament urbà d'intensitat I.

El Pla General delimita en Intensitat I el :

SECTOR 5 MAS MASÓ.
SECTOR 7-II TORRE RAFAELA II

Art. 202. Edificabilitat.

L'edificabilitat sectorial serà:

1.- Index d'edificabilitat bruta total : zero coma vuitanta-cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0.85 m²/m²).

2. Index d'edificabilitat brut per a usos de vivenda i residencial : zero coma setanta-cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,75 m²/m²).

3. Index d'edificabilitat complementària per a usos exclusivament comercials o altres privats diferents dels de vivenda i residencial: zero coma deu metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,10 m²/m²).

4. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per parcs o boscos urbans que s'indiquin o els sòls destinats dins del sector a equipaments comunitaris necessàriament públics. No entraran en el còmput de l'edificabilitat els vials, carreteres, ferrocarrils exteriors de domini públic que es mantinguin i estiguin oberts. Idènticament tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i cursos d'aigua de titularitat pública.

5. Aquesta edificabilitat sectorial tindrà la condició de mesurar l'aprofitament mitjà del sector i servirà a efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a

l'Administració actuant de la institució del 10 % de l'aprofitament mitjà disposat per la Llei. Idènticament aquest índex, minorat amb l'anterior 10 %, determinarà l'aprofitament de les finques incloses en el sector referit a la de les mateixes, abans de la urbanització, tot això independentment del destí particular fixat per aquestes Normes als terrenys i del que detalli l'ordenació del Pla Parcial.

Art. 203. Quanties de les reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta obligatòria.

1. Les actuacions en aquests sectors, respectaran en els Plans Parcials les següents previsions mínimes:

- a. Percentatge mínim de sòl per a vials públics: 20 %.
- b. Percentatge mínim de sòl per a estacionament públic de superfície 6 %.
- c. Percentatge mínim de sòl per a espais lliures de jardí, plaça, parcs o boscos urbans i esportius públics: 15 %.

2. Aquestes exigències s'entendran com a mínimes. Quan el Pla per mitjà de les seves determinacions físiques incrementin les superfícies reservades per sistemes generals o locals per la seva indicació pel Pla Parcial, àdhuc la seva cessió per concentració de l'aprofitament privat d'aquells sòls. Quan la càrrega de bosc urbà ultrapassi el 24 % s'acceptarà excepcionalment i degudament justificat per raó de la distorsió de l'ordenació física, reduir les previsions de centre docent fins a un 5 %.

Art. 204. Densitat d'habitatge.

La densitat màxima d'habitatges serà de setanta-cinc habitatges (75) l'hectàrea de sector pel que fa al Sector Mas Masó, i cinquanta (50) habitatges l'hectàrea pels Sectors Mas Quintana i Torre.Refaela II.

Art. 205. Desenvolupament de l'edificació en el Pla Parcial.

1. L'ordenació física de volums es farà a partir de la configuració dels llocs i espais de la ciutat i en dimensió que sigui congruent amb les activitats allotjades i les dimensions de l'edificació.

2. Els espais lliures s'escalonaran des d'aquells més públics als més privats, annexos a la vivenda i de modus a situar-los sense trencar els sistemes d'activitat de la ciutat.

3. A ésser possible les edificacions seran de poca alçada, de quatre plantes de mitja (PB+3), la qual cosa no és contrària amb l'altre densitat i perseguint espais lliures, privats annexos a la vivenda, creant patis, eixides, jardins o horts, segons el tipus de promoció i finalitat.

4. Si per efectes de l'acumulació de l'edificabilitat d'un sector, i, com a conseqüència de la cessió de verds, equipaments i viari fixats gràficament per aquest Pla General, és necessari sobrepassar les alçades recomanades en el punt anterior, en els sectors pròxims a teixits d'alta densitat es podrà edificar a major alçada, sense superar en cap cas els 22,30 m. corresponents a planta baixa i sis plantes pis (PB+6). En actuacions allunyades de sectors d'exemple intensiu l'edificació que podrà ultrapassar les quatre plantes serà, com a màxim el 20 % de l'ocupació en planta de la totalitat de l'edificació del sector i l'emplaçament dels edificis d'alçada degudament escollits i compostats amb el conjunt.

5. La xarxa viària connectarà de modus clar i estructura els teixits urbans contigus, ordenant satisfactòriament els encontres, i permetent l'organització en fluxes de direccions úniques. La connectivitat serà molt alta, a ésser possible cercant la redundància d'arcs per facilitar al màxim l'accés als usos i edificis i l'adaptació a altres necessitats d'organització urbana. Els recorreguts importants s'ordenaran amb avingudes i passeigs adequats amb les seves perspectives i fites ordenades per places i panoràmiques, interns o sobre l'espai rural, controlades.

6. L'edificació seguirà les directrius del territori, moltes vegades d'arrel rústega i de la propietat fiduciària perseguint posar de relleu la seva composició, dimensió poc gratuïta i dignificant els espais col·lectius proposats. Els nous teixits resoldran l'encontre amb els teixits existents tant en quan a continuïtat de carrers i activitat, com de relació formal amb les característiques tipològiques i volumètriques de les construccions existents o admeses.

7. Les curses d'aigua i de drenatge: rases, torrents, rierols i rieres es mantindran lliures d'ocupació per entubaments de clavegueres, marges artificials, terraplenats i ofecs, i les vores amb arbres de ribera i adreçades. Les canonades i vies de circulació separades suficientment dels mateixos.

Art. 206. Condicions d'ús.

Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a les del sòl d'exemple urbà o intens.

DESENVOLUPAMENT URBÀ INTENSITAT II (18-b).

Art. 207. Definició.

1. Aquest sector comprèn els sols urbanitzables als que per les seves característiques físiques i la seva situació, hom assigna intensitat d'ús mitjana, permetent creixements urbans de densitat moderada i alt nivell ambiental.
2. El desenvolupament d'aquests sectors es realitzarà per Pla Parcial ajustats a les previsions d'aquesta Norma.

Art. 208. Delimitació dels Sectors i desenvolupament per etapes.

1. El Pla General fixa sectors d'obligat desenvolupament en Pla Parcial, que podran ésser descompostos en polígons en funció d'etapes d'urbanització i edificació. La delimitació, àdhuc ésser concordant amb els criteris de la Llei, haurà de fer-se de tal manera que tots ells disposin d'igual aprofitament (amidat per la superfície de sostre edificable pels diferents usos per unitat de superfície del polígon) i, a ésser factible (per garantir en cada etapa satisfacció gradual i equitativa de les necessitats col·lectives), igual pes de les cessions obligatòries de sòl per unitat de superfície de cada polígon.
2. Les diferents etapes no caldrà que incorporin totes elles igual pes en quant a cada tipus de sòl de cessió gratuïta podent ser entre elles complementàries, però, i en el possible, fent concordant les previsions amb les necessitats ja més deficitàries en el sector.

Idènticament, no caldrà que el tipus d'ordenació de l'edificació sigui homogeni en cada polígon satisfetes les exigències de composició urbanística i demandes.
3. L'àmbit dels sectors no podrà ampliar-se per assegurar les previsions de creixement fetes per aquesta Norma i de coherència urbanística.
4. L'ordenació bàsica del sector Torre Rafaela I es fixarà mitjancant un avanç de Pla Parcial que inclourà el sector Torre Rafaela II i que redactarà l'Ajuntament amb càrrec als propietaris afectats.

Art. 209. Enumeració dels sectors de desenvolupament urbà d'intensitat II.

El Pla General ha delimitat en Intensitat II els sectors que a continuació es relacionen:

SECTOR 6	MAS QUINTANA
SECTOR 7-I	TORRE RAFAELA I
SECTOR 8	MAS CORREGADA

Art. 210. Edificabilitat

L'edificabilitat serà:

1. Index d'edificabilitat brut: zero coma cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,50 m²/m²).

2. Index d'edificabilitat complementària per a usos exclusivament comercials a altres privats diferents dels de vivenda i residencial: zero coma zero cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,05 m²/m²).

3. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per parcs o boscos urbans que s'indiquen o els sòls destinats dins del sector a equipaments comunitaris, necessàriament públics. No entraran en el còmput de l'edificabilitat els vials i carreteres exteriors de domini públic i aquells interiors també de domini públic que es mantinguin i estiguin oberts.

Idènticament tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i cursos d'aigua de titularitat pública.

4. Aquesta edificabilitat sectorial mesura l'aprofitament mitjà del sector i obrarà a efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a l'Administració actuant de la institució del 10 % de l'aprofitament mitjà disposat per la Llei. Idènticament, aquest índex, minorat amb l'anterior 10 %, determinarà l'aprofitament de les finques incloses en el sector, segons la seva extensió abans de la urbanització, i amb independència del destí particular fixat en aquest Pla als terrenys i del que detalli l'ordenació del Pla Parcial.-

Art. 211. Quançies de les reserves de sòl de cessió gratuïta i obligatòria.

1. Les actuacions en aquests sectors, respectaran en els Plans Parcials les següents previsions mínimes:

- a. Percentatge mínim de sòl per a vials públics: 15 %.
- b. Percentatge mínim de sòl per a estacionaments públics de superfície: 5 %.
- c. Percentatge mínim de sòl per a espais lliures de jardí, plaça, parcs o boscos urbans i esportius públics: 15 %.
- d. Percentatge mínim de sòl per a centres culturals i docents i altres edificis d'interès públics: 5 %.

2. Aquestes exigències s'entendran com a mínimes. Quan el Pla per mitjà de les determinacions físiques (les superfícies reservades i indicades en un sector pel Pla Parcial), incrementin aquells percentatges, el Pla Parcial, sense per això disminuir l'aprofitament mitjà, ho complirà per mitjà de la concentració de l'edificació privada. Quan la càrrega per boscos i jardins urbans ultrapassi el 20 % la part que excedeixi no li abastarà la cessió gratuïta, quan no sigui possible fer ús de la seva edificabilitat per no permetre el Pla Parcial concentrar-la a l'ultrapassar les condicions d'edificació.

Art. 212. Densitat d'habitatge.

La densitat màxima d'habitatge serà de cinquanta habitatges (50 habit.) l'hectàrea de sector.

Art. 213. Desenvolupament de l'edificació en el Pla Parcial.

1. L'ordenació física dels volums es farà a partir de la configuració dels llocs i en dimensió que sigui congruent amb l'activitat emplaçable i el tamany de l'edificació.
2. Els espais lliures s'escalonaran des d'aquells més públics als més privats, annexos a la vivenda, i situant-los sense trencar els sistemes d'activitat de la ciutat.
3. Les edificacions a ésser possible seran de poca alçada, de tres plantes màximes (PB+2), la qual cosa no és contrària amb la densitat mitja proposada i mantenint alhora, espais lliures, privats annexos a la vivenda, creant patis, eixides, jardins i horts, segons el tipus de promoció i finalitat.
4. L'edificació que podrà ultrapassar les dues plantes pis sense, en cap cas, assolir més de quatre plantes, serà el 20 % de l'ocupació en planta. L'emplaçament dels edificis d'alçada degudament escollits i comparats per raons urbanes.
5. La xarxa viària connectarà de modus clar i estructurat, els teixits urbans contigus, ordenant satisfactòriament els encontres i permetent l'organització dels fluxes en

direccions úniques. La connectivitat de la trama urbana serà molt alta, a ser possible cercant la redundància dels arcs per facilitar el màxim accés i l'adaptació a altres disposicions d'organització.

Els recorreguts importants s'ordenaran en avingudes i passeigs de perspectives controlades i ordenats per places i panoràmiques sobre la pròpia ciutat o l'espai rural.

6. L'edificació seguirà les directrius del territori, molts cops d'arrel rústega, o de la propietat fiduciària, manifestant, de forma clara, la seva composició i evitant l'ordenació gratuïta. Els espais col·lectius es faran rellevants per la seva dimensió, significació i posició. Els nous teixits resoldran l'encontre amb els teixits existents tant en quan a continuïtat de carrers i activitat, com de relació formal amb les característiques tipològiques i volumètriques de les construccions existents o admeses.

7. Les curses d'aigua i de drenatge: rases, torrents, rierols i rieres, es mantindran lliures d'ocupació per entubaments, de clavegueres, marges artificials terraplenats i ofecs. Les vores amb arbres de ribera es mantindran endreçats. Les canonades i vies s'emplaçaran suficientment separats dels mateixos.

8. Per a les construccions aïllades amb límits de la parcel·la o solar, la superfície mínima d'aquesta serà de vuit-cents metres quadrats (800 m²).

9. La separació entre edificis serà d'un cop l'alçada de l'edifici més alt.

Art. 214. Condicions d'ús.

Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a la del sòl eixampla suburbà o semi-intensiu.

DESENVOLUPAMENT URBÀ INTENSITAT III (18-c).

Art. 215. Definició.

1. Aquest sector comprèn els sòls urbanitzables als que per les seves característiques físiques i la seva situació, hom assigna una intensitat d'ús que permeti els creixements de vivenda unifamiliar o agrupada de baixa densitat.

2. El desenvolupament d'aquests sectors serà realitzat mitjançant Plans parcials que, ajustant-se a les previsions d'aquesta Normativa, aconseguixin els següents objectius:

a. Integració de l'habitatge en el medi rústec sense alteracions importants del paisatge.

b. Nivells d'urbanització mínims però urbans, assolint els valors en quan a espais lliures públics o privats, adequats.

Art. 216. Delimitació dels sectors i desenvolupament per etapes.

1. El Pla fixa sectors d'obligat desenvolupament en Pla Parcial, que podran ésser descompostos en polígons en funció d'etapes d'urbanització i edificació. La delimitació, àdhuc ésser concordant amb els criteris de la Llei, haurà d'ésser tal que tots ells disposin d'igual aprofitament (amidad per la superfície de sostre edificable pels diferents usos per unitat de superfície del polígon) i, a ésser factible (per garantir en cada etapa la gradual i equitativa satisfacció de les necessitats col.lectives) igual pes de les cessions obligatòries del sòl en cada polígon.

2. Les diferents etapes no caldrà que incorporin totes elles igual pes en quant a cada tipus de sòl de cessió gratuïta, podent ser entre elles complementàries en quant al destí.

Idènticament, no caldrà que el tipus d'ordenació de l'edificació sigui homogeni en cada polígon, satisfetes les exigències de composició urbanística i demandes de promoció.

3. L'àmbit dels sectors no podrà ampliar-se ni modificar-se per assegurar les previsions de creixement i la coherència urbanística venint partits sòls que en altres moments pogueren disposar d'iniciativa de desenvolupament conjunt.

Art. 217. Enumeració dels sectors de desenvolupament urbà d'intensitat III.

El Pla General ha delimitat en intensitat III els sectors que a continuació es relacionen:

SECTOR 9 PLA DE DALT DE DOMENY
SECTOR 10 CAN BIEL
SECTOR 11 BOSC DE PALAU
SECTOR 12 MAS PRUNELL

Art. 218. Edificabilitat

L'edificabilitat sectorial serà:

1. Índex d'edificabilitat brut: zero coma vint-i-cinc metres quadrats per sostre per metre quadrat de sòl (0,25 m²/m²).
2. Índex d'edificabilitat complementària per a usos exclusivament comercials a altres privats diferents dels de vivenda i residencial: zero coma zero cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,05 m²/m²).
3. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per parcs o boscos urbans que s'indiquen o els sòls destinats dins dels sector a equipaments comunitaris, necessàriament públics. No entraran en el còmput de l'edificabilitat els vials i carreteres exterior de domini públic i aquelles interiors també de domini públic que es mantinguin i estiguin oberts. Idènticament tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i curses d'aigua de titularitat pública.
4. Aquesta edificabilitat sectorial mesura l'aprofitament mitjà del sector i obrarà a efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a l'Administració actuant en la institució del 10 % de l'aprofitament mitjà disposat per la Llei. Idènticament, aquest índex, minorat amb l'anterior 10 % determinarà l'aprofitament de les finques incloses en el sector segons la seva extensió abans de la urbanització, amb independència del destí particular fixat en aquest Pla als terrenys i del què detalli l'ordenació del Pla Parcial.

Art. 219. Quanties de les reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i obligatòria.

1. Les actuacions en aquests sectors respectaran en els Plans Parcials les següents previsions mínimes:

- a. Percentatge mínim de sòl per a vials i estacionaments públics: 18 %.
 - b. Percentatge mínim de sòl per a espais lliures de jardí, plaça, parcs o boscos ~~bars~~ i esportius públics: 15 %.
 - c. Percentatge mínim de sòl per a centres culturals i docents i altres edificis d'interès públic 2 %.
2. Aquestes exigències s'entendran com a mínimes. Quan el Pla, per mitjà de les seves determinacions físiques (les superfícies reservades i indicades en un sector del Pla Parcial), incrementin aquelles quanties, el Pla Parcial, sense per això disminuir l'aprofitament mitjà, ho complirà per la concentració i l'edificació privada.

Art. 220. Densitat d'habitatge.

La densitat màxima d'habitatge serà de vint-i-cinc habitatges l'hectàrea (25 habit/ha) de sector.

Art. 221. Desenvolupament de l'edificació en el Pla Parcial

1. L'ordenació física de volums es farà a partir de la configuració dels llocs, tenint especial cura pel relleu atès la pendent dels sectors i evitant els desmunts i terraplens per la urbanització i l'edificació.
2. Els espais lliures privats podran ésser mancomunats al servei de diverses edificacions o vivendes.
3. Les edificacions no ultrapassaran mai les dues plantes pis (PB+2).
4. La xarxa viària serà clara en quant a traça, seguint corbes de nivell anant de punts singulars del territori a altres i complementant-se per carrers per a vianants normals als d'accés, quan sigui oportú o ho exigeixi la pròpia topografia. Els carrers no tindran amplex excessius, aquells interiors i als serveis de zones d'edificació unifamiliar, seran de vuit metres (8 m.) d'ample. Els recorreguts importants s'ordenaran en places i miradors sobre el paisatge.
5. L'edificació seguirà les directrius del territori molts cops d'arrel rústega o de propietat fiduciària evitant ordenacions gratuïtes. Els nous teixits resoldran l'encontre amb els teixits existents, tant quan a continuïtat de carrers i activitat, com de relació formal amb les característiques tipològiques i volumètriques de les construccions existents admeses.
6. Les curses d'aigua i de drenatge: torrents, rierols i rieres es mantindran lliures

d'ocupació per entubaments, clavegueres, marges artificials, terraplenats i ofecs del llit. Les vores es sistematitzaran amb arbres de ribera i es mantindran endreçades. Les canonades i vies s'emplaçaran suficientment separades dels mateixos.

7. La parcel·la mínima per l'edificació unifamiliar aïllada no serà inferior als 400 m² de superfície.

Art. 222. Condicions d'ús.

Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a les del sòl de ciutat jardí.

SECCIÓ QUARTA.

ZONES DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL (19).

Art. 223. Definició.

1. Es qualifiquen de sectors de desenvolupament industrial els sòls urbanitzables previstos per localitzar l'ampliació de l'activitat industrial i de magatzem sempre que, per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de risc per a la salut i la seguretat pública, i els efectes corregits de modus a eliminar tot el perill a les persones i sobre el medi ambient.

2. Els Plans Parcial podran delimitar dos sectors segons la classe i tamany de la indústria. Seran de primera classe: la gran i mitjana indústria, sobre parcel·la mínima de dos mil cinc-cents metres quadrats (2.500 m².) per establiment.

Serán de segona classe: la petita indústria, els tallers artesans i els dipòsits i magatzems, sobre parcel·la com a mínim de mil metres quadrats (1000 m²) per establiment.

Art. 224. Enumeració dels sectors de desenvolupament industrial.

El Pla General ha delimitat de desenvolupament industrial els sectors que a continuació es relacionen:

SECTOR 14	PLA DE DOMENY I
SECTOR 15	CAN XIRGU 2

Art. 225. Desenvolupament de Pla General

Les zones de desenvolupament industrial han d'ésser ordenades a nivell de detall, per un Pla Parcial amb subjecció a les determinacions generals d'aquest. Preveuran emplaçament d'activitats de primera classe, gran i mitjana indústria i activitats de segona classe petita indústria, tallers artesans, dipòsits i magatzems on la proporció que, en estudiar el planejament parcial, respongui a les necessitats de la demanda de sòl de cada moment, sense que en cap cas la proporció del sòl per indústria de primera classe pugui ultrapassar el 80 % del total del sòl per parcel·les industrials ni,

a la vegada, de proporció per indústria de segona classe pugui ultrapassar el 40 % del total.

Aquesta previsió es delimitarà en el plànol de parcel·lació i es justificarà amb el tamany de les illes i de l'accés.

Art. 226. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat brut per cada sector, amb independència de les previsions proposades al seu interior en vies, equipaments i parcs, és de zero coma setanta metres quadrats de sostres per metre quadrat de sòl (0,70 m²/m²) i l'ocupació de la parcel·la en els sòls industrials de primera classe serà, com a màxim, del 70 % i en els de segona classe, serà, com a màxim del 85 %, determinat el Pla Parcial les regles d'urbanisme per a la localització i destí dels patis resultants.

Art. 227. Quantia de les reserves de sòl públic. Estàndards urbans.

El Pla Parcial d'ordenació per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General en els sectors de desenvolupament industrial respectarà les següents previsions mínimes:

- a. Superfície mínima de vials públics: 20 %.
- b. Superfície mínima de zones verdes públiques 10 %.
- c. Amplada mínima de les vies interiors quinze metres (15 m.), ample mínim de les voravies de tres metres (3 m).
- d. Previsió de franges de protecció, amb jardineria o arborat, per a separar la unitat de zona dels sòls residencials d'una amplada mínima de quinze metres (15 m.) i imputable als efectes d'espais lliures per parcs i jardins de cessió obligatòria.

Art. 228. Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació de la zona de desenvolupament industrial correspon al d'edificació aïllada o en filera amb fixació dels patis de maniobra, magatzem, socors.

Art. 229. Condicions d'edificació.

Les condicions d'edificació a la zona de desenvolupament industrial són les següents:

a. Alçada màxima permesa: en la primera classe, quinze metres (15 m.); en segona classe també quinze metres (15 m.).

b. Parcel·la mínima. En la primera classe, dos mil cinc-cents metres (2.500 m.); en la segona classe, mil metres (1000 m.).

c. Mínim de façana: en la primera classe, trenta-sis metres (36 m.); en la segona classe, divuit metres (18 m.).

d. Profunditat mínima de parcel·la: en la primera classe, cinquanta metres (50 m.); en la segona classe, quaranta metres (40 m.).

e. Separacions mínimes de l'edificació o les estructures de la instal·lació fins als límits de la parcel·la o agrupació: fins a la partió que afronta amb la via pública, en la primera classe, dotze metres (12 m.) i en la segona classe deu metres (10 m.). Fins a les altres partions, en la primera classe, cinc metres (5 m.) i en la segona classe, tres metres (3 m.).

f. Volum net màxim. En la primera classe, sis metres cúbics per metre quadrat (6 m³/m²); en la segona classe, quatre metres cúbics per metre quadrat (4 m³/m²).

g. Els índex d'edificabilitat neta per a cada classe d'indústria amb valor homogeni a cada classe es fixaran en el Pla Parcial segons la distribució que faci la categoria i sense ultrapassar l'edificabilitat sectorial.

Art. 230. Regles complementàries de l'article anterior.

1. En el càlcul de l'alçada reguladora màxima no hi és inclòs el de les alçades de les xemeneies, antenes, aparells i instal·lacions especials, connexes amb la funció de la indústria, que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

2. Quan la reducció de les molèsties fins a nivells tolerables, a la supressió de riscos de nocivitat, insalubritat, inseguretat o perill d'incendi per a les persones i les coses, s'hagin d'aconseguir mitjançant unes distàncies més grans que les establertes en l'article anterior entre edificis, o entre aquests i les zones o parcel·les contigües, hom exigirà aquelles separacions per garantir aquells prioritars objectius.

3. En el cas de parcel·les situades en sectors de segona classe s'admet l'agrupació de dos o més establiments fins que la façana conjunta assoleixi una longitud total màxima de cent metres (100 m.). La unitat resultant d'agrupació, que no podrà ser inferior a la suma de parcel·les de superfícies mínima de cadascun dels establiments

constituirà una parcel·la indivisible, de manera que hom no hi podrà instal·lar més establiments que el nombre de parcel·les agrupades, ni ultrapassar el volum edificable permès, ni augmentar el percentatge d'ocupació.

4. Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ésser dedicats a aparcaments, vials interiors, emmagatzematge a l'aire lliure o espais destinats a aparcaments amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació.

5. L'alçada màxima de les tanques opaques serà d'un metre seixanta (1,60) i la de les diàfanes o transparents de tres coma seixanta metres (3,60 m.).

6. En la zona de desenvolupament industrial no són permesos altres annexos que les garites o similar destinats a serveis de porteria, vigilància, control i altres similars, propis de l'establiment amb una superfície que no podrà ultrapassar els deu metres quadrats (10 m²) i una alçada màxima de tres metres (3 m.).

7. El Pla Parcial analitzarà la conveniència de fixar les distàncies de l'edificació a la via pública com a distàncies invariables que aliniin les façanes al carrer sense disminució, per altre part, dels criteris reguladors.

SECCIÓ CINQUENA.

ZONES DESENVOLUPAMENT DE SERVEIS (20)

Art. 231. Definició.

Es qualifica de sector de desenvolupament de Serveis els sòls urbanitzables programats en els que es preveu un ús terciari de gran superfície, superior a 5.000 m2., però que per les seves característiques necessita d'una major precisió que l'establerta per als sectors de desenvolupament industrial.

1. Enumeració dels Sectors de desenvolupament de Serveis:

SECTOR 16 MAS GRI

2. Desenvolupament del Pla General

El Pla Parcial que desenvolupi les determinacions d'aquest Pla General concretarà, una vegada definit el tipus d'instal·lació a ubicar, les precisions sobre l'ordenació guardant especial atenció als espais l·lindants amb el teixit residencial i amb els espais lliures de Sistema General, fixant els criteris d'ordenació, adequant-los als següents paràmetres :

a.- Superfície del sector : 79.000 m2

b.- Sostre màxim edificable 14.000 m2.

L'edificació es situarà en la zona devantera, amb façana a la carretera

c.- Cessions mínimes: Espai lliure públic i vialitat : 40 % del total de la superfície del sector.

d.- Aparcaments : una plaça per 50 m2. de superfície edificada de servei al públic en cas de ser comercial de detall, i una plaça per 75 m2. de superfície edificada en cas de ser de gran magatzematge.

La zona d'aparcaments en superfície es tractarà amb arborat i es situarà en la part posterior de l'edificació..

e.- Previsió de franges de protecció amb jardineria i arborat per a separar la unitat de la zona dels sòls residencials pròxims, amb una amplada mínima de 15 mts. i

computable als efectes d'espais lliures de parcs i jardins de cessió obligatòria.

f.- L'aprofitament mitja del sector serà de 0,20 m²/m²

g.- Els costos corresponents a l'execució de la glorieta d'accés sud a la ciutat, ~~seran~~ a carreg del sector.

SECCIÓ SISENA

ZONES DE DESENVOLUPAMENT D'EQUIPAMENTS

Art. 232. Definició.

Es qualifiquen de sectors de desenvolupament d'equipaments els sòls urbanitzables previstos per localitzar activitats públiques.

Art. 233. Enumeració dels sectors de desenvolupament d'equipaments.

El Pla General ha delimitat de desenvolupament d'equipaments els sectors que a continuació es relacionen:

SECTOR	17	BOSC DE PALAU NORD
SECTOR	18	BOSC DE PALAU SUD
SECTOR	19	UdG - MONTILIVI
SECTOR	20	PARADOR DEL GÜELL
SECTOR	21	TRANSPORTS

Art. 224. SECTOR D'EQUIPAMENTS ESPORTIUS BOSC DE PALAU NORD

Definició : Situat al sud del carrer de l'Església de Sant Miquel limita amb camí públic. Sector Bosc de Palau Sud i la U.A. Torres de Palau 2.

Superfície total del sector : 7,67 Ha.

Us predominat : Deportiu

Condicions d'ordenació : Previsió d'espais i Equipaments:

- Espai lliure d'ús públic (zona verda)	m2.
- Equipament escolar	m2.
- Equipament esportiu privat	42.750 m2.
- Equipament social privat	750 m2.
- Equipament comercial	m2.

- Aparcament: es realitzarà sota arborat evitant concentracions de vehicles, explanacions i desmuntatges; situat el major nombre junt les vies de la malla bàsica.

Superfície del sector :

Zona 6 d	61.460 m2.	Edificabilitat	5.850 m2.
Zona viària	12.340 m2.	Edificabilitat	m2.
Sistemes Generals ...	2.900 m2.	Edificabilitat	m2.

Total superfícies 76.700 m2.

Altres condicions de l'ordenació :

1. Superfícies adscrites als diferents sistemes generals:

- viari	2.900 m2.
- Zones verdes	m2.
- Equipaments	m2.

2. Localització vinculant dels mateixos.

Condicions de gestió del sector :

1. El sistema d'actuació previst serà el de compensació.
2. El sector està integrat en el 1r. quadrienni PA.

Condicions d'edificació i ús :

- a. L'ocupació de les pistes i equipaments serà segons fitxa gràfica.
- b. L'altura màxima de l'edificació serà de 10 m. equivalents a PB+P en zona 6.
- c. Els tancaments o valles dins el sector o els seus límits ha d'ésser obligatòriament transparent, quedant expressament prohibits els tancaments massissos.

ART. 225. SECTOR D'EQUIPAMENTS ESPORTIUS BOSC DE PALAU SUD

Definició : Es classifica per aquest Pla General com sector d'equipaments sportius el sòl urbanitzable comprés entre el Sector Equipaments Esportius de Bosc de Palau Nord, camí públic que va des del Pla del Convent al Camp de Futbol del C.F. Girona, el Pla del Convent i la Unitat d'Actuació Torres de Palau II.

El sector estarà dedicat al ús esportiu a l'aire lliure, admetent-se instal.lacions complementàries (serveis d'aparcament).

Desenvolupament del Pla General.

El Programa d'Actuació ha de promoure un Pla Especial que reguli l'ocupació del sòl, mitjançant un estudi paisatgístic previ que serveixi de pauta per a l'ubicació de les pistes esportives, els serveis i l'aparcament de vehicles i les característiques de les edificacions, de manera que garanteixi la no afectació de l'arbrat i el sotabosc, conservant i protegint les característiques actuals de boscos mediterranis, regulant:

a. L'espai lliure, que es concentrarà en la zona del bosc, amb una superfície mínima del 50 % del total del sector.

b. La situació de les pistes i l'edificació d'acord amb la topografia del lloc, impedit talussos i murs de contenció d'una altura superior a 1,50 m. sobre el terreny natural, evitant el tallat d'arbres i masses d'arbustos i refent-se aquells que necessàriament s'hagin de tallar.

c. El manteniment i millora dels camins existents i el traçat dels nous, evitant el trossejat del bosc.

d. Els aparcaments: situant-los sota arborat i de forma que no es concentrin grans quantitats d'automòbils, que s'evitin desmuntatges i terraplens per la seva execució, i es situïn preferentment al costat de les vies de la Malla Bàsica que bordeja el sector.

e. Els tancaments, tant en l'interior com els límits del sector, han d'ésser transparents, queden expressament prohibits els tancaments massissos.

Art. 226. SECTOR UNIVERSITAT DE GIRONA - MONTILIVI

Definició:

1. El present Pla General recull els sòls urbanitzables previstos en Montilivi, per l'ampliació de l'Universitat de Girona.

Aquest sector ha estat objecte de la redacció d'un Pla Parcial, que es troba aprovat i està executant-se.

Art. 227. Desenvolupament del Pla General en el sector UdG-Montilivi.

Les actuacions pel desenvolupament de l'urbanització i usos del sector es realitzaran amb subjecció a les determinacions contingudes en aquesta normativa i especialment en el que disposa el Pla Parcial aprovat en la zona.

Art. 228. SECTOR D' EQUIPAMENTS PARADOR GÜELL

Definició:

El Pla General qualifica d'equipaments els sols urbanitzables situats a l'oest de l'accés Fontejau-Güell.

Art. 229. Condicions generals del Sector - Parador del Güell

Superfície total del sector : 3.67 Ha.

Us predominant : Hotelers, esportiu i acampada.

Condicions d'ordenació :

Previsió d'espais lliures i equipaments esportius,hotelers i d'acampada.

Edificabilitat : 0,30 m²/m²

Altres condicions de l'Ordenació

Condicions de gestió del sector

1. El sistema d'actuació previst serà el de execució municipal
2. L'aprofitament mitjà del sector és 0,10 m²/m².

Art. 230. SECTOR D'EQUIPAMENTS DE TRANSPORT

Definició : Es qualifiquen de Sector de Transports els sols urbanitzables previstos per localitzar tot tipus d'activitat relacionada amb el transport per carretera.

Aquest sector limita amb el vial d'accés sud a l'autopista, la carretera de Santa Coloma de Farnés, la prolongació del carrer de Vilablareix i el sòl urbà d'aquest municipi.

Art 231. Desenvolupament del Pla General en el Sector Transports

Els terrenys inclosos en el sector seran ordenats mitjançant un Pla Parcial que fixarà una reserva per espais lliures no inferior al 10% de la superfície ordenada.

Art. 232. Condicions generals del Sector - Transports

Superfície : 109.280 m²

Sostre màxim edificable : 23.000 m²

Usos : es permeten les activitats de transport per carretera, aparcaments de camions i contenidors, serveis relacionats amb l'activitat, terminal de transport, estació de servei de servei i instal·lacions de control i vigilància del complex.

En la tramitació d'aquest pla caldrà sol·licitar informe al Servei de Transports i al MOPTMA.

En la seva tramitació, el P.E. s'ajustarà als acords de la C.P.U. relatius a l'avanç de P.E., de data 27.10.93

Ajuntament  de Girona
PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ URBANA



SÒL NO URBANITZABLE

REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL V

SECCIÓ PRIMERA.

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 233. Qualificació i Normes.

1. Aquest Pla General qualifica de sòl no-urbanitzable els terrenys que han d'esser objecte de conservació i especial protecció, per raó dels seus valors agrícoles i forestals, de llurs valors ecològics i paisatgístics, de llurs valors històrics i culturals i per raó de la defensa de la fauna, la flora i l'equilibri ecològic.

2. El sòl no urbanitzable es regeix pel que es disposa en aquest capítol. El Pla Verd i els Plans Especials que siguin elaborats pel desenvolupament detallat en aquests sòls de les previsions contingudes en aquestes Normes del Pla General, respectaran aquestes determinacions i les contingudes en la legislació vigent en relació a la protecció i conservació del medi natural.

No es podran admetre usos, explícitament no declarats en aquesta Normativa, que siguin contraris als fins generals de protecció agrícola i forestal assumits i de defensa de l'equilibri ecològic.

3. La zona corresponent al massís de Les Gavarres que es troba dins el terme municipal es regirà pel que disposa aquesta normativa i el Decret 328/1992 de 14 de desembre, corresponent al Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya.

Art. 234. Modalitats.

El sòl no urbanitzable compren les següents categories::

a.- Hortes (22)

- b.- Especials de valor agrícola (23)
- c.- Rústecs (24)
- d.- Forestals (25)
- e.- Especial protecció paisatgística i ecològica. (26)

Art. 235. Tramitació.

1. Les sol·licituds d'edificació i ocupació admeses es tramitaran de conformitat amb les previsions de l'art. 127-1b del DL 1/90 del 12 de Juliol, mitjançant informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

2. Els esmentats processos no podran significar, en cap cas, divisions de parcel·les rústiques, i encara menys, procés de parcel·lació. Tot procés de parcel·lació rústic representarà un perill de formació de nuclis urbans o d'urbanització de les finques forestals i serà objecte d'expedient d'infracció urbanística per tal d'avaluar les responsabilitats i les sancions, a que la situació creada doni lloc, a part d'obligar al restabliment de l'ordre urbanístic alterat.

Art. 236. Indústries en medi rural.

En els sòls classificats com a no-urbanitzables no s'admeten els usos industrials, excepte els existents que es regulen per la Disposició Transitòria Sisena.

Art. 237. Camins rurals.

Per la seva significació com a elements bàsics de l'estructura del sòl no urbanitzable es conservarà i protegirà l'actual xarxa de camins rurals. Es prohibeix l'obertura de nous camins, i en general de qualsevol tipus d'element vial, amb excepció d'aquells relacionats expressament amb explotacions agràries i els necessaris per la prevenció i extinció d'incendis.

Les construccions permanents autoritzades en el sòl no urbanitzable es separaran com a mínim 15 metres de l'eix del camí rural, i les de caràcter provisional permeses per aquestes Normes es separaran com a mínim 7 metres de l'eix del camí.

Art. 238. Condicions generals de l'edificació

Donada la fragilitat del medi natural i per tal de produir el mínim impacte paisatgístic i ecològic per part de les noves edificacions que s'implantin en el sòl no urbanitzable, aquestes respectaran les següents condicions generals :

1.- Pendent del terreny : Per tal de reduir l'impacte de l'edifici pel que fa a erosió o esllavissament, es considera terreny inedificable aquell que presenta una pendent superior al 30 %.

En aquelles situacions en que pel tamany de l'explotació i les característiques naturals del terreny, el compliment d'aquesta norma representi una perdua en l'activitat agrícola o forestal, es podrà permetre l'emplaçament de l'edificació en terrenys amb pendents superiors al 30% i que en cap cas superin el 50% de pendent.

Com a norma general i sempre que sigui possible, les noves edificacions es situaran al límit que defineixen les zones conreuades de les forestals.

2.- Protecció hidrològica : Es prohibeix la construcció d'edificis, en l'entorn de rius i rieres, en una franja igual al doble de l'amplada del llit i situada a banda i banda del riu o riera i en les zones ocupades pel bosc de ribera.

3.- Protecció de la vegetació : La tala d'arbres serà la mínima imprescindible i restarà subjecta a la corresponent llicència municipal.

4.- Protecció paisatgística : Es prohibeix les construccions en turons i carenes per l'elevat grau de fragilitat visual que aquests espais presenten.

5.- Moviments de terres : Seran els mínims i no significaran murs o talussos de mes de tres metres d'alt. En casos excepcionals i per raons molt justificades, l'ajuntament podrà autoritzar moviments de terres que superin les condicions aquí establertes.

6.- Tanques : Es prohibeixen les tanques de tot tipus, llevat que responguin a motivacions d'us agrícola o ramader propi de la finca. En aquest cas seran vegetals o amb xarxa metàl·lica protegida per elements vegetals. Resten prohibides les parets de tanca d'obra.

Les tanques es situaran, com a mínim, a tres metres de l'aresta exterior de l'explanació del camí.

L'Ajuntament vetllarà per la retirada de les tanques existents en el sòl no urbanitzable, en especial aquelles que dificulten les tasques de prevenció i extinció d'incendis forestals i la lliure circulació de la fauna.

SECCIÓ SEGONA.

ESPECIAL PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA I ECOLÒGICA (26)

Art. 237. Definició.

Es qualifiquen com a zones "d'Especial Protecció Paisatgística i Ecològica":

a.- Les finques rústiques d'especial interès (26a)

b.- Els espais catalogats pel P.E.I.N. (26b)

Les àrees boscoses d'especial interès, situades en el sòl no urbanitzable, venen regulades per aquestes Normes Urbanístiques en la secció corresponent als Sistemes Generals.

Art. 238. Limitacions de la propietat.

1. L'ordenació continguda en aquest capítol respecta la plenitud de la propietat privada, en consonància amb la destinació de les finques.

2. Si raons d'interès públic o comunitari en determinen l'inclusió en Catàleg i, en virtut d'aquesta inclusió, l'establiment de limitacions singulars que restringeixen el contingut definit en aquest capítol, el propietari tindrà dret a una justa indemnització en proporció a la limitació.

Art. 239. Avaluacions d'impacte ambiental.

Per tal de garantir la pervivència de les qualitats ecològiques i paisatgístiques de les àrees boscoses protegides per aquest Pla general, els projectes d'obres i d'instal.lacions que afectin a aquestes zones es sotmetran al procediment d'avaluació d'impacte ambiental.

Art. 240. Finques rústiques d'especial interès. (26a)

Es qualifiquen com a "finques rústiques d'especial interès" els sòls no urbanitzables destinats a conreu, pastura, jardins, parcs, arborat i altres especials de vegetació que cal conservar pel valor de les seves característiques morfològiques dels espais

naturals o de les edificacions existents i pels valors paisatgístics, culturals i ecològics que contenen.

Art. 241. Protecció de les finques rústiques d'especial interès.

1.- Protecció de l'edificació :

S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents i es restringeixen les de nova planta per tal de protegir l'edificació existent i els espais arborats contigus. Quan cap d'aquestes finalitats estigui en perill, s'acceptaran, fixant les condicions arquitectòniques que es creguin oportunes per garantir la protecció.

2.- Protecció del ecosistemes naturals :

a.- Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, dels jardins, de les àrees de vegetació i dels altres semblants que existeixen.

S'admetran les operacions de creació, millora i conservació d'aquest sòl i dels mantells de vegetació i arborat, de forma que es potencien els ecosistemes naturals de la zona.

b.- A més d'allò disposat amb caràcter general a la regulació de llicències, tota sol·licitud d'obres que suposin modificació del paisatge, com ara la tala d'arbres, l'establiment o modificació de la jardineria i altres de similars, haurà d'anar acompanyada d'una memòria on es detallin les mesures que, encaminades a la creació, millora o conservació d'aquest sòl i del seu mantell de vegetació o d'arbrat, cal realitzar dintre de la parcel·la on hom pretén dur a terme l'operació.

c.- Tant les explotacions d'extraccions minerals incloses en aquesta zona, independentment de la seva autorització i obligacions administratives de caràcter general, serà obligatòria la restitució de les terres als llocs d'origen i el tractament dels espais restituits amb arborat, d'acord amb el que s'estableix a la llei 12/1981 sobre Normes Addicionals de protecció d'espais d'interès natural afectats per activitats extractives.

Art. 242. Espais catalogats pel P.E.I.N. (26b)

El Pla General delimita, atenent al que disposa el Decret 328/1992 que aprova el Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya, els espais corresponents al Massís de Les Gavarres que resten subjectes a una especial protecció per tal d'assegurar la conservació dels seus valors científics, ecològics, paisatgístics, culturals, socials,

didàctics i recreatius que posseeixen.

Art. 243. Protecció dels espais catalogats pel P.E.I.N.

1.- La zona del massís de Les Gavarres catalogada restarà protegida atenent al que disposen el propi Pla d'Espais d'Interés Natural i aquesta Normativa, per cada una de les subzones qualificades pel P.G. dins aquest espai catalogat, que actuarà com a normativa transitòria mentre no estigui aprovat el Pla Especial que desenvolupa el P.E.I.N. al massís de Les Gavarres..

2.- Donada la necessària superposició normativa que en aquesta zona es produeix, pot donar-se el fet que es plantegin diferents interpretacions de les normatives aplicables.

Atenent als objectius de protecció que es pretenen, en cas de dubte o indeterminació prevaldrà la norma que de forma més clara asseguri la conservació dels valors científics, ecològics, paisatgístics, culturals, socials, didàctics i recreatius que posseeix el massís de Les Gavarres.

SECCIÓ TERCERA.

HORTES (22)

Art. 244. Definició.

Es qualifiquen com a Hortes, les terres al.luvials dels rius, destinades a la producció agrícola intensiva que, per les seves especials qualitat edafològiques i pel seu elevat rendiment, cal mantenir per l'ús agrícola i preservar del procés urbanitzador.

Art. 245. Condicions de l'edificació.

1. En aquest tipus de sòl no es permet cap tipus d'edificació, excepte d'un petit cos edificat de servei a l'activitat hortícola o magatzem d'estris de treball. Aquest cos edificat no pressuposarà edificació definitiva, serà de materials lleugers o prefabricats i no ocuparà un volum superior als vint-i-set metres cúbics (27 m³.) ni superarà una planta d'alçada.

Aquesta edificació provisional es situarà a un metre (1 m.) de la partió i a set metres (7 m.) de l'eix dels camins.

No es permetrà en cap cas la parcel.lació per sota de la unitat mínima de conreu acordada per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

2. La tramitació seguirà el procediment fixat per la Normativa Urbanística.

3. No es permetrà cap altre ús en aquestes terres que l'us agrícola.

4. La regulació de les zones qualificades d'Hortes que es trobin dins el Pla Especial de Protecció del Ter, s'ajustaran al que aquest P.E. disposa.

SECCIÓ QUARTA.

D'ESPECIAL VALOR AGRÍCOLA (23)

Art. 246. Definició

Es qualifica d'especial valor agrícola aquell sòl no-urbanitzable que, pel seu destí agrícola i l'alt valor de les terres, interessa preservar d'una incorporació al sistema urbà, havent-hi terres menys valuoses i més idònies per aquell fi urbanístic.

Art. 247. Condicions de l'edificació.

1. No es permetrà cap tipus d'edificació ni ocupació, encara que sigui temporal i provisional, de les finques en aquesta qualificació urbanística, excepte en el cas que es demostrí, de forma excepcional, que el destí pel qual es sol·licita no es permès en els sòls rústics, contemplats en aquesta Normativa.

Això no inclou els usos provisional agrícoles així com l'ampliació i la modernització i millora de les construccions tradicionals per adequar-les a les noves necessitats del camp. També es permet l'ús agropecuari de granges, corrals i estables.

Els hivernacles per a la protecció de plantes i flors podran ser autoritzats, sempre que siguin de materials lleugers i degudament integrats en l'entorn. En aquest cas, les construccions provisionals es separaran de l'eix dels camins com a mínim set metres.

2. En aquesta situació, els esmentats usos es tramitaran de conformitat amb el procediment establert per la Llei i del caràcter general per aquesta Normativa.

SECCIÓ CINQUENA.

RÚSTECES (24)

Art. 248. Definició

1. Es qualifiquen de rústics els sòls no-urbanitzables no inclosos dins de les modalitats següents:

- Espais d'especial protecció paisatgística i ecològica
- Finques d'especial valor agrícola i forestal.
- Hortes

2. Els sòls "rústecs" no disposen, a excepció dels inclosos dins l'àmbit delimitat corresponent al Massís de les Gavarres, de protecció estricta, però en cap moment podran incorporar-se als processos urbans, siguin residencials o industrials, regulant-se per les previsions d'aquesta secció.

Art. 249. Condicions particulars d'edificació.

Les edificacions que siguin autoritzades en sòl rústic hauran de respectar les condicions generals establertes en aquesta normativa amb caràcter general i en les següents condicions de caràcter particular :

1. Tipus d'ordenació. Serà el que és propi del sòl destinat tradicionalment a aprofitament agrícola o forestal.
2. Volum. Per cada extensió mínima de finca a efectes edificables s'admetrà una edificació de mil metres cúbics (1.000 m³).
3. Finca rústega mínima. El mínim de parcel·la admesa a efectes d'edificació per a aquest tipus de sòl és de 25 Ha. en les zones forestals i de 4,5 Ha. a la resta de les zones del sòl no urbanitzable on el Pla General permeti edificacions.

L'Ajuntament podrà autoritzar edificacions en parcel·les de superfície inferior a l'assenyalada quan el sol·licitant sigui el titular de l'explotació agrària a títol principal i que sigui condició necessària per poder continuar l'activitat agrícola.

4. Alçada. L'alçada màxima reguladora de les edificacions serà de nou coma cinc metres (9,5 m.).

5.. Separació de les edificacions a camins i partions. Serà de sis metres (6 m.) com a mínim de les partions de cada parcel·la i de quinze metres (15 m.) a l'eix de camins públics de pas.

6. En els nuclis rurals emplaçats en sols rústecs i definits com a agrupacions de diverses cases, masos, masies i casals que formen un conjunt d'edificis agrupats a l'entorn d'una església i/o espai central comú, o bé bastides al llarg d'un camí o cruïlla de camins, i que entre elles no disten més de trenta metres (30 m.), no són d'aplicació els paràgrafs anteriors d'aquests article, essent d'aplicació les següents condicions d'edificació:

a. El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada excepte en els casos en què el tipus edificatori originari del nucli sigui el d'alineació de vial o camí.

b. Les construccions de nova planta no podran emplaçar-se més enllà d'un perímetre imaginari al nucli rural, definit per una distància màxima a les edificacions d'habitatge actuals de cinquanta metres (50 m.), i hauran de fer-ho recolzant-se en els actuals camins o espais comuns al nucli de cases, quedant expressament prohibida l'obertura de nous accessos, camins o vials per a servir les noves edificacions.

c. Les edificacions de nova planta no superaran, en cap cas, els dos mil metres cúbics (2.000 m³.) de volum edificat, ni els sis-cents metres quadrats de sostre edificat (600 m². sostre), incloses les edificacions auxiliars.

d. L'ocupació màxima de la parcel·la de referència de l'edificació, que haurà d'anotar-se com a indivisible en el Registre de la Propietat, no serà superior al cinquanta per cent (50 %) de la seva superfície.

e. L'alçada reguladora màxima serà de nou coma cinquanta metres (9,50 m.) essent planta baixa més dues plantes pis (PB+2PP) el nombre màxim de plantes.

f. Queden subjectes a informe exprés els elements que formen l'estructura externa, els materials i mètodes constructius emprats.

g. Ultra l'establert en aquestes Normes, que fa referència a la tramitació de llicències d'edificació, en la sol·licitud de llicència a Comissió d'Urbanisme de Girona, per a obres de nova planta, reforma, adaptació, millora i transformació de les edificacions incloses en els nuclis rurals, s'haurà d'incloure un estudi d'impacte ambiental i formal de les obres mitjançant plànols i fotografies il·lustratives de l'estat actual i de l'obra futura, tant de l'edificació com del conjunt. Al mateix temps, serà d'obligat compliment la presentació d'un plànol d'emplaçament a escala 1:500 de l'actual edificació o, en el seu cas, de la de nova planta, en el qual es grafiïn la totalitat de les edificacions i

masses arbòries actuals del medi rural, indicant la posició i característiques de l'obra a realitzar i distingint el sòl d'ús públic o col·lectiu del privat.

h. L'Ajuntament, en cas que per les característiques especials i/o per l'interès paisatgístic o arquitectònic d'un nucli rural aquesta normativa sigui insuficient per a garantir la conservació del caràcter d'aquest nucli, redactarà un pla especial de conservació i millora que haurà d'ajustar-se a tot el què estableix aquesta Normativa.

La Comissió d'Urbanisme de Girona, podrà, en cas de creure-ho necessari, recabar de l'Ajuntament la redacció d'aquest Pla Especial i, en tot cas, fer-ho d'ofici en els terminis establerts per la legislació urbanística vigent.

7. El Pla General considera nucli rural en el terme municipal el denominat Pla de la Serra.

Art. 250. Condicions d'ús.

1. Sempre que hi siguin respectades les condicions d'edificabilitat establertes en aquest capítol s'admeten en sòl rústec els usos següents:

a. El d'habitatge unifamiliar destinat al treballador agrícola o vinculant a l'activitat d'aquests sòls.

b. Instal·lacions industrials i de magatzematge i vinculades estretament a la producció agrícola, forestal, avícola o elaboració de productes derivats depenents de la mateixa.

c. Serveis de carretera i restauració, depenents d'eixos carreters, degudament admesos per informe previ favorable de l'òrgan competent en funció de la via.

d. En càmping i caravanings, sempre que prèviament a la sol·licitud s'inscrigui condició d'indivisibilitat de les finques en el Registre de la Propietat i les Obres i Serveis es tramitin i inscriguin com a provisionals, de conformitat amb l'article 128 del DL 1/90 de 12 de Juliol, amb anotació dels mateixos en el Registre i capacitat de la Corporació d'actuar sobre obres d'indemnització per raó de les esmentades obres.

2. Es prohibeixen els usos no admesos expressament en aquests precepte i següents.

3. Quan aquest sòl estigui situat dins l'àrea d'influència d'un sistema general o d'instal·lació que disposi de servitud administrativa legalment amparada, hom es sotmetrà a allò que es disposa a la legislació aplicable a la matèria, i al que estableixin aquesta Normativa en reglamentar els sistemes generals i les seves franges de protecció.

4. Es considerarà ara que es dona la condició de perill de constitució de nucli urbà a partir de l'existència de 4 cases a menys de cinquanta metres (50 m.), entre elles i aquelles a menys de 300 metres i enllaçades per mitjà de serveis urbans.

Art. 251. Altres activitats permeses.

També seran admeses en el sòl rústec protegit, les activitats que tenen lloc, amparades de l'oportuna llicència i les justificades pel descobriment dels recursos naturals, permeses per la legislació específica a la matèria, i degudament amparades per llicència urbanística.

En el sòl rústic protegit pel P.E.I.N., les activitats i usos permesos seran els regulats pel Decret 328/1992. i per la present normativa atenent al que es disposa en l'art 243.2

SECCIÓ SISENA.

FORESTAL (25)

Art. 252. Definició.

1. La qualificació de forestals inclou els terrenys de sòl no-urbanitzable amb la vegetació arbòria.

La practica totalitat del sòl així qualificat, pertany al Massís de Les Gavarres i en conseqüència, sobre les zones incloses dins l'àmbit delimitat pel P.E.I.N., regira el que disposa la Secció Segona, d'aquets Capítol V de les Normes Urbanístiques que regulen el sòl no urbanitzable.

2. Les finques seran, en tot cas, indivisibles i sotmeses a la protecció per l'organisme corresponent.

3. La qualificació de boscos no legitima l'expropiació del sòl corresponent, el qual, però, podrà ser adquirit per l'Administració mitjançant cessió gratuïta, compra o permuta, d'acord amb la legislació vigent.

Art. 253. Usos.

1. Els terrenys qualificats de boscos no podran ser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació del seu destí o de la naturalesa forestal, o que lesionin el valor específic de la vegetació arbòria que hom vol protegir.

2. Es prohibeixen les edificacions, llevat aquelles que exigeixin l'explotació forestal segons la seva legislació especial.

3. Tota alteració del seu actual destí significarà la comesa l'infracció urbanística, que donarà lloc a l'oportú expedient sancionador.

4. En el sòl qualificat de forestal, protegit pel P.E.I.N., les activitats i usos permesos seran els regulats pel Decret 328/1992. i per la present normativa atenent al que es disposa en l'art 239.2

Art. 254. Aprofitament dels productes forestals.

1. Els aprofitaments dels productes forestals seran utilitzats dins els límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb el que es preveu en la legislació especial sobre la matèria.

2. Mai serà permesa en àrees forestals, l'obertura de vies altres que les exclusivament necessàries a l'aprofitament dels productes forestals, així com les de la xarxa viària bàsica previstes en aquelles Normes i veure que en cap cas comportin terraplens de més de quatre metres (4 m.). Deforestació i modificació de les escorrentives i creació d'erosions al sòl.

Ajuntament  de Girona
PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ URBANA



CATÀLEG DEL PATRIMONI
HISTÓRICO-ARTÍSTICO

CAPITOL VI

CATÀLEG D'EDIFICIS I CONSTRUCCIONS DE GIRONA, A PROTEGIR PEL SEU VALOR HISTÒRIC, ARTÍSTIC I ARQUITECTÒNIC.

NORMES REGULADORES

Art.1.

Els edificis, construccions i elements a protegir pel seu valor històric, artístic i arquitectònic, segons Catàleg, figuren relacionats en llistat adjunt.

S'enten aquesta relació com a provisional en tant no es tramiti el Pla Especial, actualment en fase de redacció, amb el llistat definitiu.

Les determinacions de les presents Normes tindran abast temporal, fins que s'aprovi el Pla Especial a que es refereix l'article 25 de la Llei del Sòl, en el qual es contindran les Normes i el tractament específic que el Catàleg comporta, amb una depuració, si convé, dels edificis i conjunts que s'hi contenen.

Art.2.

La protecció dels edificis i conjunts dins de la zona declarada històric-artística, així com dels que figuren en l'inventari del Patrimoni Històric-Artístic i Arqueològic d'Espanya, queden regulats pels Plans Especials del Barri Vell i La Devesa, incorporats a aquest Pla General.

Art.3.

Mentre aquest P.E. no s'aprovi no es podran realitzar altres obres que no siguin de restauració o conservació dels edificis, sense que en cap cas puguin variar-se els elements edificatoris i estructurals definitoris del seus valors, ni incrementar per cap motiu el seu volum, prohibint-se obres d'enderrocament i de transformació dels edificis i de l'entorn natural del lloc.

Art.4.

El present catàleg s'entén complementat per totes aquelles edificacions, conjunts i paratges d'interès existents en els àmbits dels plans especials Barri Vell,

Sant Daniel i Devesa, atesa la regulació i tractament específic que pels mateixos fan els dits plans especials.

Art.5.

Les edificacions veïnes de les incloses en aquest Catàleg, no resultaran edificables fins que s'aprovi el pla especial, actualment en redacció, i no es defineixin les condicions i paràmetres de l'edificació en elles admesa, amb la finalitat d'establir l'adequada protecció d'aquelles.

**RELACIÓ CATÀLEG D'EDIFÍCIS
MEREIXEDORS DE PROTECCIÓ**

**NUMERO I DENOMINACIÓ
AUTOR
LOCALITZACIÓ I EPOCA
PROPIETAT I N° REGISTRE**

1 Església Pont Major

C. Pont Major 1572
Bisbat de Girona 55129-02,03

2 Església Sant Josep

Masramon i de Ventós, Joaquim M^a
C. Emili Grahit 1952
Bisbat de Girona 54705-01

3 Església Sant Miquel de la Creu de Palau

Bosch i Bataller, Isidre
C. Església de St. Miquel
Bisbat de Girona 52537-01

4 Església i rectoria Campdorà

Plaça Constitució;
Bisbat de Girona 0013003

5 Porxos Gran Via Jaume I

Gran Via de Jaume I, 65 53787-12 53771-02

6 Plaça de la Constitució

Elias Torres - J.M. Martinez Lapeña
Plaça de la Constitució 1.992
Ajuntament de Girona

7 Plaça. Marqués de Camps

Almeda i Esteva, Manuel
Plaça. Marques de Camps
Ajuntament de Girona

- 8 Escola J. Bruguera**
Sureda i Vila, Martí
Gran Via de Jaume I, 24 1908
Ajuntament de Girona 53839-01
- 9 Hospital de Sant. Llatzer**
C. Pedret 1333
Ajuntament de Girona 55965-02/08
- 10 Col·legi Ignasi Iglesias**
Giralt i Casadesús, Ricard
Pujada a Montjuïc 1932
Ajuntament de Girona 57896-01
- 11 Estació del tren d'Olot**
C. Sta. Eugènia 1911
Ajuntament de Girona 48789-01
- 12 Castell de Montjuïc**
Fort Roig 1653
Ajuntament de Girona 61925-01
- 13 Torre de defensa S. Lluís**
C. Torre St. Lluís
Ajuntament de Girona 61969
- 14 Torre de les Aigües**
C. Perill, 5
Ajuntament de Girona 53819-02
- 15 Escola de la Mercè (col·legi Verd)**
Giralt i Casadesús, Ricard.
Joan Maragall, 32 1926
Ajuntament de Girona 51765-12
- 16 Cementiri Sta. Eugènia**
C. Montnegre
Ajuntament de Girona 39681-01
- 17 Cementiri Pont Major**
C. Illa de la Palma
Bisbat de Girona 53075-02
- 18 Torre Sutxet**
C. Torre Sutxet
Ajuntament de Girona 61899-07

19 Xalet Juandó

Bosch i Bataller, Isidre
C. Anselm Clavé 1910
Poch i Tarrenchs, Joan 53835-03

20 Casa Ensesa

Masó i Valentí, Rafael
C. Barcelona, 68 1913
Ajuntament de Girona 48739-01

21 Casa Montseny

Montseny i Salvat, Antoni
C. Universitat de Montpel·lier, 3 1919
Llapart i Tharrats, Ricard 48697-02

22 Torre Alfonso XII

Pujada Torre Alfonso XII
Ajuntament de Girona Pol.10-13

23 Can Quintana

Torre Rafela
C. Riu Cardener 47604-01

24 Casa Gispert-Saüch

Masó i Valentí, Rafael
Gran Via de Jaume I, 66 1921
Bosch i Viñas, Jaume 51794-07

25 Casa Reglà

Bosch Isd. - Bosch Ign.
Plaça Calvet i Rubalcaba, 7 1936
Reglà i Puig, Isidre 53771-04

26 Can Puaté

Torre Marcona
C. Santiago Sobrequés
G.E. i G.E. 43689-01

27 Torre Bell-Iloc

Can Pau Birol
C. València
Institut Tècnic Agrari Bell-Iloch 41669-02

28 Casa de la Punxa

Psg. Fora Muralla, 16
Valero i Granados, Joan 57809-01

- 29 Destil.leries Regàs**
 Catà i Catà, Enric
 Pont Major, 67-73 1908
 Promociones Regàs S.A 55129-04
- 30 Casa Regàs**
 Catà i Catà, Enric
 Pont Major, 36
 Regàs i Claparols, Montserrat 56125-19
- 31 Casa (Bloc Pla Mir)**
 C. Rutlla, 53
 Varis (11 propietaris) 54723-01
- 32 Farinera Teixidor**
 Masó i Valentí, Rafael
 C. Santa Eugènia, 42 1910-11, 1916 reforma, 1923 ampliació
 Via Forma S.A. 48799-07
- 33 Destil.leries Gerunda**
 Catà i Catà, Enric
 C. St. Joan Bosco, 53 1912
 Destil.leries Gerunda S.A. 55109-01
- 34 Casa Teixidor (La Punxa)**
 Masó i Valentí, Rafael
 C. Sta. Eugènia, 19 1918
 Col.legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics 47774-06
- 35 Casa Colomer**
 Masó i Valentí, Rafael
 C. Barcelona, 7 1927
 Colomer i Pons, Joan 51783-12
- 36 Casa Valls**
 Esteve i Corredor, Josep
 C. Carme, 103 1927
 Valls i Riera, M. Carme 55745-26
- 37 Casa Coromines**
 Plaça Marques de Camps, 2
 Garcia i Penin, Alfredo 51803-02
- 38 Casa Blanch**
 Blanch i Reig, Emili
 C. Bernat Boades, 6 1932
 Creu Roja Espanyola 49827-15

- 39 Torre de defensa S. Joan**
C. Torre St. Joan *Segona meitat del segle XVII*
Ajuntament de Girona 57896
- 40 Casa Sabater**
Bosch i Bataller, Isidre
Gran Via de Jaume I, 34 1914;R
Sabater i Riera, Mercè 51826-03
- 41 Casa Plaja**
Bosch Isd. - Bosch Ign.
Gran Via de Jaume I, 28 1935
Plaja i Martí, Salvador 52839-03
- 42 Edifici Ultònia**
Bosch i Reigt, Ignasi
Gran Via de Jaume I, 22 1941
Agustí i Agustí, Joan 52835-09
- 43 Banc Hispano-Americano**
Esteve i Corredor, Josep
Plaça Marques de Camps, 4 1944
Boxa i Bachs, Rosa 51803-04
- 44 Can Ninetes**
C. Sta. Eugenia, 146 1600
Ajuntament de Girona 41751-01
- 45 Torres de Palau**
Palau Sacosta
C. Església de St. Miquel 1700
Homs i Tixe, Joan 58491-02
- 46 Dipòsits Renfe**
C. Barcelona
Ajuntament de Girona 47699-01
- 47 Antic Banc d'Espanya**
Sureda i Vila, Martí
Plaça Marques de Camps, 13 1901
Centro de Gestió Cadastral 51794-11
- 48 Clínica L'Aliança**
Domènech i Mansana, Josep
Heroïnes de Sta. Bàrbara, 2 1941
Quinta de Salut L'Aliança 55735-09

- 49 Edifici Catalunya Ràdio**
 Masramon i de Ventós, Joaquim
 C. Barcelona, 33 1940
 Varis 50776-18
- 50 Casa pb+1 (Casa Alcalde)**
 C. Torin, 1
 Alcalde i Batlle, Maria
- 51 Farmàcia Caldelas**
 Bosch i Reitg, Ignasi 1940
 Plç. Marques de Camps, 19 51794-01
- 52 La Devesa**
 Parc Municipal de La Devesa 1811
 Ajuntament de Girona 50869;
- 53 Casa Pla Cargol**
 Cabanes i Marfà, Gaietà
 C. Lorenzana, 38 1928
 Bartrina i Marull, Teresa 51765-14
- 54 Casa Riera Perpinyà**
 Bosch i Reitg, Ignasi
 C. Ferran Agulló, 3 1940
 Varis (30 propietaris) 51785-05
- 55 Bloc d'habitatges "La Caixa de Pensions"**
 Gordillo J.-LLonguerras B.
 C. Barcelona, 20-22 1955
 Varis + Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona 50779-02
- 56 Pavelló d'Informació**
 Bosch i Agustí, Joan
 Parc Municipal de La Devesa 1964
 Ajuntament de Girona 50869-04
- 57 Casa Pb+2 torre (Casa Vazquez)**
 C. Rutlla, 37 1978
 Vázquez i Padrós, Josep 54749-11
- 58 Banc d'Espanya**
 Clotet - Paricio
 C. 20 de Juny, 2 1983
 Banco de España 51826-05

- 59 Edifici Jutjats**
 Bonell E. - Gil J.M.
 Avd. Ramon Folch
 Ministeri de Justícia 53857-01
- 60 Parc Central**
 Esteban - Montero - Font
 Parc Central
 Ajuntament de Girona
- 61 Universitat Politècnica**
 Cantallops i Valeri, Lluís
 Plç. Can Bies 1979
 Generalitat de Catalunya 60611-02
- 62 Casa Orri**
 Esteve i Corredor, Josep
 C. Carme, 77 1926
 Varis 56761/44
- 63 Casa de la Moneda, XIV-XV**
 C. Sta. Clara, 21
 Culubret i Morató, Antoni 54813-03
- 64 Porxos de St. Francesc**
 Barnoya i Xibera, Bru
 Plaça St. Francesc 1864
 Varis 53795-01/06
- 65 Bloc d'habitatges "Fàbrega"**
 Bosch, Isd. - Maggioni, J.
 Gran Via de Jaume I, 4 1934
 Fàbrega i Comas, Josefina 52835-02
- 66 Caseta del rellotge**
 Giralt i Casadesús, Ricard
 Parc Municipal de La Devesa 1926
 Ajuntament de Girona 50869
- 67 Porta d'accés al Parc de La Devesa**
 Sureda i Vila, Martí
 Parc Municipal de La Devesa 1898
 Ajuntament de Girona 50869
- 68 Temple dels Músics**
 Sureda i Vila, Martí
 Parc Municipal de La Devesa 1898
 Ajuntament de Girona 50869

- 69 Porta de les Botxes**
 Parc Municipal de La Devesa 1890
 Ajuntament de Girona 50869
- 70 Escola d'Infermeria (antic Asil)**
 C. Pedret, 95 1900
 Generalitat de Catalunya 55001-07;
- 71 Casa Lopez o Alberch**
 Martí i Burch, Josep (mestre de cases)
 C. Rutlla, 19 1916
 Alberch i Comas, Fc. Xavier 54749-02
- 72 Edifici Mobles Caselles**
 Bosch i Bataller, Isidre
 Ronda Ferran Puig, 12 1914
 Ferrer i Roure, M^a Carme 50819-05;
- 73 Bloc d'habitatges Forest**
 Bosch i Bataller, Isidre
 C. Nord, 17 1906
 Varis (3 propietaris) 53835-02;
- 74 Bloc Casellas- Fàbrega**
 Plaça Marquès de Camps, 8 1904
 Bosch i Adrià, M^a Roser 50798/02
- 75 Taller Reiner**
 Esteve i Corredor, Josep
 Gran Via de Jaume I, 36
 Sabater i Riera, Mercè 51826-04
- 76 Bloc d'habitatges "xurreria el Sol" Antic Bloc Fàbrega)**
 Bosch i Bataller, Isidre
 Gran Via de Jaume I, 2 1923
 Fàbrega i Comas, Josep M^a. 52835-01
- 77 Casa Sarrà**
 Esteve i Corredor, Josep
 C. Barcelona, 25 1928
 Sarrà i Viger, Maria 50776-22;
- 78 Cases barates**
 Giralt i Casadesús, Ricard
 Pujada a Montjuïc 1933
 Ajuntament de Girona 58885-01/03;

- 79 Agència Triadú**
Josep Colomer (pintor i decorador)
Av. Sant Francesc, 4 1940
Martina Aymerich i Gibert
- 80 Casa Sala**
Claret i Rovira, Josep
Gran Via de Jaume I, 42 1934
Ros, Gemma - Sala, Caterina 51812-06,07;
- 81 Pou d'aigua**
C. Mestre Vicenç Bou
Regàs i Claparols, Jaume 56125-48
- 82 Casa Bosch**
Bosch Isd. - Bosch Ign.
Gran Via de Jaume I, 40 1934
Varis (16 propietaris) 51812-05;
- 83 Fàbrica Embotits Joaquim Pardas**
Bosch i Bataller, Isidre
C. Pont de la Barca, 5
Pardas i Costa, Teresa 50903-02;
- 84 Clínica Muñoz**
Avinguda Jaume I, 76
Muñoz Arbach, J.
- 85 Edifici Cambra de Comerç**
Giralt R. - Diaz C.
Gran Via de Jaume I, 46 1948
Cambra de Comerç 51812-08
- 86 Novetats Massot**
Fustes Bruguer de Salt
C. Argenteria, 16 1916
Miquel Dalmas i Ribugent
- 87 Bloc d'habitatges (Bloc Pérez Xifra)**
Masramon i de Ventós, Joaquim M^a
Gran Via de Jaume I, 84 1947
Varis (32 propietaris) 53771-01;
- 88 Escola de les Dominiques**
Ribot i de Balle, Joan M^a de
C. Ramon Muntaner
Religioses Dominicanes 45749-01;

- 89 Novetats Massot**
Fustes Bruguer de Salt
C. Argenteria, 16 1916
Miquel Dalmas i Ribugent
- 90 Font Picant**
El Congost
Garcia i Lopez, Francisco Juan 0023005-85D;
- 91 Can Grau**
Canals i Fornells, Vicens 0008001-85B;
- 92 Mas Peres**
C. Església, 4
Quintana i Fornells, Maria 0008009-85B;
- 93 Farmacia Saguer**
Rafael Masó i Valentí, interior
Josep Roca i Pinet, exterior
C. Argenteria, 29 1908, interior - 1935, exterior
Dolors Ciurana i Plana
- 94 Mas Sunyer**
C. Església, 2
Poch i Jou, Francesc 0008006-85B;
- 95 Mas La Torre,**
Can Ribes
Planes i Vilaró, Dolors 0008011-85B;
- 96 Castell**
Barri de l'església
Muntada i Macau, Joan 0013004-85B;
- 97 Pastisseria Puig**
Francesc Puig, Nonici Cadenes
C. Argenteria, 8 1926-29
Emili Puig i Coll
- 98 Can Portalló**
Germans Sàbat
Suñer i Carbó, Joan 0005002-84G;
- 99 Perruqueria Serrat**
Josep M^a Busquets i Mollera
C. Ciutadans, 19 1940-41
Caja de Ahorros Provincial

- 100 Can Bru**
 Veinat de Can Bru
 Maso i Bru, Josep 0014007-84G
- 101 Can Sagalars**
 Domeny
 Veinat de Can Bru
 Gargallo i Solabre, Adelina 0014006-84G;
- 102 Can Peirot**
 Veinat de Can Bru 1713
 Vidal i Ros, Francesc 0014002-84G;
- 103 Can Clarà**
 Veinat de Can Bru
 Mutje i Sureda, Joan 0014001-84G;
- 104 Mas Barril**
 C. Pujada de la Creu de Palau
 Ornitura S.A. 52563-01;
- 105 Xemeneia i dipòsit**
 Fàbrica "Els Químics", Industrial Tartàrics
 C. Pujada de la Creu de Palau, 2
 Ind. Quim. Tartàrics S.A. 51649-01;
- 106 Agència Gomez**
 C.Ciudadans, 3 1909
 Emili Saguer i Canal
- 107 La Pabordia**
 Crt. Quart 1500
 Busso i Corney, Ramon 0005001-84C
- 108 Estanc de l'Avellaneda**
 Crt. N-II 40445-05
- 109 Can Xicu Prunell**
 Urb. Girona II Pol. 13-11;
- 110 Can Amat** 1700
 Crt. Quart
 Massa i Servitja, Josep M^a 0025003-84E
- 111 Can Prunell**
 (restaurant Mas de la Creu)
 C. Pujada de la Creu de Palau

- 112 Bloc d'habitatges (Bloc Rigau)**
 Plaça Marques de Camps, 14
 Rigau i Morató, Dolors i Carmen 51794-12;
- 113 Magatzem Vich**
 Catà i Catà, Enric
 Pg. Sant Joan Bosco, 102
 Vich i Figa, Miquel 56117-04;
- 114 Mas Els Noguers**
 Psg. St. Joan Bosco, 110
 Mateu i Solis, Jesus 56117-03;
- 115 Cases entremitgeres del XVI-XVII**
 C. Pont Major 56148/56125/57144/55129;
- 116 Cases entremitgeres del XVI-XVII**
 C. Pedret 57912/56938;
- 117 Mas dels Tres Reis**
 C. Tres Reis
 Construccions Rubau S.A. 001001-85B;
- 118 Mas de Can Negrell**
 Cami de Campdorà
 Masó i Sunyer, Joaquim
- 119 La Manola - L'Aurora**
 C. Pedret, 97 1583
 Ajuntament de Girona 55964-01;
- 120 Queviures Moriscot**
 C. Ciutadans, 4 Modernista
 Ajuntament de Girona
- 121 Teixits Comadira (abans Llens)**
 Isidre Bosch i Bataller
 C. Nou, 12 1939
 Narcís Comadira i Boscacoma
- 122 Casa Bech de Careda**
 Claret i Rovira, Josep
 Gran Via de Jaume I, 68 1935
 Varis (11 propietaris) 51785-02;
- 123 Els Jardins Francesos**
 Parc Municipal de La Devesa
 Ajuntament de Girona 50869;

- 124 Delegació d'Hisenda**
 Sobrini Marin, Carlos
 Gran Via de Jaume I, 47 1955
 Ag. Est. Adm. Tributaria 53782-01;
- 125 Casa Cots**
 Masó i Valenti, Rafael
 C. Sta. Clara, 53 1927
 Cots i Servià, Miquel 54838-04;
- 126 Casa Auguet**
 Martí i Burch, Josep (mestre de cases)
 Gran Via de Jaume I, 19 1912
 Perez i Claras Auguet, Maria 53835-07;
- 127 Edifici de la Caixa d'Estalvis**
 Barnoya i Xibera, Bru
 C. Sta. Clara, 9 1846
 Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona 53819-05;
- 128 Casa Arnau**
 C. Nou, 16 1865
 Bach i Massaguer, Enric 52811-07;
- 129 Hospici**
 (Casa de Cultura)
 Rodriguez, Ventura
 Plaça de l'Hospital 1776
 Generalitat de Catalunya 52796-01;
- 130 Hospital de St. Caterina**
 Plaça de l'Hospital 1666
 Diputació Provincial 53782-02;
- 131 Fàbrica Marfà**
 C. Baix
 Gerona Textil S.A. 40755-01;
- 132 Torre Cerdà o de Taialà** 1400
 C. Riera Rimau
 Gerundense de Inmuebles S.A.- 0005007-84G;
- 133 Casa Bachs (banc BBV)**
 Masramon i de Ventós, Joaquim M^a
 Pl. Marquès de Camps, 6 1949
 Banco Bilbao-Vizcaya S.A. 51803-06;

- 134 Can Montiel**
 Torre Bonica 1700
 Carabue i Soler, Narcis Pol. 13-36;
- 135 El Calvari** 1850
 Torre Gironella
 Bisbat de Girona Pol. 9-18;
- 136 Can Turró** 1570
 Avd. Font de la Polvora
 Saguer Hermanos S.A.
- 137 Can Conill** 1700
 C. Montnegre
 Bellsolà i Ferrer, Lluís 0014003-84E;
- 138 Can Sureda** 1600
 C. Montnegre
 Sureda i Bellsolà, Consol 0014001-84E;
- 139 Can Palahi** 1600
 Mas Solterra, Can Ribot
 C. Montnegre
 Bellsolà i Ferrer, Lluís 0009001-84E;
- 140 Torre Sampsona** 1400
 Darrera mercaderies Renfe
 Carabús i Salvatella, Narcis Pol. 13-3
- 141 Can Devesa**
 (antiga Torre Vedruna)
 Torre Vedruna
 Davesa i Torrellas, Jaume 38609-10;
- 142 Can Balmes**
 Bosch i Bataller, Isidre
 Crt. Sta. Coloma, 25
 Artero i Salles, Francesc 42619-04;
- 143 Xalet Tarrus**
 Claret i Rovira, Josep
 C. Rutlla, 137 1935
 Tarres i Estech, Pilar 54684-21;
- 144 Església de Sta. Susanna**
 Plaça. Sta. Susanna
 Bisbat de Girona 54822-09;

- 145 Rasclosa de La Manola**
 C. Pedret 1583
 Ajuntament de Girona 55964-01;
- 146 Fleca Oriell**
 Josep M^a Busquets i Mollera
 Pda. Pont de Pedra 1939
 Rosa Buaon i Negre
- 147 Pou de l'Aigua**
 Bosch i Reitg, Ignasi
 Plaça. Germans Sàbat
 Ajuntament de Girona
- 148 Tanca exterior del Cementiri**
 Masó i Valenti, Rafael
 Crt. St. Feliu 1917
 Ajuntament de Girona 65697-01
- 149 Capella del Cementiri**
 Crt. St. Feliu 1851
- 150 Panteons Cementiri**
 Crt. St. Feliu 1886
- 151 Edifici oficines Telefònica**
 Psg. Olot, 34
 Cia. Telefònica de España S.A. 41735-04;
- 152 Botiga Codina**
 Oliveras i Estape, Vicenç
 C. Nord, 20 1987
 Codina i Codina, Jaume 54833-20;
- 153 Casa Pb+1 (Casa Ginesta)**
 Noucentista
 C. Regiment de Baza, 10
 Ginesta i Garcia, Eudald 58772-11;
- 154 Casa Bosch**
 Bosch i Bataller, Isidre
 Plaça. Marques de Camps, 15 1922
 Bosch i Reitg, Ignasi 51794-13;
- 155 Bloc d'habitatges "Culubret Picamal"**
 Bosch i Reitg, Ignasi
 C. Sta. Clara, 39-C.Hortes, 3 1951
 Varis 54822-1,3/19,20;

- 156 Casa Unal**
 Maggioni i Castellà, Joaquim
 Psg. Fora Muralla, 14 1930
 Vidal i Anchelegues, Octavi 57809-09;
- 157 Farmacia Ribas o Plana**
 Joan Vives
 Pl.Castanyes, 9 1927
 Lluís Ribas i Crehuet
- 158 Escola Vedruna**
 C. Barcelona, 21 1941
 Col.legi N. Sra. del Carme "Vedruna" 50776-03;
- 159 Casa pb+2 (Casa Sisqués)**
 Ronda St. Antoni M^a Claret, 14
 Vivó i Sisques, Montserrat 51765-03;
- 160 Casa pb+2 (Casa De Pont-Ciurana)**
 Ronda St. Antoni M^a Claret, 16
 Ciurana i Balmaña, Juan 51765-04;
- 161 Mas Abella**
 C. Mas Abella
 Saguer i Canal, M^a Remei 55624-02;
- 162 Interior Cinema Albèniz**
 Enric Catà i Catà
 Pl. Sant Agustí / C. Real de Fontclara 1922-23
 Cines Albèniz, S.A.
- 163 Edifici Banesto**
 Gran Via de Jaume I, 39
 Banesto i Caja de Ahorros Provincial de Gerona 52801-01;
- 164 Plaça de la Independència**
 i façanes neoclàssiques.
 Plaça de la Independència
 Ajuntament de Girona i varis propietaris.
- 165 Farmacia Murtra-Llanta**
 Fusteria Balmanya de Girona
 Rbla. Llibertat, 18 1900
 Estrella Simon i Roca

- 166 Queviures Joan Puig**
 Joan Puig (antic propietari)
 Rbla. Llibertat, 7 1934
 Maia ventós I Serra
- 167 Cadafalc de Sardanes**
 Plaça. Constitució Segle XIX
 Ajuntament de Girona
- 168 Cadafalc de Sardanes**
 Plaça de Palau Segle XIX
 Ajuntament de Girona
- 169 Immaculada**
 Francesc Fajula i Pellicer
 Av. Josep Tarradellas, 5 1975
 Instituto Hermanos Maristes
- 170 Missatgers**
 Frederic Marés i Deulovol
 Av. Ramon Folch 1922
 Dir. Gral. de Correus i Telecomunicacions
- 171 Atnel Girona**
 Marcel Martí
 Avda. França / C. Font de l'Abad 1989
 Ajuntament de Girona
- 172 Tennis**
 Domènec Fita i Molat
 C. Aragó / Camí Vell de Fornells 1967
 Club de Tennis Girona
- 173 Bigues**
 Lluís Güell i Compte
 C. Barcelona, 36 1971
 Col.legi Oficial de Metges
- 174 Tors de Dona**
 Rosa Serra
 C. Bonastruc de Porta / C. Figerola 30-Juliol-1982
 Ajuntament de Girona
- 175 Creu**
 C. Creu / C. Migdia
 Ajuntament de Girona

- 176 Família**
Emilia Xargay
 C. Creu / Pl. Països Catalans 1981
 Ajuntament de Girona
- 177 Materials de Construcció**
Francesc Torres Monsó
 C. Creu, 42 1968
 Varis
- 178 A la Força de Girona**
Ramon Cuello Riera
 C. Cristòfol Grober (galeries) 1989
 Comtal Gironesa
- 179 Carrilet**
C. Empuries 1975
 G.E. i E.G.
- 180 L'Atleta Còsmic**
Josep Bosch, "Piculives"
 C. Esport 1977
 G.E. i E.G.
- 181 Sant Eloi**
Lluís Pelegrí
 C. Joan Bruguera 1964
 M^a Angels Camós i Portulas
- 182 Sant Francesc (casa Dr. Coll)**
Francesc Bacquelaine i Carreras
 C. Joan Maragall 1958
 Francesc Coll i Carreras
- 183 Llapis**
Francesc Torres Monsó
 C. Joan Reglà, 20 1981
 Generalitat de Catalunya
- 184 Columna a la Història de Girona**
Domènec Fita i Molat
 C. Palafrugell / C. Palamós 1985
 Ajuntament de Girona
- 185 Monolit de Pedret**
C. Pedret 1722
 Ajuntament de Girona

- 186 Els Dos Sants Metges**
 C. Ramon Torró, 1 Gòtic
 Narcís de Batlle i Canals
- 187 A Sant Antoni Maria Claret**
 Domènec Fita i Molat
 C. Sant Antoni M^a Claret, 37 1983
 Pares Missioners del Cor de Maria
- 188 Parella - Escolars**
 Francesc Torres Monsó
 C. Taga, 1 1976
 Generalitat de Catalunya
- 189 Cossos i formes**
 Rosa Serra i Puigvert
 C. Turó 1990
 Ajuntament de Girona
- 190 Panteó Família Estibalca**
 Ctra. Sant Feliu, Cementeri Municipal 1907
 Vda. Estibalca
- 191 Panteó J. Saliati**
 Joan Oliver de Bezzi
 Ctra. Sant Feliu, Cementeri Municipal 1922
 J. Saliati
- 192 Panteó Emilio Guilany**
 Joan Oliver de Bezzi
 Ctra. Sant Feliu, Cementeri Municipal 1924
 Emilio Guilany
- 193 Panteó Família Subirós**
 Ctra. Sant Feliu, Cementeri Municipal Finals segle XIX
 Josep Coll Caller
- 194 Panteó del Governador Militar**
 Ctra. Sant Feliu, Cementeri Municipal 1830
 Del Governador Militar en actiu
- 195 Sarcòfeg Bosch i Moré**
 Josep Oriol Mestres (arquitecte)
 Vicenç Estrada (picapedrer)
 Ctra. Sant Feliu, Cementeri Municipal 1883
 Bosch i Moré

- 196 Panteó Família Florejachs**
 Ctra. Sant Feliu, Cementeri Municipal 1883
 D. de Forà i de Miquel
- 197 La Creu Bonica**
 Agustí Sala
 Ctra. Sant Feliu, Cementeri Municipal 1953
 Ajuntament de Girona
- 198 Sarcófag Família Muxach**
 Esteve Muxach
 Ctra. Sant Feliu, Cementeri Municipal 1865
 Esteve Muxach
- 199 Jaume I**
 Francesc Torres i Monsó
 Gran Via de Jaume I, 36 1972
 Progreinsa
- 200 Naixement de la Vida Arbre**
 Xicu Cabanyes i Collell
 Jardins de Pedret 1984
 Ajuntament de Girona
- 201 Creu Missional de Palau**
 Domènec Fita i Molat
 Pda. Creu de Palau 1963
 Ajuntament de Girona
- 202 La Copa**
 Ricard Giralt Casadesús
 Pg. Canalejas / C. Berenguer Carnicer 1924
 Ajuntament de Girona
- 203 Abraçada**
 Pepe Moja
 Pg. Sant Joan Bosco 1988
 Ajuntament de Girona
- 204 Monument del Lleó**
 J. Ferré (comandant)
 J. Oliver de Bezzi (escultor)
 J. Campeny (relleus)
 Plaça Calvet i Ruvalcaba 1909
 Ajuntament de Girona

- 205 A Prudenci Bertrana**
Ricard Guinó i Boix
Plaça Catalunya 1975
Ajuntament de Girona
- 206 Als morts de la Guerra Civil**
Joan Gordillo i Nieto
Plaça Diputació 1942
Ajuntament de Girona
- 207 A la Vellesa**
Ramon Casellas i Albert
Plaça Espanya 1979
ASVAT
- 208 Planeta Fus**
Enric Pladevall
Plaça Espanya 1991
RENFE
- 209 Màquina del tren de Sant Feliu**
Placa Espanya 1975
RENFE
- 210 A Europa**
Andreu Alfaro
Plaça Europa 1984
Ajuntament de Girona
- 211 Forjat**
Leonci Quera i Tisner
Plaça Europa 1984
- 212 Perns**
Narcís Costa
Plaça Ferran el Catòlic 1988
Associació d'Enginyers Industrials de Girona
- 213 A,B,C,Q,**
Francesc Torres i Monsó
Plaça Hospital 1980
Ajuntament de Girona
- 214 Columna a la Constitució de 1869**
Plaça Hospital 1869
Ajuntament de Girona

- 215 A Josep Pla**
 Pia Crozet
 Plaça Josep Pla 1991
 Ajuntament de Girona
- 216 A Lluís Companys**
 Josep M^a Subirachs
 Plaça Lluís Companys 1990
 Ajuntament de Girona
- 217 Brollador de Montjuïc**
 Domènec Fita i Molat
 Pl. Montjuïc / Rd. Fort Roig 1978
 URVISA
- 218 Mare de Déu de la Misericòrdia**
 Domènec Fita i Molat
 Puig d'en Roca 1962
 Diputació de Girona
- 219 Nefer Mediterrània**
 Marcel Martí
 Rambla Xavier Cugat 1988
 Ajuntament de Girona
- 220 Antic pont del carrer Cerverí**
 Cia. Gustavo Eiffel
 C. Rovira i Virgili 1876/ 1er trasllat 1906
 2on trasllat 1974
 Ajuntament de Girona
- 221 Pont d'en Gòmez o de la Princesa**
 Lluís Homs i Moncusí
 Pont d'en Gòmez o de la Princesa 1914
 Ajuntament de Girona
- 222 Pont de l'Aigua**
 Pont de l'Aigua 1940
 Ajuntament de Girona
- 223 Pont de la Barca**
 Pont de la Barca 1902-05
 Ajuntament de Girona
- 224 Pont de les Peixeteries Velles**
 Manuela Almeda
 Companyia Eiffel
 Pont de les Peiteries Velles 1876, projecte / 1877, construcció

- 225 Pont de Pedra o de Isabel II**
Constantino German
Victor Martí
Josep M^a Faquineto
Pont de Pedra
1844, projecte / 1850-1856, construcció
- 226 Bosc d'alzines**
A la pard nord-est de la Llar infantil
Generalitat de Catalunya
- 227 Pi de dos caps**
Av. Montilivi
Ajuntament de Girona
- 228 Quatre roures a la riera Bullidors**
C. Josep maria Prat
Ajuntament de girona
- 229 Roure del Mas Abella**
C. Mas Abella
M^a Remei Saguer i Canal
- 230 Alzina del Mas Abella**
C. Mas Abella
M^a Remei Saguer i Canal
- 231 Dues alzines a la Torre de Tialà**
C. Rimau
Gerundense de Inmuebles, S.A.
- 232 Alzina de Campdorà**
Ctra. Girona Palamós
Manel Batllori i Villoria
- 233 Lledoner de Can Margarida**
Ctra. Girona Palamós
Agustí Cairols i Canals
- 234 Quatre cedres al Puig d'en Roca**
Davant la façana principal de la Llar infantil
Generalitat de Catalunya
- 235 Sis pins a Germans Sàbat**
Escampats pels carrers de Germans Sàbat
Ajuntament de Girona

236 Dos pins

Pda. Creu de Palau, 50
Ana J. Camps de Puigferrer

237 Dues alzines al Puig d'en Roca

Pujada a la Residència Geriàtrica
Generalitat de Catalunya

NUMERO I DENOMINACIÓ

INTERVENCIONS

LOCALITZACIÓ I EPOCA

PROPIETAT I Nº REGISTRE

238 Antic col.legi dels Maristes

1988 D.G. Arquitect.habit., A.Girona, I.N.E.M.

1989-90 A. Girona, I.N.E.M.

C. Dr. Oliva i prat / C. Escola Pia Època Romana fins XVIII
Ajuntament de Girona

239 Carrer de la Força

C. Força
Ajuntament de Girona

240 Casa Pastors

1970-71 S.T.I.A.

Plaça Catedral, 2

Departament de Justícia

Romana (republicana i s. III) i medieval

241 Caserna Alemanyans

1930 I.E.C. / 1947-48 Museu Arqueològic i A. Girona / 1954 / 1988

C. Alemanyans

Ajuntament de Girona

Època romana fins moderna

242 Catedral de Girona

1959 (claustre) / 1963 (claustre) / 1974 S.T.I.A. (sala romànica) /

1975 S.T.I.A. (cor)

Plaça Catedral

Bisbat de Girona

Romana I d.c., medieval i moderna

243 Cor de Maria

1959-61 obres de rehabilitació

Pl. Catedral / C. Manaies

Col.legi Sagrado Corazón de maria

Època romana

- 244 Casa Cartellà - Institut Vell**
 1977 C.I.A. de Girona
 C. Força, 27 *Època romana fins moderna*
 Ajuntament de Girona
- 245 Pia Almoina - Col·legi d'Arquitectes de Catalunya**
 1975-76 obres de rehabilitació
 Plaça Catedral, 8 *Època romana fins moderna*
 Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
- 246 Plaça dels Apòstols**
 1968 remodelació de la plaça
 Plaça Apòstols *Primera fase romana i
 una segona medieval*
 Ajuntament de Girona
- 247 Plaça de la Catedral**
 1904 / 1973 S.T.I.A. va controlar unes obres de canalització
 Plaça Catedral *Època romana i medieval*
 Ajuntament de Girona
- 248 Plaçeta del Correu Vell**
 1958 obres de canalització
 1984 C.I.A. seguiment de les obres de remodelació de la plaça
 Plaça Correu Vell *Època romana (III d.c.) i medieval*
 Ajuntament de Girona
- 249 Porta Rufina**
 1930-31 I.E.C. / 1971 S.T.I.A. peu de muralla
 1972 S.T.I.A. carrer entre Alemanys i St. Domènec.
 Plaça Sant Domènec / C. Alemanys *Època romana (baix imperi) i
 medieval*
 Ajuntament de Girona
- 250 Torre Gironella**
 1930-31 I.E.C. / 1942 / 1973 / 1987
 C. Torre Gironella / C. Muralla *Època romana (I a.c.) fins el 1814*
 Ajuntament de Girona
- 251 Torre Júlia**
 1962 S.T.I.A.
 Pg. Reina Joana *Medieval*
 Ajuntament de Girona
- 252 Banys Àrabs**
 1935 E. Blanc i r. Masó / 1990 i 1991 Diputació de Girona
 C. Ferran El Catòlic *Època romana fins moderna*
 Convent del Cor de Maria

- 253 Passeig Arqueològic - Carrer Sacsimort**
 1954-64 S.T.I.A.
 C. Sacsimort / Pg. Reina Joana Època romana
 Ajuntament de Girona
- 254 Sant Feliu**
 1984 dins la Casa Lila / 1985 C.I.A. al peu escalinata
 1986 INEM, Ajuntament i Diputació de Girona
 Pl. Sant Feliu / C. Pou Rodó Època romana fins moderna
 Bisbat de Girona
- 255 Església de Sant Pere de Galligans**
 1974 S.I.T.A. a la galeria nord
 C. Santa Llúcia
- 256 Església de Sant Nicolau**
 1954 recull a obres de canalització / 1969 S.T.I.A., exterior
 1975 S.T.I.A. interior
 C. Santa Lúcia Època romana i medieval
 Ajuntament de Girona
- 257 Pont d'Arcs Galligants**
 1974 S.T.I.A. obres de pavimentació
 Pl. Santa Llúcia / C. Galligants Època medieval
 Ajuntament de Girona
- 258 Carrer Hortes**
 C. Hortes 1962
 Ajuntament de Girona
- 259 Necròpolis del Mercadal**
 1890 obres de canalització / 1959
 Pl. de Santa Susanna Època romana (IV d.c.) fins alto-
 medieval
 Ajuntament de Girona
- 260 Les Àligues**
 1930 I.E.C. / 1986 Ajuntament i diputació de Girona, Generalitat i
 INEM
 Pl. Sant Domènec Època romana fins actualitat,
 estructures XVI
 Ajuntament de Girona
- 261 Hotel dels Italians**
 1991 Servei Arqueologia de la Generalitat
 C. Ciutadans Època tardo-romana i medieval
 Ajuntament de Girona

262 Plaça de Sant Domènec

1960 / 1963 / 1971 / 1972 / 1973 / 1975 / 1980 / 1981 tots ells del
S.T.I.A.

Pl. de Sant Domènec
Ajuntament de Girona

Època romana dins moderna

263 Bell-lloc del Pla

1873 descoberta del mosaic / 1941

C. València
Institut Técnico Agrário Bell-lloc

Època Camps d'Urnes i Romana

264 Carrer Ultònia núm . 3

1972-73 seguiment obres

C. Ultònia, 3

Època romana

265 Arc St. Francesc

Pga. Josep Pla

Època medieval

Ajuntament  de Girona
PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ URBANA



DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ PRIMERA

Les construccions emparades per llicència municipal, el volum de les quals resulti disconforme amb les condicions d'edificació o d'ampliació de les noves construccions segons aquest Pla, no resultaran fora d'ordenació en els termes i aspectes regulats en la legislació urbanística vigent.

En aquestes edificacions es permetran les obres de millora, estabilitat, higiene, reestructuració i canvi d'ús admesos per a la zona d'aplicació, i en els supòsits de la Disposició transitòria segona també les d'ampliació.

Les construccions que resultin afectades per previsions de vialitat, jardins, places, dotacions i equipaments, s'exclouen d'aquest règim de "volum disconforme" i es troben incloses en les condicions de "fora d'ordenació" establertes per la Llei, per quan, dificulten l'execució dels objectius públics del Pla General d'Ordenació.

DISPOSICIÓ SEGONA.

Les edificacions a zones on el tipus d'ordenació és segons alineació de vial, que el seu volum resulti disconforme en relació a les condicions d'edificació d'aquest Pla, podran sol.licitar, per als usos que els siguin admesos, ampliacions fins d'un pis, sempre que:

- a) aquest es permeti d'acord amb les condicions d'edificació del Pla,
- b) el sostre total edificat sobre el solar, sigui menor o igual que el que resulta del Pla General.

En el cas que l'edificació resulti afectada d'alineació a més de les anteriors, s'hauran de complir:

- a. Que no estigui prevista l'expropiació de la finca en el termini de 10 anys.
- b. Que els nous pisos projectats es subjectin a l'alineació aprovada i no suposin la consolidació de la configuració antiga.
- c. Que, al projecte d'ampliació, s'hi adjunti el de reforma, demostratiu de la possibilitat d'enderrocament de la part afectada i del manteniment de la resta.

d. Que el propietari renunciï al dret de sol·licitar, en el seu dia, que l'expropiació compregui la totalitat de la finca, i que s'indemnitzin els perjudicis que es produeixen a conseqüència de l'expropiació parcial.

e. Que les condicions de l'autorització s'inscribeixin en el Registre de la Propietat.

Les edificacions a zones on el tipus d'ordenació és segons edificació aïllada, que resultin de volum disconforme en relació a les condicions d'edificació d'aquest Pla, podran sol·licitar ampliacions sempre que l'edificació global no ultrapassi el sostre que li correspon per la intensitat neta d'edificació sobre la parcel·la, de conformitat amb:

a) La Normativa i que les edificacions no ultrapassin l'alçada màxima

b) que els usos de l'edificació que s'amplia respectin les condicions d'ús de la Normativa,

c) que la parcel·la no es trobi inclosa en reduccions per raó de parcel·la inferior a la mínima o de pendent superior a la fixada com a normal.

DISPOSICIÓ TERCERA.

En les zones d'ordenació segons alineació a vial, la longitud mínima de façana establerts, podran reduir-se fins a quatre cinquanta metres (4,50 m.) per aquelles situacions existents el moment d'aprovació del present Pla General que per tenir edificades les parcel·les d'ambdós cantons no les permetin. En aquest cas, si la normativa ho permet, l'alçada màxima de l'edificació serà la de PB+3 plantes pisos, amb l'objectiu de cobrir el màxim les parets mitgeres existents.

DISPOSICIÓ QUARTA.

En el cas de sinistre per causa fortuïta, d'incendi o qualsevol altre, s'admetrà la reconstrucció de l'edifici segons els plànols que donaren lloc a la llicència o a les llicències d'edificació, encara que la construcció tingui el seu volum disconforme respecte de l'establert per a les noves edificacions per aquest Pla General d'Ordenació.

DISPOSICIÓ CINQUENA.

1. Les indústries situades en sòl urbà, que hagin obtingut llicència regularment otorgada per raó de planejaments anteriors que conferien qualificacions industrials en

els terrenys on s'emplaçen, podran ésser ampliades sota les condicions següents:

a. Augmentant la potència instal·lada fins al límit que els correspongués per les condicions d'ús de la zonificació del planejament anterior vigent, sempre i quan en resulti una millora a l'incidència ambiental.

b. L'ampliació s'haurà de realitzar sobre terrenys propis de la indústria al moment d'entrada en vigor del Pla General.

c. Pel que respecte a les condicions d'edificació s'hauran de mantenir les fixades pel Pla General per el lloc d'emplaçament.

2. Les indústries classificades de tercera categoria, pel que fa referència a les zones qualificades d'eixample, només s'admetran en aquells sector que per raó de planejaments anteriors resultava admesa.

DISPOSICIÓ SISENA.

1. En sòls no-urbanitzables no s'admeten nous usos industrials, tal com prescriu la normativa urbanística d'aquest Pla General.

Només s'admeten en aquests sòls el manteniment i l'ús dels existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla General i representants en la base topogràfica original.

2. Aquestes indústries podran mantenir la seva activitat, permetent-se ampliacions contigües que no superin en conjunt un 50 % del volum edificat que hi havia amb anterioritat a l'aprovació del Pla General l'any 1.987, i separades de les partions de la parcel·la un mínim de cinc metres (5 m.) i de les carreteres les franges de protecció establertes per la Llei de Carreteres i les disposicions d'accés fixades per informe de la Direcció General de Carreteres o la Prefectura Regional segons la competència per raó de la carretera. Serà obligat plantar arbres envoltant les instal·lacions industrials en tot el seu perímetre a fi de preservar el paisatge.

3. Les indústries existents, àdhuc ésser recollides en el plànol del Pla, hauran d'acreditar llicència d'edificació i llicència d'activitat adequadament classificada de les instal·lacions, així com escriptura pública de la parcel·la ocupada i declaració d'obra nova amb anterioritat a l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya respecte a l'aprovació d'aquest Pla.

4. En la tramitació de la llicència d'ampliació en aplicació del que disposa la legislació vigent, serà obligatori presentar un estudi dels impactes ambientals de l'activitat sobre el medi ambient, la contaminació de l'aire, la modificació del paisatge, l'abocament de residus i l'efluvi d'afluents als torrents, rius i rases de rec o drenatge.

La sol·licitud senyalarà les mesures correctes, incorporades per evitar els efectes i

farà garantia fins la seva "posta en marxa" i informe favorable d'aval per valor del cost dels esmentats elements d'aquelles que es fixin preceptivament obligats per l'otorgament de la llicència.

DISPOSICIÓ SETENA.

En el plaç d'un any, a partir de la data d'aprovació definitiva de la MPG, l'Ajuntament redactarà i tramitarà un Pla Especial d'Explotacions Mineres (PEEM) que tindrà per objectiu :

- .- La delimitació exacta de les àrees d'explotació existents.
- .- La modificació de les qualificacions actuals, en els sòls amb aquesta activitat, per tal d'adequar-les als usos existents o als que prevegui el P.E.
- .- L'establiment dels necessaris programes de restauració per a cada una de les explotacions existents.