

AJUNTAMENT DE SALT

REVISIÓ DEL PLA GENERAL DE SALT

(Text refós que inclou les modificacions puntuals de PG aprovades per la CTUG els dies 4.02.04 -SMU-2 Ronda Monar, i 2.02.05 Errades Materials)

NORMATIVA URBANÍSTICA TOM I

Normes urbanístiques

Text refós del Pla General d'ordenació urbana, que consta de 439 pàgines, VERIFICAT per l'Ajuntament en sessió Plenària de data 21 de febrer de 2005.

Salt, 23 de febrer de 2005

LA SECRETÀRIA,



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

SALT, FEBRER DE 2005



REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SALT
NORMATIVA URBANÍSTICA. TOM I



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Ordenació del Territori
Comissió d'Urbanisme de Girona

INDEX GENERAL

NORMATIVA URBANÍSTICA
DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DEL MUNICIPI DE SALT

TOM I.-

NORMES URBANÍSTIQUES

PÀG.

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS



<u>Capítol Primer.-</u>		<u>Objecte, contingut i vigència del Pla General</u>	
Art. 1 -	NB	Objecte i àmbit territorial del Pla General	031
Art. 2 -	NB	Marc legal	031
Art. 3 -	NB	Contingut	033
Art. 4 -	NB	Vinculació normativa derivada de l'estructuració del Pla General	034
Art. 5 -	NB	Obligatorietat	036
Art. 6 -	NB	Interpretació	037
Art. 7 -	NB	Regles gràfiques d'interpretació	037
Art. 8 -	NB	Vigència	038
Art. 9 -	NB	Revisió	038
Art. 10 -	NB	Modificació	039
Art. 11 -	NB	Actualització	039
Art. 12 -	NB	Codis d'identificació urbanística que s'utilitzen als plànols d'ordenació	040
<u>Capítol Segon.-</u>		<u>Desenvolupament del Pla General</u>	
Art. 13 -	NB	Iniciativa i competència per al desenvolupament del Pla General	046
Art. 14 -	NB	Sectors i subsectors	046
Art. 15 -	NB	Planejament derivat	046
Art. 16 -	NB	Determinacions del planejament anterior	047
Art. 17 -	NB	Projecte de delimitació del sòl urbanitzable no delimitat	048
Art. 18 -	NB	Plans Parcials	048
Art. 19 -	NB	Plans Especials	049

Art. 20 -	NB	Plans Especials de Reforma Interior	050
Art. 21.-	NB	Catàlegs	050
Art. 22 -	NB	Increment de les previsions del Pla General	051
Art. 23 -	NB	Plans especials d'infraestructures	052
Art. 24 -	NB	Estudis de Detall	052
Art. 25 -	NB	Condicions de l'ordenació dels plans que desenvolupen el Pla General	052
Art. 26 -	NB	Pla d'etapes	053
Art. 27 -	NC	Condicions per a la redacció dels projectes d'infraestructures	053
Art. 28 -	NC	Promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques	054
Art. 29 -	NC	Mesures de protecció contra el foc	054
Art. 30 -	NC	Condicions relatives a l'abastament d'aigua	054
Art. 31 -	NC	Condicions de sanejament	055
Art. 32 -	NC	Condicions de les obres d'Infraestructura elèctrica, per cable i altres similars	055
Art. 33 -	NC	Ordenació de la infraestructura de telecomunicacions	056
Art. 34 -	NC	Condicions d'urbanització per a la protecció del sòl	056
Art. 35 -	NC	Mesures disciplinàries per a la protecció del sòl	056
Art. 36 -	NC	Adequació de les obres al medi on se situïn	057
Art. 37 -	NC	Condicions de la documentació dels plans i projectes	057
Art. 38 -	NC	Precisió i ajust de límits	057

Capítol Tercer.- Execució del Pla General

Art. 39 -	NB	Execució del Planejament	059
Art. 40 -	NB	Adquisició dels sistemes generals i locals	059
Art. 41 -	NB	Polígons i Unitats d'Actuació	059
Art. 42 -	NB	Sistema d'actuació	060
Art. 43 -	NB	Precisió i ajust de límits	060
Art. 44 -	NB	Noves delimitacions de Polígons i Unitats d'Actuació	061
Art. 45 -	NB	Aprofitament urbanístic de les Unitats d'Actuació del Pla General	061
Art. 46 -	NB	Criteris de valoració	061
Art. 47 -	NB	Valoració de terrenys amb aprofitament urbanístic	062
Art. 48 -	NB	Valoració de sistemes i zones no edificables en sòl urbà	062
Art. 49 -	NB	Superfícies privades no edificables en la reparcel·lació o compensació urbanística	063
Art. 50 -	NB	Convenis urbanístics	063
Art. 51 -	NB	Incorporació a les figures de planejament i gestió dels compromisos adoptats per conveni urbanístic	063
Art. 52 -	NB	Previsions d'habitatge en règim protegit	064
Art. 53 -	NB	Col·laboració dels particulars en l'execució de les obres d'urbanització	064
Art. 54 -	NB	Entitats urbanístiques de conservació	064

Capítol Quart.- Intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl i subsòl**Secció Primera.-****Llicències d'obres i activitats**

Art. 55 -	NB	Actes subjectes a llicència	066
Art. 56 -	NB	Actes de l'Estat, Generalitat o d'Entitats de Dret Públic	068
Art. 57 -	NB	Actes sotmesos a comunicació	068
Art. 58 -	NB	Innecessarietat de l'obtenció de llicència	068
Art. 59 -	NB	Responsabilitats	068
Art. 60 -	NB	Llicències presumptes	068
Art. 61 -	NB	Classificació de les llicències	069
Art. 62 -	NB	Procediment	071
Art. 63 -	NB	Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	071
Art. 64 -	NB	Contingut de les llicències	072
Art. 65 -	NB	Condicions de l'atorgament de llicències	072
Art. 66 -	NC	Documents per a la sol·licitud	073
Art. 67 -	NC	Obligacions del titular de la llicència	074
Art. 68 -	NC	Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament	075
Art. 69 -	NC	Execució de les obres	075
Art. 70 -	NC	Seguiment de les obres	076
Art. 71 -	NC	Llicències d'edificació en sòl urbà	076
Art. 72 -	NC	Llicències en sòl urbanitzable amb planejament aprovat definitivament	077
Art. 73 -	NC	Llicències en sòl urbanitzable delimitat	078
Art. 74 -	NC	Llicències en sòl urbanitzable no delimitat	078
Art. 75 -	NC	Llicències en sòl no urbanitzable	078
Art. 76 -	NC	Llicències de parcel·lació, partió o segregació	078
Art. 77 -	NC	Llicències en els sòls qualificats de sistemes.	079
Art. 78 -	NC	Certificats sobre aprofitament urbanístic	079

Secció Segona.-**Regim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en situació de fora d'ordenació, volum disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o d'execució**

Art. 79 -	NB	Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	081
Art. 80 -	NB	Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	081
Art. 81 -	NB	Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	082
Art. 82 -	NB	Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum ús disconforme	083
Art. 83 -	NB	Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució	083
Art. 84 -	NB	Règim transitori	084

Secció Tercera.- *Infraaccions urbanístiques i sancions*

Art. 85 -	NB	Infraacció urbanística	085
-----------	----	------------------------	-----

TÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**Capítol Primer.-** *Disposicions Generals***Secció Primera.-** *Regulació paramètrica General*

Art. 86 -	NB	Paràmetres reguladors del Pla General	086
-----------	----	---------------------------------------	-----

Secció Segona.- *Paràmetres específics del sòl urbà i urbanitzable*

Art. 87 -	NB	Paràmetres que regulen la parcel·lació	087
Art. 88 -	NB	Paràmetres que regulen l'edificació	087

Secció Tercera.- *Paràmetres específics del sòl no urbanitzable*

Art. 89 -	NB	Regulació paramètrica específica del sòl no urbanitzable	089
Art. 90 -	NB	Paràmetres que regulen la finca	089

Secció Quarta.- *Paràmetres a regular segons els diferents sistemes d'ordenació*

Art. 91 -	NB	Classificació dels sistemes d'ordenació	090
Art. 92 -	NB	Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer	091
Art. 93 -	NB	Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica	092
Art. 94 -	NB	Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada	094

Capítol Segon.- *Definició dels paràmetres específics del sòl urbà i urbanitzable***Secció Primera.-** *Definició dels paràmetres que regulen la parcel·lació*

Art. 95 -	NB	Parcel·lació i reparcel·lació	096
Art. 96 -	NB	Parcel·la	096
Art. 97 -	NB	Parcel·la mínima	096
Art. 98 -	NB	Front de parcel·la	097

Art. 099 - NB	Fons de parcel·la	097
Art. 100- NB	Fondària de parcel·la	097

Secció Segona.- Definició dels paràmetres que regulen l'edificació referits al sector

Art. 101 - NB	Coefficient d'edificabilitat bruta	097
Art. 102 - NB	Coefficient d'edificabilitat complementari brut	097
Art. 103 - NB	Densitat màxima d'habitatges bruta	098
Art. 104 - NB	Edificabilitat màxima de sector	098

Secció Tercera.- Definició dels paràmetres que regulen l'edificació referits al carrer

Art. 105 - NB	Alineació del carrer o vial	098
Art. 106 - NB	Rasant de l'alineació de carrer o vial	098
Art. 107 - NB	Rasant de carrer o vial	098
Art. 108 - NB	Amplada de carrer o vial	098
Art. 109 - NB	Alineació de l'edificació	099
Art. 110 - NB	Alçada reguladora referida al carrer	099
Art. 111 - NB	Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	099
Art. 112 - NB	Nombre de plantes referit al carrer	099
Art. 113 - NB	Planta baixa referida al carrer	099
Art. 114 - NB	Front principal i front secundari	099

Secció Quarta.- Definició dels paràmetres que regulen l'edificació referits a l'illa

Art. 115 - NB	Fondària edificable	100
Art. 116 - NB	Pati d'illa	100

Secció Cinquena.- Definició dels paràmetres que regulen l'edificació referits a la parcel·la

Art. 117 - NB	Solar	100
Art. 118 - NB	Coefficient d'edificabilitat neta o de parcel·la	101
Art. 119 - NB	Edificabilitat màxima de parcel·la	101
Art. 120 - NB	Coefficient de volum edificable net o de parcel·la	101
Art. 121 - NB	Coefficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la	101
Art. 122 - NB	Densitat màxima d'habitatges neta	101
Art. 123 - NB	Ocupació màxima de la parcel·la	101

Art. 124 - NB	Sòl de parcel·la lliure d'edificació	102
Art. 125 - NB	Pati davanter i posterior de parcel·la	102
Art. 126 - NB	Dimensions i mida de la parcel·la	102
Art. 127 - NB	Alçada reguladora referida a la parcel·la	102
Art. 128 - NB	Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	102
Art. 129 - NB	Nombre de plantes referit a la parcel·la	103
Art. 130 - NB	Planta baixa referida a la parcel·la	103
Art. 131 - NB	Separacions mínimes	103
Art. 132 - NB	Tanques	103
Art. 133 - NB	Terreny natural a efectes d'adaptació topogràfica	103
Art. 134 - NB	Unitat mínima de projecte	104

Secció Sisena.- ***Definició dels paràmetres que regulen l'edificació referits a la pròpia edificació***

Art. 135 - NB	Posició de l'edificació	104
Art. 136 - NB	Edificació principal	104
Art. 137 - NB	Edificació auxiliar	104
Art. 138 - NB	Planta baixa	104
Art. 139 - NB	Planta soterrani	105
Art. 140 - NB	Planta pis	105
Art. 141 - NB	Planta coberta	105
Art. 142 - NB	Planta sotacoberta	105
Art. 143 - NB	Volum màxim d'un edifici	105
Art. 144 - NB	Mitgera	105
Art. 145 - NB	Cossos sortints	105
Art. 146 - NB	Elements sortints	106
Art. 147 - NB	Patis de llum	106
Art. 148 - NB	Composició de la façana	106

Capítol Tercer.- ***Definició dels paràmetres específics del sòl no urbanitzable***

Secció Primera.- ***Definició dels paràmetres referits a la finca***

Art. 149 - NB	Finca	107
Art. 150 - NB	Finca mínima	107
Art. 151 - NB	Sòl lliure de la finca	107
Art. 152 - NB	Masses arbrades i vegetació singular a l'interior d'una finca.	107
Art. 153 - NB	Unitat d'explotació productiva	107

<u>Capítol Quart.-</u>		<u>Regulació dels paràmetres comuns als diferents sistemes d'ordenació</u>	
Secció Primera.-		Condicions generals dels paràmetres que regulen la parcel·lació	
Art. 154 - NB	Parcel·la		108
Art. 155 - NB	Parcel·lació		108
Art. 156 - NB	Front mínim de parcel·la		108
Secció Segona.-		Condicions generals dels paràmetres que regulen l'edificació referits a la parcel·la	
Art. 157 - NB	Solar		109
Art. 158 - NB	Regularització de solars		110
Art. 159 - NB	Amplària mínima dels solars i llur parcel·lació		110
Art. 160 - NB	Edificabilitat màxima de sector		110
Art. 161 - NB	Edificabilitat màxima de parcel·la		110
Art. 162 - NB	Coefficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la		111
Art. 163 - NB	Ocupació màxima de la parcel·la		111
Art. 164 - NB	Sòl de parcel·la lliure d'edificació		111
Art. 165 - NB	Pati davanter i posterior i posterior de parcel·la		111
Art. 166 - NB	Dimensions i mida de la parcel·la		112
Art. 167 - NB	Alçada reguladora referida a la parcel·la		112
Art. 168 - NB	Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la		113
Art. 169 - NB	Nombre de plantes referit a la parcel·la		113
Art. 170 - NB	Planta baixa referida a la parcel·la		114
Art. 171 - NB	Separacions mínimes		114
Art. 172 - NB	Tanques		114
Art. 173 - NB	Adaptació topogràfica del terreny		116
Art. 174 - NB	Unitat mínima de projecte		116
Secció Tercera.-		Condicions generals dels paràmetres que regulen l'edificació referits a la pròpia edificació	
Art. 175 - NB	Posició de l'edificació		117
Art. 176 - NB	Edificació principal i edificació auxiliar		117
Art. 177 - NB	Planta baixa		118
Art. 178 - NB	Planta soterrani		118
Art. 179 - NB	Plantes pis		119
Art. 180 - NB	Planta coberta		119
Art. 181 - NB	Planta sotacoberta		119

Art. 182 - NB	Volum màxim d'un edifici	120
Art. 183 - NB	Mitgeres	121
Art. 184 - NB	Cossos sortints	121
Art. 185 - NB	Elements sortints	123
Art. 186 - NB	Patis de llum	123
Art. 187 - NB	Celoberts	124
Art. 188 - NB	Patis de ventilació	125
Art. 189 - NB	Composició de la façana	125

Capítol Cinquè.- Regulació dels paràmetres específics del sistema d'ordenació per alineació de carrer

Secció Primera.- Condicions generals dels paràmetres que regulen l'edificació referits al carrer

Art. 190 - NB	Alineació del carrer o vial	127
Art. 191 - NB	Rasant de l'alineació de carrer o vial	128
Art. 192 - NB	Amplada de carrer o vial	128
Art. 193 - NB	Alineació de l'edificació	129
Art. 194 - NB	Alçada reguladora referida al carrer	129
Art. 195 - NB	Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	130
Art. 196 - NB	Nombre de plantes referit al carrer	131
Art. 197 - NB	Planta baixa referida al carrer	132
Art. 198 - NB	Front principal i front secundari	133
Art. 199 - NB	Construccions per damunt de l'alçada reguladora	133

Secció Segona.- Condicions generals dels paràmetres que regulen l'edificació referits a l'illa

Art. 200 - NB	Fondària edificable	134
Art. 201 - NB	Pati d'illa	136

Capítol Sisè.- Regulació dels paràmetres específics del sistema d'ordenació per volumetria específica

Secció Primera.- Condicions generals dels paràmetres que regulen l'edificació referits a la parcel·la

Art. 202 - NB	Separacions mínimes	137
---------------	---------------------	-----

Secció Segona.-		Condicion general dels paràmetres que regulen l'edificació referits a l'edificació	
Art. 203 - NB	Posició de l'edificació		138
Art. 204 - NB	Cota de referència de la planta baixa		139
Art. 205 - NB	Paràmetres en la configuració unívoca		139
Art. 206 - NB	Paràmetres en la configuració flexible		140
Art. 207 - NB	Planta baixa		141
Art. 208 - NB	Cossos sortints		141

Capítol Setè.- **Regulació dels paràmetres específics del sistema d'ordenació per edificació aïllada**

Secció Primera.-		Condicion general dels paràmetres que regulen l'edificació referits a la parcel·la	
Art. 209 - NB	Separacions mínimes		142
Art. 210 - NB	Adaptació topogràfica del terreny		142

Secció Segona.-		Condicion general dels paràmetres que regulen l'edificació referits a l'edificació	
Art. 211 - NB	Posició de l'edificació		143
Art. 212 - NB	Alçada màxima i nombre de plantes		143
Art. 213 - NB	Planta baixa		144
Art. 214 - NB	Cossos sortints		144

Capítol Vuitè.- **Regulació dels paràmetres específics en sòl no urbanitzable**

Secció Primera.-		Condicion general dels paràmetres que regulen la finca	
Art. 215 - NB	Finca mínima		145
Art. 216 - NB	Adaptació topogràfica del terreny		145
Art. 217 - NB	Tanques		145
Art. 218 - NB	Sòl lliure de la finca		145
Art. 219 - NB	Masses arbrades i vegetació singular a l'interior d'una finca.		146
Art. 220 - NB	Unitat d'explotació productiva		146

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS**Capítol Primer.-****Classificació dels usos i activitats**

Art. 221 - NB	Classificació general dels usos i les activitats	147
Art. 222 - NB	Tipologia i definició dels usos generals del territori	150
Art. 223 - NB	Tipologia i definició dels usos genèrics del territori	151
Art. 224 - NB	Tipologia dels usos globals del territori	156
Art. 225 - NB	Definició d'usos rurals	156
Art. 226 - NB	Definició d'usos urbans	157
Art. 227 - NB	Definició d'usos periurbans	157
Art. 228 - NB	Característiques dels usos periurbans	157
Art. 229 - NB	Usos en principi periurbans	158
Art. 230 - NB	Limitacions a l'admissió d'usos periurbans en sòl no urbanitzable	158
Art. 231 - NB	Tipus d'usos periurbans segons grau d'artificialització i reversibilitat	158
Art. 232 - NB	Classificació dels usos específics	159
Art. 233 - NB	Definició dels usos específics	160
Art. 234 - NB	Desenvolupament de la regulació dels usos.	173
Art. 235 - NB	Usos en soterrani	174

Capítol Segon.-**Regulació de la compatibilitat dels usos i les activitats**

Art. 236 - NB	Definició d'activitat sotmesa a la llei 3/98	177
Art. 237 - NB	Regulació específica dels usos i les activitats	177
Art. 238 - NB	Situacions relatives de les activitats	177
Art. 239 - NB	Usos específics en relació a les situacions relatives	179
Art. 240 - NB	Categories de l'ús industrial	180
Art. 241 - NB	Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.	181
Art. 242 - NB	Regulació supletòria	181
Art. 243 - NB	Simultaneïtat d'usos	181
Art. 244 - NB	Mesures tècniques correctores	182
Art. 245 - NB	Impacte ambiental	182

Capítol Tercer.-**Regulació de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient****Secció Primera.-****Soroll i vibracions**

Art. 246 - NC	Definicions	183
Art. 247 - NC	Projecte acústic	183



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 248 - NC	Nivells màxims	184
Art. 249 - NC	Regulació de les vibracions	184
Art. 250 - NC	Horaris	185

Secció Segona.- Contaminació atmosfèrica

Art. 251 - NC	Definicions	185
Art. 252 - NC	Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica	185
Art. 253 - NC	Emissions a l'atmosfera	186
Art. 254 - NC	Alçada de xemeneies	187

Secció Tercera.- Aigües residuals

Art. 255 - NC	Definicions	187
Art. 256 - NC	Classificació de les activitats en funció dels abocaments d'aigües residuals	189
Art. 257 - NC	Condicions dels abocaments	189

Secció Quarta.- Residus sòlids

Art. 258 - NC	Definicions	189
Art. 259 - NC	Classificació de les activitats en funció dels residus sòlids	190
Art. 260 - NC	Tractament de residus	190

Secció Cinquena.- Càrrega i descàrrega

Art. 261 - NC	Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega	190
Art. 262 - NC	Condicions de la càrrega i descàrrega	191

Secció Sisena.- Aparcament

Art. 263 - NB	Regulació general de l'aparcament	191
Art. 264 - NB	Nombre de places en funció de l'ús	192
Art. 265 - NB	Condicions tècniques dels aparcaments	195

Secció Setena.- Pudor

Art. 266 - NC	Definicions	195
Art. 267 - NC	Regulació de les activitats en funció de les emissions de pudor	195
Art. 268 - NC	Valoració de les emissions de pudor	195



Secció Vuitena.-		Radiacions electromagnètiques	
Art. 269 - NC		Classificació i definicions	196
Art. 270 - NC		Regulació de les activitats en funció de les radiacions electromagnètiques	197
Art. 271 - NC		Control i autorització d'instal·lacions radioactives	198
Secció Novena.-		Risc d'incendi	
Art. 272 - NC		Regulació de les activitats en funció del risc d'incendi	198
Art. 273 - NC		Definicions i unitats	199
Art. 274 - NC		Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi	199
Art. 275 - NC		Prevençió i protecció contra incendis	200
Secció Desena.-		Risc d'explosió	
Art. 276 - NC		Definicions	200
Art. 277 - NC		Regulació de les activitats en funció dels risc d'explosió	200
Secció Onzena.-		Ús d'estació de servei	
Art. 278 - NB		Condicions de l'ús estació de servei	201

TÍTOL IV. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

<u>Capítol Primer.-</u>		<u>Funció i contingut de la propietat</u>	
Art. 279 - NB		Funció social de la propietat del sòl	202
Art. 280 - NB		Contingut de la propietat del sòl	202
Art. 281 - NB		Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu	202
<u>Capítol Segon.-</u>		<u>Règim urbanístic del sòl</u>	
Secció Primera.-		Disposicions generals	
Art. 282 - NB		Règim urbanístic del sòl	203
Secció Segona.-		Classificació del sòl segons el règim jurídic	
Art. 283 - NB		Classificació del sòl segons règim jurídic	203

Secció Tercera.-		<i>Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori</i>	
Art. 284 - NB		Elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori	204
Art. 285 - NB		Sistemes bàsics i complementaris	204
Art. 286 - NB		Zones generals en sòl urbà i urbanitzable	204
Art. 287 - NB		Zona general del sòl no urbanitzable	205

Secció Quarta.-		<i>Determinacions del pla general sobre qualificació urbanística</i>	
Art. 288 - NB		Determinacions del Pla General en el sòl urbà	206
Art. 289 - NB		Determinacions del Pla General en el sòl urbanitzable	206
Art. 290 - NB		Determinacions del Pla General en el sòl no urbanitzable	206

TÍTOL V. REGULACIÓ DELS SISTEMES

<u>Capítol Primer.-</u>		<u>Disposicions generals dels sistemes</u>	
Art. 291 - NB		Definició i regulació general	207
Art. 292 - NB		Tipus de sistemes	207
Art. 293 - NB		Classificació dels sistemes	207
Art. 294 - NB		Delimitació dels sòls destinats a sistemes	209
Art. 295 - NB		Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes	209
Art. 296 - NB		Desenvolupament del Pla General respecte als sistemes	210
Art. 297 - NB		Gestió i execució dels sistemes	210
Art. 298 - NB		Valor urbanístic dels sistemes	211
Art. 299 - NB		Protecció dels sistemes	211

Capítol Segon.- **Sistemes d'espais lliures (clau A)**

Secció Primera.-		<i>Disposicions generals</i>	
Art. 300 - NB		Definició	213
Art. 301 - NB		Finalitats i funcions	213
Art. 302 - NB		Tipus d'espais lliures	214

Secció Segona.-		<i>Parc del Ter (clau A.1)</i>	
Art. 303 - NB		Definició i funcions	215
Art. 304 - NB		Titularitat	216

Art. 305 - NB	Règim general	216
Art. 306 - NB	Condicions d'ús	216
Art. 307 - NB	Ordenació mitjançant Pla Especial	217
Secció Tercera.- Parc de la Sèquia Monar (clau A.2)		
Art. 308 - NB	Definició i funcions	218
Art. 309 - NB	Titularitat	218
Art. 310 - NB	Règim general	218
Art. 311 - NB	Condicions d'ús	219
Art. 312 - NB	Ordenació mitjançant Pla Especial	220
Secció Quarta.- Parc urbà (clau A.3)		
Art. 313 - NB	Definició i funcions	220
Art. 314 - NB	Titularitat	221
Art. 315 - NB	Règim general	221
Art. 316 - NB	Condicions d'ús	221
Art. 317 - NB	Condicions d'ordenació i edificació	222
Secció Cinquena.- Llera fluvial (clau A.4)		
Art. 318 - NB	Definició i funcions	223
Art. 319 - NB	Titularitat	223
Art. 320 - NB	Règim general	224
Art. 321 - NB	Condicions d'ús	224
Art. 322 - NB	Ordenació mitjançant Pla Especial	225
Secció Sisena.- Places i jardins urbans (clau a.1)		
Art. 323 - NB	Definició i funcions	226
Art. 324 - NB	Titularitat	226
Art. 325 - NB	Règim general	226
Art. 326 - NB	Condicions d'ús	226
Art. 327 - NB	Condicions d'ordenació i edificació	227
Secció Setena.- Verd comunitari (clau a.2)		
Art. 328 - NB	Definició i funcions	228
Art. 329 - NB	Titularitat	228
Art. 330 - NB	Condicions d'ús	228
Art. 331 - NB	Condicions d'ordenació i protecció	230

Secció Vuitena.-		Verd Lineal (clau a.3)	
Art. 332 - NB	Definició i funcions		230
Art. 333 - NB	Titularitat		230
Art. 334 - NB	Condicions d'ús		231
Art. 335 - NB	Condicions d'ordenació i protecció		232
Secció Novena.-		Verd privat (clau a.4)	
Art. 336 - NB	Definició i funcions		232
Art. 337 - NB	Titularitat		232
Art. 338 - NB	Condicions d'ús		233
Art. 339 - NB	Condicions d'ordenació i protecció		234
<u>Capítol Tercer.-</u>		<u>Sistemes de comunicacions (clau B)</u>	
Secció Primera.-		Disposicions generals	
Art. 340 - NB	Definició		235
Art. 341 - NB	Tipologia del sistema de comunicacions		235
Secció Segona.-		Sistema viari	
Art. 342 - NB	Definició		236
Art. 343 - NB	Tipologia del sistema de comunicacions viari del municipi		236
Art. 344 - NB	Règim general		237
Art. 345 - NB	Condicions d'ús		237
Art. 346 - NB	Precisió de les determinacions en els diferents tipus de vies		243
Art. 347 - NB	Ordenació mitjançant Pla Especial		244
Art. 348 - NB	Viaductes i Túnel		245
Art. 349 - NB	Publicitat		245
Art. 350 - NB	Estudis d'Impacte Ambiental		245
Secció Tercera.-		Sistema ferroviari	
Art. 351 - NB	Definició		246
Art. 352 - NB	Règim general		246
Art. 353 - NB	Condicions d'ús		246
Art. 354 - NB	Protecció del sistema ferroviari		247
Art. 355 - NB	Ordenació mitjançant Pla Especial		248

Secció Quarta.-		Protecció del sistema de comunicacions	
Art. 356 - NB	Definició		248
Art. 357 - NB	Règim general		248
Art. 358 - NB	Condicions d'ús		249
Capítol Quart.-		Sistemes de serveis (clau C)	
Secció Primera.-		Disposicions generals	
Art. 359 - NB	Definició		251
Art. 360 - NB	Tipus d'infraestructures de serveis		251
Art. 361 - NB	Regulació		251
Secció Segona.-		Infraestructures de serveis tècnics (clau C.1)	
Art. 362 - NB	Definició		252
Art. 363 - NB	Règim general		252
Art. 364 - NB	Condicions d'ús		252
Art. 365 - NB	Condicions genèriques d'ordenació i edificació		253
Art. 366 - NB	Condicions específiques d'ordenació i edificació		254
Secció Tercera.-		Infraestructures de serveis viaris (clau C.2)	
Art. 367 - NB	Definició		254
Art. 368 - NB	Regim General		254
Art. 369 - NB	Condicions d'ús		254
Art. 370 - NB	Condicions generals d'ordenació i d'edificació		255
Art. 371 - NB	Condicions específiques d'ordenació i edificació		256
Capítol Cinquè.-		Sistemes d'equipaments (clau D)	
Secció Primera.-		Disposicions generals	
Art. 372 - NB	Definició		257
Art. 373 - NB	Tipologia d'equipaments		257
Art. 374 - NB	Titularitat		258
Art. 375 - NB	Règim general		259

Secció Segona.-	Equipaments (claus D.0 / D.1 / D.2 / D.3 / D.4 / D.5 / D.6 / D.7. d.1)	
Art. 376 - NB	Estàndards d'equipament	260
Art. 377 - NB	Condicions d'ús	261
Art. 378 - NB	Condicions generals d'ordenació i d'edificació dels equipaments	265
Art. 379 - NB	Condicions específiques d'ordenació i paràmetres d'edificació dels diferents equipaments	268
Art. 380 - NB	Clàusula de supletorietat dels preceptes que fan referència als equipaments i dotacions comunitàries establerts en el planejament derivat del Pla General de 1987 pel que respecte a les determinacions no contingudes en aquestes Normes.	267

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Capítol Primer.-	Disposicions del sòl urbà	
Art. 381 - NB	Definició	269
Art. 382 - NB	Delimitació	269
Art. 383 - NB	Zones generals	269
Art. 384 - NB	Zones i subzones	269
Art. 385 - NB	Zonificació	270
Art. 386 - NB	Regulació	271
Capítol Segon.-	Regulació de la zona general residencial que configura carrers	
Secció Primera.-	Zona general residencial que configura carrers (clau 1)	
Art. 387 - NB	Definició	272
Art. 388 - NB	Zones i subzones	272
Secció Segona.-	Zona residencial de ciutat vella (clau 1.1)	
Art. 389 - NB	Definició	273
Art. 390 - NB	Regulació de l'ordenació	273
Art. 391 - NB	Edificabilitat	274
Art. 392 - NB	Condicions de parcel·lació	274
Art. 393 - NB	Condicions de l'edificació	274
Art. 394 - NB	Condicions d'ús	278

Secció Tercera.-		Zona residencial de creixements tradicionals (clau 1.2)	
Art. 395 - NB	Definició		280
Art. 396 - NB	Regulació de l'ordenació		280
Art. 397 - NB	Edificabilitat		280
Art. 398 - NB	Condicions de parcel·lació		281
Art. 399 - NB	Condicions de l'edificació		281
Art. 400 - NB	Condicions d'ús		284
Secció Quarta.-		Zona residencial de creixement en filera (clau 1.3)	
Art. 401 - NB	Definició		286
Art. 402 - NB	Regulació de l'ordenació		286
Art. 403 - NB	Edificabilitat i densitat d'habitatges		286
Art. 404 - NB	Condicions de parcel·lació		287
Art. 405 - NB	Condicions de l'edificació		288
Art. 406 - NB	Condicions d'ús		292
Secció Cinquena.-		Zona residencial d'eixample sub-urbà (clau 1.4)	
Art. 407 - NB	Definició		294
Art. 408 - NB	Regulació de l'ordenació		294
Art. 409 - NB	Edificabilitat i densitat d'habitatges		294
Art. 410 - NB	Condicions de parcel·lació		295
Art. 411 - NB	Condicions de l'edificació		296
Art. 412 - NB	Condicions d'ús		300
Secció Sisena.-		Zona residencial d'eixample urbà (clau 1.5)	
Art. 413 - NB	Definició		302
Art. 414 - NB	Regulació de l'ordenació		302
Art. 415 - NB	Edificabilitat i densitat d'habitatges		302
Art. 416 - NB	Plans Especials de Reforma Interior		303
Art. 417 - NB	Condicions de parcel·lació		303
Art. 418 - NB	Condicions de l'edificació		304
Art. 419 - NB	Condicions d'ús		306

<u>Capítol Tercer.-</u>	<u>Regulació de la zona general residencial amb espais oberts</u>	
	<u>(clau 2)</u>	
Secció Primera.-	Zona general residencial amb espais oberts (clau 2)	
Art. 420 - NB	Definició	308
Art. 421 - NB	Zones i subzones	308
Secció Segona.-	Zona residencial d'ordenació específica (clau 2.1)	
Art. 422 - NB	Definició	309
Art. 423 - NB	Subzones	309
Art. 424 - NB	Regulació de l'ordenació	310
Art. 425 - NB	Edificabilitat	310
Art. 426 - NB	Condicions de parcel·lació	310
Art. 427 - NB	Condicions de l'edificació	311
Art. 428 - NB	Condicions d'ús	313
Secció Tercera.-	Zona residencial d'edificació amb espais lliures (clau 2.2)	
Art. 429 - NB	Definició	316
Art. 430 - NB	Regulació de l'ordenació	316
Art. 431 - NB	Condicions de parcel·lació	316
Art. 432 - NB	Condicions de l'edificació	317
Art. 433 - NB	Condicions d'ús	319
Secció Quarta.-	Zona residencial d'ordenació en volumetria específica (clau 2.3)	
Art. 434 - NB	Definició	322
Art. 435 - NB	Regulació de l'ordenació	322
Art. 436 - NB	Condicions d'ordenació i edificació	322
Art. 437 - NB	Condicions d'ús	326
Secció Cinquena.-	Zona residencial en ciutat jardí (clau 2.4)	
Art. 438 - NB	Definició	329
Art. 439 - NB	Subzones	329
Art. 440 - NB	Regulació de l'ordenació	329
Art. 441 - NB	Edificabilitat	329
Art. 442 - NB	Condicions de parcel·lació	330
Art. 443 - NB	Condicions de l'edificació	330
Art. 444 - NB	Condicions d'ús	332

<u>Capítol Quart.-</u>		<u>Regulació de la zona general terciària que configura carrers</u>	
		<u>(clau 3)</u>	
Secció Primera.-		Zona general terciària que configura carrers (clau 3)	
Art. 445 - NB	Definició		335
Art. 446 - NB	Zones i subzones		335
<u>Capítol Cinquè.-</u>		<u>Regulació de la zona general terciària amb espais oberts</u>	
		<u>(clau 4)</u>	
Secció Primera.-		Zona general terciària amb espais oberts (clau 4)	
Art. 447 - NB	Definició		336
Art. 448 - NB	Zones i subzones		336
<u>Capítol Sisè.-</u>		<u>Regulació de la zona general industrial que configura carrers</u>	
		<u>(clau 5)</u>	
Secció Primera.-		Zona general industrial que configura carrers (clau 5)	
Art. 449 - NB	Definició		337
Art. 450 - NB	Zones i subzones		337
Secció Segona.-		Zona industrial d'eixample amb terciari (clau 5.1)	
Art. 451 - NB	Definició		338
Art. 452 - NB	Regulació de l'ordenació		338
Art. 453 - NB	Condicions de parcel·lació		338
Art. 454 - NB	Condicions de l'edificació		339
Art. 455 - NB	Condicions d'ús		341
Secció Tercera.-		Zona industrial d'eixample (clau 5.2)	
Art. 456 - NB	Definició		343
Art. 457 - NB	Regulació de l'ordenació		343
Art. 458 - NB	Condicions de parcel·lació		343
Art. 459 - NB	Condicions de l'edificació		344
Art. 460 - NB	Condicions d'ús		347

Capítol Setè.- Regulació de la zona general industrial amb espais oberts
(clau 6)

Secció Primera.- Zona general industrial amb espais oberts (clau 6)

Art. 461 - NB	Definició	349
Art. 462 - NB	Zones i subzones	349

Secció Segona.- Zona industrial de gran indústria urbana (clau 6.1)

Art. 463 - NB	Definició	350
Art. 464 - NB	Regulació de l'ordenació	350
Art. 465 - NB	Condicions de parcel·lació	350
Art. 466 - NB	Condicions de l'edificació	351
Art. 467 - NB	Condicions d'ús	353

Secció Tercera.- Zona industrial de configuració aïllada (clau 6.2)

Art. 468 - NB	Definició	355
Art. 469 - NB	Regulació de l'ordenació	355
Art. 470 - NB	Condicions de parcel·lació	355
Art. 471 - NB	Condicions de l'edificació	356
Art. 472 - NB	Condicions d'ús	358

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

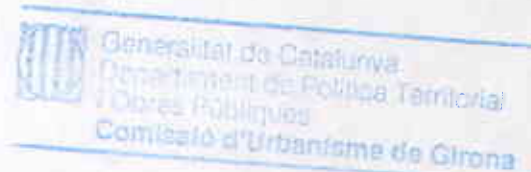
Capítol Primer.- Disposicions generals del sòl urbanitzable

Art. 473 - NB	Definició	360
Art. 474 - NB	Tipus de sòl urbanitzable	360
Art. 475 - NB	Sistemes bàsics i complementaris en sòl urbanitzable	360
Art. 476 - NB	Regulació del sòl urbanitzable delimitat	361
Art. 477 - NB	Regulació del sòl urbanitzable no delimitat	361

Capítol Segon.- Regulació del sòl urbanitzable delimitat

Secció Primera.- Disposicions generals

Art. 478 - NB	Sectors del sòl urbanitzable	362
Art. 479 - NB	Delimitació	362



Art. 480 - NB	Sòl urbanitzable que el present Pla General inclou en un nou sector de desenvolupament	362
Art. 481 - NB	Determinacions bàsiques i complementàries pel sòl urbanitzable	363
Art. 482 - NB	Aprofitament mitjà	363
Art. 483 - NB	Habitatges en règim protegit dins dels sectors de desenvolupament residencials	364

Secció Segona.- *Determinacions del sector " Pla de Salt " (sector A)*

Subsecció 1a.- *Determinacions del sector A*

Art. 484 - NB	Definició	365
Art. 485 - NB	Àmbit	365
Art. 486 - NB	Objectius	365
Art. 487 - NB	Condicions d'ordenació	366
Art. 488 - NB	Relació de zones	366
Art. 489 - NB	Percentatges	366
Art. 490 - NB	Índex d'edificabilitat bruta	367
Art. 491 - NB	Densitat màxima d'habitatges	367
Art. 492 - NB	Execució	367
Art. 493 - NB	Càrregues d'urbanització	367

Subsecció 2a.- *Determinacions de la zona residencial amb espais oberts en el sector A. (clau 2.A)*

Art. 494 - NB	Definició	368
Art. 495 - NB	Regulació de l'ordenació	368
Art. 496 - NB	Condicions d'ús	368

Subsecció 3a.- *Determinacions de la zona terciària amb espais oberts en el sector A (clau 4.A)*

Art. 497 - NB	Definició	370
Art. 498 - NB	Regulació de l'ordenació	370
Art. 499 - NB	Condicions d'ús	370

Secció Tercera.- *Determinacions del sector " Mas Masó " (sector B)*

Subsecció 1a.- *Determinacions del sector B*

Art. 500 - NB	Definició	373
Art. 501 - NB	Àmbit	373

Art. 502 - NB	Objectius	373
Art. 503 - NB	Condicions de l'ordenació	374
Art. 504 - NB	Relació de zones	374
Art. 505 - NB	Percentatges	374
Art. 506 - NB	Índex d'edificabilitat bruta	375
Art. 507 - NB	Densitat màxima d'habitatges	375
Art. 508 - NB	Execució	375
Art. 509 - NB	Càrregues d'urbanització	376

Subsecció 2a.- Determinacions de la zona residencial amb espais oberts en el sector B (clau 2.B)

Art. 510 - NB	Definició	377
Art. 511 - NB	Subzones	377
Art. 512 - NB	Regulació de l'ordenació	377
Art. 513 - NB	Condicions d'ús	377

Subsecció 3a.- Determinacions de la zona terciària amb espais oberts en el sector B (clau 4.B)

Art. 514 - NB	Definició	380
Art. 515 - NB	Subzones	380
Art. 516 - NB	Regulació de l'ordenació	380
Art. 517 - NB	Condicions d'ús per a la subzona 4.B1	381
Art. 518 - NB	Condicions d'ús per a la subzona 4.B2	382

Secció Quarta.- Determinacions del sector " Vallvera - Sitjar " (Sector C)

Subsecció 1a.- Determinacions del Sector C

Art. 519 - NB	Definició	384
Art. 520 - NB	Àmbit	384
Art. 521 - NB	Objectius	385
Art. 522 - NB	Condicions d'ordenació	385
Art. 523 - NB	Relació de zones	386
Art. 524 - NB	Percentatges	386
Art. 525 - NB	Índex d'edificabilitat bruta	387
Art. 526 - NB	Densitat màxima d'habitatges	387
Art. 527 - NB	Execució	387
Art. 528 - NB	Càrregues d'urbanització	387

Subsecció 2a.-		Determinacions de la zona residencial amb espais oberts en el sector C (clau 2.C)	
Art. 529 - NB	Definició		389
Art. 530 - NB	Subzones		389
Art. 531 - NB	Regulació de l'ordenació		389
Art. 532 - NB	Condicions d'ús		389
Subsecció 3a.-		Determinacions de la zona terciària amb espais oberts en el sector C (clau 4.C)	
Art. 533 - NB	Definició		392
Art. 534 - NB	Subzones		392
Art. 535 - NB	Regulació de l'ordenació		392
Art. 536 - NB	Condicions d'ús		392
Secció Cinquena.-		Determinacions del sector " Marroc " (Sector D)	
Subsecció 1a.-		Determinacions del sector D	
Art. 537 - NB	Definició		395
Art. 538 - NB	Àmbit		395
Art. 539 - NB	Objectius		395
Art. 540 - NB	Condicions d'ordenació		396
Art. 541 - NB	Relació de zones		396
Art. 542 - NB	Percentatges		396
Art. 543 - NB	Índex d'edificabilitat bruta		397
Art. 544 - NB	Execució		397
Art. 545 - NB	Càrregues d'urbanització		397
Subsecció 2a.-		Determinacions de la zona industrial amb espais oberts en el sector D (clau 6.D)	
Art. 546 - NB	Definició		398
Art. 547 - NB	Subzones		398
Art. 548 - NB	Regulació de l'ordenació		398
Art. 549 - NB	Condicions d'ús		398

Secció Sisena.- Determinacions del sector " Margesa " (Sector E)**Subsecció 1a.- Determinacions del sector E**

Art. 550 - NB	Definició	401
Art. 551 - NB	Àmbit	401
Art. 552 - NB	Objectius	401
Art. 553 - NB	Condicions d'ordenació	402
Art. 554 - NB	Relació de zones	402
Art. 555 - NB	Percentatges	402
Art. 556 - NB	Índex d'edificabilitat bruta	403
Art. 557 - NB	Execució	403
Art. 558 - NB	Càrregues d'urbanització	403

Subsecció 2a.- Determinacions de la zona industrial amb espais oberts en el sector E (clau 6E)

Art. 559 - NB	Definició	404
Art. 560 - NB	Subzones	404
Art. 561 - NB	Regulació de l'ordenació	404
Art. 562 - NB	Condicions d'ús	404

Capítol Tercer.- Regulació del sòl urbanitzable no delimitat

Art. 563 - NB	Definició	407
Art. 564 - NB	Àmbit	407
Art. 565 - NB	Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable no delimitat	407
Art. 566 - NB	Determinacions generals per al sòl urbanitzable no delimitat	408
Art. 567 - NB	Objectius	408
Art. 568 - NB	Percentatges	408
Art. 569 - NB	Intensitats màximes	409
Art. 570 - NB	Condicions generals d'edificació i ús	409

TÍTOL VIII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**Capítol Primer.- Disposicions generals del sòl no urbanitzable**

Art. 571 - NB	Definició general	411
Art. 572 - NB	Funcions bàsiques del sòl no urbanitzable	411
Art. 573 - NB	Objectius de la regulació del sòl no urbanitzable	412
Art. 574 - NB	Delimitació	413
Art. 575 - NB	Regulació	413

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Gestió Pública
 Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 576 - NB	Condicions de protecció mediambiental en el sòl no urbanitzable	413
Art. 577 - NB	Elements bàsics del territori del sòl no urbanitzable	413
Art. 578 - NB	Segregacions i divisions	414
Art. 579 - NB	Edificacions i elements construïts existents.	415
Art. 580 - NB	Xarxa viària rural	415
Art. 581 - NB	Xarxa hidrològica: torrents, rieres, sèquies i xarxes de regadiu	416
Art. 582 - NB	Àrees boscoses i/o de vegetació natural	416
Art. 583 - NB	Usos incompatibles amb caràcter general	417
Art. 584 - NB	Desenvolupament del sòl no urbanitzable: el Pla Especial de les Hortes i Deveses	418

Capítol Segon.- Zona de les Deveses (clau 7.1)

Art. 585 - NB	Definició i delimitació	420
Art. 586 - NB	Xarxa de regadius	420
Art. 587 - NB	Condicions d'edificació	420
Art. 588 - NB	Condicions d'ús	420

Capítol Tercer.- Zona de les Hortes (clau 7.2)

Art. 589 - NB	Definició i finalitats	424
Art. 590 - NB	Xarxa de regadius	424
Art. 591 - NB	Condicions de l'edificació	424
Art. 592 - NB	Condicions d'ús	425

Capítol Quart.- Zona agrícola d'especial interès (clau 7.3)

Art. 593 - NB	Definició	428
Art. 594 - NB	Condicions de l'edificació	428
Art. 595 - NB	Condicions d'ús	428

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA.-	Usos existents	432
SEGONA.-	Usos disconformes	432
TERCERA.-	Volums disconformes i fora d'ordenació	432
QUARTA.-	Parcel·les fora d'ordenació	432

CINQUENA.-	Línies aèries d'alta tensió	432
SISENA.-	Ordenança específica relativa a la prevenció de la contaminació lumínica	436
SETENA.-	Edificabilitat dels equipaments públics existents	436
VUITENA.-	Normativa estètica i de composició de la Zona Residencial de Creixements Tradicionals (clau 1.2)	433

DISPOSICIONS FINALS

PRIMERA.-	Planejament anterior	439
SEGONA.-	Compromisos de desenvolupament de les determinacions del Pla General	439

TOM II.-

REGULACIÓ NORMATIVA DELS SECTORS I ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL MITJANÇANT INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT DERIVAT

PÀG.

1. SECTORS EN SÒL URBÀ A DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA ESPECIAL

1.1 SECTORS DE REHABILITACIÓ URBANA

SRU - 1	Sector de Rehabilitació del Barri Vell de Salt	005
SRU - 2	Sector de Rehabilitació del Nucli del Veïnat	008

1.2 SECTORS DE MILLORA URBANA

SMU - 1	Sector de Millora Urbana de la Ronda Monar (1)	011
SMU - 2	Sector de Millora Urbana de la Ronda Monar (2)	014
SMU - 3	Sector de Millora Urbana de l'Autopista	017
SMU - 4	Sector de Millora Urbana de l'Estació	020
SMU - 5	Sector de Millora Urbana de Can Patrac	022

1.3 SECTORS DE RENOVACIÓ URBANA

SRV - 1	Sector de Renovació Urbana del Grup Sant Jaume	024
SRV - 2	Sector de Renovació Urbana de l'Illa Picasso - Àngel Guimerà	027

2. ÀMBITS DE GESTIÓ EN SÒL URBÀ

2.1 UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

UA - 1	Unitat d'Actuació de l'espai públic del carrer Processó	030
UA - 2	Unitat d'Actuació Coma - Cros I (fàbrica nova)	032
UA - 3	Unitat d'Actuació Coma - Cros II (fabrica vella)	034

2.2 ACTUACIONS AÏLLADES EN SÒL URBÀ

AA - 1	Actuació aïllada de l'ampliació del Mas Llorenç	036
--------	---	-----

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

AA - 2	Actuació aïllada de l'espai lliure del Mas Mut	037
AA - 3	Actuació aïllada de l'espai lliure de l'Era de Cal Cigarro	038
AA - 4	Actuació aïllada de l'espai lliure de la Plaça Lluís Companys	039

3. SECTORS EN SÒL URBANITZABLE A DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA PARCIAL (sòl urbanitzable delimitat)

SSU - A	Sector A - Pla de Salt	040
SSU - B	Sector B - Mas Masó	042
SSU - C	Sector C - Vallvera- Sitjar	045
SSU - D	Sector D - Marroc	048
SSU - E	Sector E - Margesa	051

4. SECTORS EN SÒL NO URBANITZABLE A DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA ESPECIAL

SNU - 1	Sector de sòl no urbanitzable de les Hortes i les Deveses de Salt	053
---------	---	-----

5. ÀMBITS D'ORDENACIÓ DE SISTEMES A DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA ESPECIAL

5.1 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

AOS - 1	Àmbit d'ordenació del Parc de la Sèquia Monar (1)	059
AOS - 2	Àmbit d'ordenació del Parc de la Sèquia Monar (2)	060

5.2 SISTEMA DE COMUNICACIONS

AOS - 3	Àmbit d'ordenació de les infraestructures generals del corredor de l'Autopista	062
AOS - 4	Àmbit d'ordenació de la Frontissa Est (I). Enllaç carretera d'accés a l'autopista	064
AOS - 5	Àmbit d'ordenació de la Frontissa Est (II). Traçat àrea de les Hortes i les Deveses del Ter Enllaç carretera d'accés a l'autopista	066
AOS - 6	Àmbit d'ordenació del Vial Perimetral Sud	067

5.3 SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS

AOS - 7	Àmbit d'ordenació d' E.N.H.E.R.	069
---------	---------------------------------	-----

5.4 SISTEMA D'EQUIPAMENTS

AOS - 8	Àmbit d'ordenació de la illa central d'equipaments	072
AOS - 9	Àmbit d'ordenació del Parc Hospitalari	075

6. ÀMBITS DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I ARQUEOLÒGIC A DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA ESPECIAL

APP	Àmbits de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic del municipi de Salt	078
APP - 1	Àrees naturals d'interès històric i paisatgístic	
APP - 2	Àrees d'interès urbanístic i històric Protecció de la trama urbana	
APP - 3	Edificis d'interès històric, artístic i arquitectònic	
APP - 4	Conjunts amb protecció preventiva	
APP - 5	Elements aïllats d'especial interès	

NORMES URBANISTIQUES



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Ordenació del Territori
Comissió d'Urbanisme de Girona

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER.-

OBJECTE, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL

Art. 1 - Objecte i àmbit territorial del Pla General

(NB)

El present Pla General, resultat de la Revisió del Pla General d'Ordenació de Salt de 1987, i del qual formen part aquestes Normes Urbanístiques, té per objecte l'ordenació urbanística del seu territori municipal.

Art. 2 - Marc legal

(NB)

1. El present Pla General s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent aplicable.
2. La referència a la " legislació urbanística vigent ", feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les Lleis aprovades pel seu Parlament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.

En aquest sentit, la utilització de determinades abreviatures en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions legals segons es detalla a continuació:

A - Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya.

- * Legislació urbanística refosa (L.U.R.)

Decret Legislatiu 1 /1990 del 12 de juliol, pel qual s'aprova la Refosa dels Textos Legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

- * Llei de Política Territorial (L.P.T.)

Llei del 23 / 1983 del 21 de novembre de Política Territorial.

- * Reglament de Mesures d'Adequació (R.M.A.)

Decret 146 / 1984 del 10 d'abril pel qual s'apravà el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei

3/1984 del 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

- * Reglament de Protecció de la Legalitat (L.P.L.)
Decret 308 / 1982 del 26 d'agost pel qual s'apravà el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, sobre Protecció de la Legalitat Urbanística.

B- Legislació urbanística estatal

- * Llei del Sòl (L.S.)
Ley 6 / 1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- * Real Decreto Ley 1/1992, de 26 de junio, por el cual se aprobó el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en aquells articles no derogats per la Llei 6/1998)
- * Real Decreto Ley 4 / 2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes
- * Reglament de Planejament Urbanístic (R.P.U.)
Real Decreto 2159 / 1978 de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen de suelo y ordenación urbana
- * Reglament de Gestió Urbanística (R.G.U.)
Real Decreto 3288 / 1978 de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística
- * Reglament de Disciplina Urbanística (R.D.U.)
Real Decreto 2187 / 1978 de 23 de junio, Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana

3. La referència a la " legislació sectorial vigent " que es faci en aquestes Normes Urbanístiques (en endavant NNUU) s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local).

En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació completa.

4. El Pla, conjuntament amb el planejament que desenvolupa, conforme amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

Art 3 - Contingut
(NB)

El present Pla General està integrat pels següents documents:

- DOCUMENTS DE L'AVANÇ DE PLA
 - * ESTUDIS PREVIS
 - * PLÀNOLS INFORMATIUS
 - * DOCUMENT DE CRITERIS I OBJECTIUS RATIFICAT PEL PLE
- MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA I ANNEXES
- PLÀNOLS NORMATIUS
 - * SÈRIE 1 ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI E / 1: 7.500
Sistemes bàsics + zones generals
 - * SÈRIE 2 RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL E / 1: 7.500
Sòl urbà + urbanitzable + no urbanitzable
 - * SÈRIE 3 ZONIFICACIÓ SÒL URBÀ E / 1: 1.000
Qualificacions + àmbits de PE + àmbits U.A
 - * SÈRIE 4 ZONIFICACIÓ SÒL NO URBANITZABLE E / 1: 7.500
Qualificacions + àmbits de PE
 - * SÈRIE 5 ZONIFICACIÓ SÒL URBANITZABLE E / 1: 2.000
Qualificacions + àmbits de sectors de PP o PAU
- PLÀNOLS INDICATIUS
 - * SÈRIE 6 ESQUEMA DELS SERVEIS
 - * SÈRIE 7 SÍNTESI DE LES PROPOSTES E / 1: 2.000
- NORMATIVA URBANÍSTICA
 - * TOM I Normes urbanístiques
 - * TOM II Regulació normativa dels sectors i àmbits de desenvolupament i execució del Pla General mitjançant instruments de planejament derivat
- ESTUDI ECONÒMIC FINANCER
- PROGRAMA D'ACTUACIÓ



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 4 - Vinculació normativa derivada de l'estructuració del Pla General
(NB)

1. Memòria.

El contingut de la Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla General.

Formen part de la Memòria en un annex de la normativa un seguit de determinacions, que el Pla General estableix com a recomanacions, amb caràcter indicatiu, orientador i coordinador de les accions locals i sectorials que s'empenguin per a l'ordenació del territori, l'urbanisme i el medi ambient, amb vinculació indirecta mitjançant la seva adopció i precisió pel planejament urbanístic general i pels diferents plans derivats, projectes o programes previstos, quan afectin a l'àmbit municipal de Salt.

2. Plànols d'ordenació.

Els continguts gràfics dels plànols d'ordenació tenen força normativa vinculant, atenent al seu grau de relació amb l'ordenació integral del territori, o de l'ordenació més detallada de les condicions d'edificació i d'usos.

a) Determinacions d'àmbit supramunicipal contingudes en el Pla General d'Ordenació del municipi de Salt

Els continguts dels plànols d'ordenació en quant a determinacions d'àmbits supramunicipals que afecten al terme municipal de Salt són pròpies del planejament territorial (Pla Territorial General de Catalunya, Plans Territorials Parcials, Plans Territorials Sectorials, o Plans Directors de Coordinació) en els termes fixats per la legislació urbanística vigent (arts. 4, 12, 17 L.P.T., 19 L.U.R. i concordants)

L'alteració substancial d'aquests continguts recollits en el Pla General, ja sigui per circumstàncies sobrevingudes o per l'aprovació d'un planejament territorial superior, serà motiu de revisió del Pla General.

b) Classificació del sòl

Els continguts dels plànols d'ordenació de la sèrie 2 (E: 1 / 7.500) com a determinacions urbanístiques que ordenen l'estructura general i orgànica del territori municipal i la classificació del sòl, són objecte pròpiament del planejament urbanístic municipal (Pla General), d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 21 L.U.R. i concordants)

L'alteració d'aquests continguts fixats pel Pla General, serà motiu de revisió o modificació del Pla General segons el que s'estableix en aquestes Normes.

c) Qualificació del sòl

Els continguts dels plànols d'ordenació 3 (E: 1 / 1.000) , 4 (E: 1 / 7.500) i 5 (E: 1 / 2.000) com a determinacions urbanístiques que qualifiquen el sòl en zones i sistemes, són objecte del planejament urbanístic municipal (Pla General, Plans Parcials i Plans Especials) d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 23

L.U.R. i concordants).

El desenvolupament d'aquests continguts serà objecte del planejament parcial o especial d'acord amb el que s'estableix al Capítol Segon del Títol I d'aquestes Normes.

L'alteració dels continguts bàsics fixats pel Pla General serà motiu de modificació del mateix. Si el que es pretén alterar són els continguts complementaris, es podran realitzar aquestes variacions mitjançant el Pla Parcial o mitjançant la redacció d'un Pla Especial.

d) Condicions d'edificació

Els continguts dels plànols d'ordenació de les series 3, 4 i 5 que facin referència a la regulació de les condicions d'edificació específiques per a cada tipus de sòl són objecte del planejament urbanístic municipal (Plans Parcial, Plans Especials i Estudis de Detall) d'acord amb la legislació urbanística vigent.

El desenvolupament d'aquests continguts serà objecte del planejament parcial en sòl urbanitzable i del planejament especial i de detall al sòl urbà.

3. Normativa urbanística

La força vinculant dels preceptes que integren la Normativa Urbanística del Pla General serà diferent atenent a la següent classificació:

a) Normes bàsiques (NB)

Són aquells preceptes que configuren el cos reglamentari essencial de la Normativa Urbanística del Pla General.

L'alteració o la modificació d'aquests articles o determinacions implica en qualsevol cas la revisió o la modificació del Pla General.

b) Normes complementàries (NC)

Són aquells preceptes que desenvolupen, complementen o matisen els articles o determinacions que constitueixen les Normes Bàsiques del Pla General.

L'alteració o la modificació d'aquests articles o determinacions es podrà realitzar prèvia justificació, degudament motivada mitjançant el planejament de desenvolupament que li sigui propi (Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de Detall) o l'Ordenança Reguladora adient, segons el tipus de determinació i precepte que es vulgui modificar, a criteri dels Serveis Tècnics Municipals.

Els continguts gràfics i numèrics, així com les determinacions que es fixen en el Tom I i en el Tom II de la Normativa Urbanística del Pla General tenen caràcter normatiu bàsic o complementari, segons el que s'especifiqui en cadascun dels seus preceptes.

4. Ordenances Reguladores

Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques, pel seu grau d'especificitat o regulació detallada integren un cos autònom dins de l'esquema normatiu del Pla General, complementant als preceptes bàsics o complementaris de les Normes Urbanístiques.

L'alteració o variació d'aquests preceptes requerirà la modificació de l'Ordenança Reguladora corresponent a través del procediment abreujat que en elles es determini.

5. Estudi econòmic - financer

El contingut d'aquest document tindrà caràcter informatiu i justificatiu del Pla General

6. Programa d'Actuació

El contingut d'aquest document tindrà caràcter normatiu en els termes específics que es deriven de la legislació urbanística actualment vigent.

7. Convenis urbanístics

Els convenis urbanístics estableixen el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, així com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

El contingut dels convenis urbanístics que puguin acompanyar o desenvolupar el Pla General, queda incorporat com a determinacions de caràcter vinculant per les parts signants, concretant-se els compromisos i obligacions mitjançant les figures de planejament o de gestió més adients.

8. Altres documents, plànols d'informació i estudis monogràfics

Aquests documents tindran únicament caràcter informatiu

Art. 5 - Obligatorietat (NB)

1. Les determinacions del Pla General vinculen a l'Administració i els particulars. Qualsevol dispensa o excepció a aquesta regla general serà causa per reclamar la nul·litat de ple dret de l'acte que la provoqui.
2. L'obligatorietat de l'observança del Pla General s'ha d'entendre amb les limitacions establertes per l'article 91 de la L.U.R.



Art. 6 - Interpretació

(NB)

1. Les determinacions del Pla General i concretament aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran d'acord amb el seu contingut, amb subjecció als objectius i finalitats expressats a la Memòria als que s'ha de referir la correcta interpretació de la Normativa d'aquest Pla General.
2. En la interpretació de les determinacions del Pla General que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.
3. Si es produeixen dubtes en la interpretació de la regulació de les previsions del Pla General en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor. Aquesta interpretació es farà extensiva a d'altres disposicions a les que el Pla General pugui referir-se i a les dels plans que el desenvolupin.
4. En tot allò no previst o insuficientment regulat en el planejament executiu que desenvolupi aquest Pla General s'aplicarà, amb caràcter subsidiari, la Normativa Urbanística del Pla General.

Art. 7 - Regles gràfiques d'interpretació

(NB)

1. La delimitació de les diverses unitats territorials (sectors, zones, sistemes, polígons i unitats d'actuació) determinades en el Pla General, podrà ésser ajustada o precisada a través dels Plans Parciais, Plans Especials i Estudis de Detall que el desenvolupin, sense necessitat de modificar el Pla General. Així mateix, podran ajustar-se els límits dels polígons i unitats d'actuació a través de projectes de delimitació o dels projectes de reparcel·lació, compensació o expropiació.
2. Les causes que poden justificar l'ajustament o precisió de les determinacions són:
 - a) L'existència d'alineacions oficials o límits d'edificacions consolidats.
 - b) Els límits, línies i particions de propietats existents amb anterioritat a l'aprovació del present Pla General.
 - c) Les característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
 - d) L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.
3. La superfície de les unitats territorials no podrà alterar-se en més o en menys d'un 5 %, llevat dels sistemes d'espais públics, la modificació de la superfície dels quals no podrà reduir l'estàndard del sector corresponent.
4. Aquestes regles s'aplicaran també als treballs planimètrics de canvi d'escala



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 8 - Vigència
(NB)

1. La vigència d'aquest Pla s'inicia quan s'hagi procedit a la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya d'acord amb els termes que disposa l'article 70.2 de la LBRL 7/1985 i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva revisió.
2. S'estableix com a termini mínim de vigència el de vuit anys, sens perjudici de la revisió anticipada quan concorrin alguna de les circumstàncies que s'estableixen a l'article següent, o que, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió anticipada d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent (article 73 L.U.R.)

Art. 9 - Revisió
(NB)

1. L'alteració del contingut d'aquest Pla General es portarà a terme a través de la seva Revisió o Modificació d'alguns dels elements que el constitueixen, segons procedeixi en cada cas de conformitat amb el que estableixen els articles de la Secció 5ena. del Títol II de la L.U.R. i les disposicions del Títol V del R.P.U., on es determinen les circumstàncies i condicions generals per a cada supòsit, així com les corresponents competències i procediments.
2. La Revisió del P.G.O. es produirà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:
 - a) Quan s'aprovi el Pla Territorial Parcial de l'àrea urbana de Girona, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest Pla General en el municipi de Salt
 - b) Quan s'hagin complert vuit anys de la seva vigència
 - c) Quan es produeixi l'alteració o variació substancial en les previsions de població, habitatge, usos i intensitats d'ocupació.
 - d) Quan disposicions d'ordre superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics més extensos o l'adveniment d'exigències més grans que les previstes per equipaments comunitaris, com a conseqüència del desenvolupament econòmic i social.
 - e) Quan es produeixi l'esgotament de l'oferta de sòl, ja sigui per haver estat edificat més d'un 85 % de la seva oferta de sòl o per detectar-se un increment en el preu del sòl superior a la mitjana de l'increment registrat en els municipis veïns durant dos anys.
 - f) Quan es canviï substancialment la classificació del sòl no urbanitzable.
 - g) Altres circumstàncies sobrevingudes que afectin a factors bàsics del planejament.

3. Si la revisió avançada d'aquest Pla General esdevé a causa de la variació substancial de les previsions de població, renda i ocupació o la seva distribució en l'espai, la nova proposta haurà de mantenir els objectius que fonamenten l'actual opció urbanística, si més no durant el temps en què hauria estat vigent el present Pla General. En tot cas serà necessària la revisió quan es tracti d'augmentar la superfície de sòl urbà o urbanitzable, i també si es planteja la reducció del sòl destinat a sistemes d'espais públics.

Art. 10 - Modificació
(NB)

1. En els altres supòsits, l'alteració de les determinacions del Pla General tindrà la consideració de Modificació del planejament general.
2. Només podrà modificar-se el Pla General quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri l'estructura general i orgànica del territori, de la qual en són elements determinants la classificació del sòl, la relació entre sistemes i zones en cada sector i l'articulació dels sistemes bàsics i els seus estàndards referits al conjunt del territori. Tota proposta de modificació haurà de justificar el compliment d'aquest punt, i no podrà disminuir-se la superfície ni la qualitat dels terrenys destinats a sistemes bàsics o generals, si bé es podrà admetre justificadament el canvi de la seva destinació, sempre que es mantingui la consideració de sistema.
3. La Modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla General es regirà pel que disposen els articles 75 i 76 de la L.U.R. i disposicions legals concordants i en allò no previst, pel que es disposa en aquestes Normes Urbanístiques.
4. El projecte de Modificació puntual del Pla General haurà de tenir el grau de precisió propi del planejament general i contindrà l'estudi adequat que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla General vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva Revisió.
5. La revisió mitjançant Planejament Parcial o Especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla General no requerirà la seva Modificació.



Art. 11 - Actualització
(NB)

1. Cada quatre anys, s'elaborarà un Text Refós del Pla General que contindrà totes les alteracions i variacions provinents de Modificacions puntuals del Pla General, planejament de desenvolupament i instruments d'execució que hagin estat aprovats definitivament durant aquest període.
2. En aquest sentit, es recavarà informe previ dels Serveis Tècnics Municipals a fi i efecte que es determini la necessitat i oportunitat de tramitar aquest Text Refós en funció del grau d'alteració i variacions que s'hagin produït durant aquest període.
3. Aquest Text Refós es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a les Modificacions de Pla General a la

legislació urbanística vigent.

Art. 12 - Codis d'identificació urbanística que s'utilitzen als plànols d'ordenació (NB)

1. SISTEMES

A Sistema d'espais lliures

Sistema bàsic

- A.1 Parc del Ter
- A.2 Parc de la Sèquia Monar
- A.3 Parc urbà
- A.4 Llera fluvial

Sistema complementari

- a.1 Plaça i jardí urbà
- a.2 Verd comunitari
- a.3 Verd lineal
- a.4 Verd privat

B Sistema de comunicacions

Sistema bàsic

- B.1 Xarxa viària territorial
- B.2 Xarxa viària bàsica
- B.3 Xarxa viària urbana
- B.4 Xarxa ferroviària
- B.5 Protecció del sistema de comunicacions

Sistema complementari

- b.1 Carrers urbans
- b.2 Camins rurals

C Sistema d'infraestructures de serveis

Sistema bàsic



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

- C.1 Infraestructura de serveis tècnics
- C.2 Infraestructura de serveis viaris

D Sistema d'equipaments

Sistema bàsic:

- D.0 Equipament sense ús definit
- D.1 Equipament educatiu
- D.2 Equipament sanitari
- D.3 Equipament assistencial
- D.4 Equipament soci-cultural
- D.5 Equipament esportiu
- D.6 Equipament administratiu
- D.7 Equipament de serveis urbans

Sistema complementari:

- d.1 Dotació comunitària

2. ZONES EN SÒL URBÀ

RESIDENCIAL

1 Zona general residencial que configura carrers

- 1.1 Zona residencial de Ciutat Vella
- 1.2 Zona residencial de creixements tradicionals
- 1.3 Zona residencial de creixement en filera
- 1.4 Zona residencial d'eixample sub - urbà
- 1.5 Zona residencial d'eixample urbà

2 Zona general residencial amb espais oberts

- 2.1 Zona residencial d'ordenació específica
- 2.2 Zona residencial d'edificació amb espais lliures
- 2.3 Zona residencial d'ordenació en volumetria específica
- 2.4 Zona residencial en ciutat jardí

TERCIARI

3 Zona general terciària que configura carrers



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

4 Zona general terciària amb espais oberts

INDUSTRIAL

5 Zona general industrial que configura carrers

5.1 Zona industrial d'eixample amb terciari

5.2 Zona industrial d'eixample

6 Zona general industrial amb espais oberts

6.1 Zona industrial de gran industria urbana

6.2 Zona industrial de configuració aïllada

3. ZONES EN SÒL URBANITZABLE

SECTOR A - PLA DE SALT

2 Zona general residencial amb espais oberts

2.A Zona residencial amb espais oberts en el sector A

4 Zona general terciària amb espais oberts

4.A Zona terciària amb espais oberts en el sector A

SECTOR B - MAS MASÓ

2 Zona general residencial amb espais oberts

2.B Zona residencial amb espais oberts en el sector B

4 Zona general terciària amb espais oberts

4.B Zona terciària amb espais oberts en el sector B

4.B.1 Subzona d'aparcament

4.B.2 Subzona de terciari

SECTOR C - VALLVERA - SITJAR

2 Zona general residencial amb espais oberts

2.C Zona residencial amb espais oberts en el sector C

4 Zona general terciària amb espais oberts

4.C Zona terciària amb espais oberts en el sector C

SECTOR D - MARROC

6 Zona general industrial amb espais oberts

6.D Zona industrial amb espais oberts en el sector D

SECTOR E - MARGESA

6 Zona general industrial amb espais oberts

6.E Zona industrial amb espais oberts en el sector E

4. **ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE D'ESPECIAL PROTECCIÓ**

7 Zona general rural de valor ecològic - paisatgístic

7.1 Zona de les deveses

7.2 Zona de les hortes

7.3 Zona agrícola d'especial interès

5. **SECTORS EN SÒL URBÀ A DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA ESPECIAL**

5.1 **SECTORS DE REHABILITACIÓ URBANA**

SRU - 1 Sector de Rehabilitació del Barri Vell de Salt

SRU - 2 Sector de Rehabilitació del Nucli del Veïnat

5.2 **SECTORS DE MILLORA URBANA**

SMU - 1 Sector de Millora Urbana de la Ronda Monar (1)

SMU - 2 Sector de Millora Urbana de la Ronda Monar (2)

SMU - 3 Sector de Millora Urbana de l'Autopista

SMU - 4 Sector de Millora Urbana de l'Estació

SMU - 5 Sector de Millora Urbana de Can Patrac

5.3 SECTORS DE RENOVACIÓ URBANA

- SRV - 1 Sector de Renovació Urbana del Grup Sant Jaume
- SRV - 2 Sector de Renovació Urbana de l'illa Picasso - Àngel Guimerà

6. ÀMBITS DE GESTIÓ EN SÒL URBÀ

6.1 UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

- UA - 1 Unitat d'Actuació de l'espai públic del carrer Processó
- UA - 2 Unitat d'Actuació Coma - Cros I (fabrica nova)
- UA - 3 Unitat d'Actuació Coma - Cros II (fabrica vella)

6.2 ACTUACIONS AÏLLADES EN SÒL URBÀ

- AA - 1 Actuació aïllada de l'ampliació del Mas Llorenç
- AA - 2 Actuació aïllada de l'espai lliure del Mas Mut
- AA - 3 Actuació aïllada de l'espai lliure de l'Era de " Cal Cigarro "
- AA - 4 Actuació aïllada de l'espai lliure de la Plaça Lluís Companys

7. SECTORS EN SÒL URBANITZABLE A DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA PARCIAL

- SSU - A Sector A - Pla de Salt
- SSU - B Sector B - Mas Masó
- SSU - C Sector C - Vallvera - Sitjar
- SSU - D Sector D - Marroc
- SSU - E Sector E - Margesa

8. SECTORS EN SÒL NO URBANITZABLE A DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA ESPECIAL

- SNU - 1 Sector de sòl no urbanitzable de les Hortes i Deveses de Salt

9. ÀMBITS D'ORDENACIÓ DE SISTEMES A DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA ESPECIAL

9.1 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES



AOS - 1 Àmbit d'ordenació del Parc de la Sèquia Monar (1)

AOS - 2 Àmbit d'ordenació del Parc de la Sèquia Monar (2)

9.2 SISTEMA DE COMUNICACIONS

AOS - 3 Àmbit d'ordenació de les infraestructures generals del corredor de l'Autopista

AOS - 4 Àmbit d'ordenació del Vial Perimetral Sud

9.3 SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS

AOS - 5 Àmbit d'ordenació d' E.N.H.E.R.

9.4 SISTEMA D'EQUIPAMENTS

AOS - 6 Àmbit d'ordenació de la illa central d'equipaments

AOS - 7 Àmbit d'ordenació del Parc Hospitalari

10. ÀMBITS DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I ARQUEOLÒGIC A DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA ESPECIAL

APP Àmbits de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic del municipi de Salt

APP - 1 Àrees naturals d'interès històric i paisatgístic

APP - 2 Àrees d'interès urbanístic i històric. Protecció de la trama urbana

APP - 3 Edificis d'interès històric, artístic i arquitectònic

APP - 4 Conjunts amb protecció preventiva

APP - 5 Elements aïllats d'especial interès

CAPÍTOL SEGON. -

DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

Art. 13 - Iniciativa i competència per al desenvolupament del Pla General
(NB)

1. El desenvolupament d'aquest Pla General correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament de Salt en la seva qualitat d'administració actuant. Intervindran també, les diferents Administracions Públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències, en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent, i concretament en els articles 78 a 87, articles 120 i 121 i concordants de la L.U.R. El compliment dels deures continguts en els esmentats preceptes, determina la gradual adquisició de les facultats urbanístiques.
3. El Municipi, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

Art. 14 - Sectors i subsectors
(NB)

1. Els àmbits de sòl urbà i urbanitzable delimitat a través de la classificació del sòl es denominen sectors
2. En la perspectiva de la gestió, la denominació de sector s'aplica als àmbits territorials que, d'acord amb la Llei i les previsions del Pla General, han de ser objecte de Pla Parcial, o de Pla Especial, depenent de la classe de sòl, tal com s'indica en aquesta normativa.
3. Quan el desenvolupament dels sectors ho aconselli per a un millor compliment dels objectius del Pla General, els Plans Especials i els Plans Parcials podran referir-se a àmbits més reduïts, amb la denominació de sectors i subsectors, segons correspongui, delimitats en base a la formació històrica dels teixits urbans i objectius de l'actuació i, en sòl urbanitzable delimitat, a les condicions que estableix la legislació a tal efecte.

Art. 15 - Planejament derivat
(NB)

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar les determinacions d'aquest Pla General i d'acord amb la classificació del sòl o amb caràcter general de tot el terme municipal, es redactaran els següents tipus de planejament derivat:
 - a) Plans Parcials en el sòl urbanitzable delimitat



- b) Projecte de Delimitació de sòl urbanitzable no delimitat
- c) Plans Especials referits a sistemes, dotacions i infraestructures en tot tipus de sòl
- d) Plans Especials de millora i reestructuració urbana en sòl urbà
- e) Plans Especials de millora rural i desenvolupament del sòl no urbanitzable
- f) Estudis de Detall
- g) Ordenances Reguladores específiques
- h) Catàlegs de Protecció

Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb els que es preveu en aquestes Normes i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent. En tots aquells casos en què es contempli, caldrà ajustar-se a l'ordre i termini que es fixi, excepte en els sectors de desenvolupament i execució, del sòl urbà previstos pel sistema de compensació, que es consideren indicatius.

2. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions d'aquest Pla General seran d'aplicació directa i immediata.
3. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística del Pla General, es poden aprovar Ordenances Reguladores específiques i Normes Complementàries, seguint en cada cas la tramitació establerta per la legislació urbanística vigent i per aquest mateix Pla General.



Art 16 - Determinacions del planejament anterior
(NB)

1. Les determinacions del present Pla General substitueixen en tot el terme municipal de Salt, les determinacions del Pla General de 1982, incloses totes les modificacions que van ser aprovades en el seu període de vigència.
2. El present document de Pla General, en tant que revisió del citat Pla General de 1982, recull i refon les determinacions dels Plans Parcial, Plans Especials i Estudis de Detall elaborats posteriorment pel seu desenvolupament i que han estat aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla General.
3. Tanmateix, s'incorporen al Pla General els polígons i unitats d'actuació delimitats en desenvolupament dels plans anteriors, aprovats definitivament i que no han estat totalment executats.
4. D'acord amb les Disposicions Finals d'aquestes Normes Urbanístiques i atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament o de gestió, es relacionen aquelles figures de planejament o instruments de gestió urbanística que no s'han executat totalment i que el seu contingut continua vigent en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest Pla General.
5. Donat que bona part del sistema d'equipaments i de les zones i subzones contingudes en el Títol V d'aquestes Normes, provenen de la refosa que el present Pla General realitza respecte a d'altres figures de planejament que desenvolupaven el Pla General de 1982, s'estableix una clàusula de salvaguarda per la qual es consideren vigents totes aquelles determinacions, no contingudes explícitament en els preceptes d'aquestes Normes i que no obstant

són de plena aplicació per cadascun dels equipaments, de les zones i de les subzones fixades en els corresponents articles del Pla.

6. En cas de contradicció entre aquestes Normes i les determinacions del planejament derivat refoses, prevaldran en primer lloc les determinacions gràfiques d'aquest Pla General, en segon lloc els preceptes d'aplicació directa del present Pla General i de forma supletòria, les altres determinacions contingudes en el planejament anterior.

Art. 17 - Projecte de delimitació del sòl urbanitzable no delimitat
(NB)

Les previsions establertes en aquest Pla General pel sòl urbanitzable no delimitat es desenvoluparan necessàriament mitjançant la tramitació d'un Projecte de Delimitació de sòl urbanitzable amb les característiques i condicions que estableixi la legislació urbanística vigent. Així mateix serà la legislació urbanística la que regularà els efectes derivats del dret de consulta en relació al desenvolupament d'aquest sòl.



Art. 18 - Plans Parcials
(NB)

1. Pel desenvolupament de les previsions del Pla General en sòl urbanitzable es redactaran Plans Parcials d'ordenació, que contindran les determinacions i la documentació prevista als articles 25 de la L.U.R. , 45 del R.P.U. i concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del Sector.
2. Els Plans Parcials hauran de garantir les connexions amb els sistemes generals i justificar l'autonomia de funcionament de la seva ordenació, aplicant a tal efecte els criteris de sostenibilitat del territori que estableixi l'Ajuntament.

Tota la infraestructura que sigui necessària pel desenvolupament del sector, anirà a càrrec del mateix sector de desenvolupament, tenint en compte els aspectes que puguin derivar-se de les obligacions que depenen de les Administracions Públiques competents.
3. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, sempre que no es prevegin la redacció d'Estudis de Detall pel seu desenvolupament.
4. Tanmateix els Plans Parcials hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de Polígons i definir el Sistema d'Actuació aplicable a cadascun.
5. Els Plans d'Etapes dels Plans Parcials no podran preveure un termini superior a vuit anys per a l'execució de la urbanització del Sector. En el cas de delimitar més d'un Polígon, caldrà que el Pla Parcial defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució
6. Aquest Pla General determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'aprofitament mig de cadascun dels

sectors de planejament parcial.

7. Quan els Plans Parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 79 i 80 de la L.U.R. , i 6, 46 i 64 del R.P.U.
8. D'acord amb les directrius de la Direcció General de Patrimoni Natural, del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, els Plans Parcials destinats total o parcialment a usos industrials, hauran d'incorporar, quan sigui necessari, pel que fa a la protecció del medi ambient, les regulacions següents:
 - a) Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per dur a terme la gestió ambiental i infraestructures de recollida i tractament de les aigües residuals conjuntament per a tot el sector, estació de vigilància de la contaminació atmosfèrica, sistema de recollida de residus urbans i assimilables amb reserves d'espai suficient per a contenidors per a la recollida selectiva, sistemes d'atenció d'atenuació del soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de la xarxa d'extinció d'incendis i reserva de sòl -si s'escau- per a instal·lacions de recollida selectiva, magatzematge, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 6 / 93 de 15 de juliol, reguladora de residus.
 - b) Ordenances específiques per a la protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les mateixes, haurà de regular com a mínim els aspectes relacionats amb les aigües residuals, la protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera) els sorolls i les vibracions.
9. Els Plans Parcials podran completar les previsions d'aquest Pla General, però no modificar-les.

Art. 19 - Plans Especials
(NB)



1. En desenvolupament del Pla General es podran redactar Plans Especials per a les finalitats següents:
 - a) Desenvolupament dels sistemes generals de comunicacions, espais lliures, equipaments i serveis
 - b) Protecció del paisatge, de les vies de comunicació, del sòl agrícola i del medi rural en general, dels espais naturals, i també dels elements que el configuren.
 - c) Intervenció en els elements inclosos en les Normes especials de protecció del patrimoni històric - artístic i arqueològic de Salt.
 - d) Sanejament de nuclis urbans.
 - e) Millora del medi urbà i rural.
 - f) Així com qualsevol finalitat anàloga a les citades.
2. A més dels Plans Especials definits i previstos per aquest Pla General, podran desenvolupar-se Plans Especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'art. 29 de la L.U.R. anteriorment relacionades, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves Normes Bàsiques. Aquests Plans Especials hauran de contenir, com a mínim, les determinacions que es concreten als articles 30 a 38 del

mateix cos legal, i 76 a 85 del R.P.U.

3. D'acord amb el que preveu l'art. 29.2) de la L.U.R. , també s'elaboraran Plans Especials per al desenvolupament, localització i determinació de les característiques corresponents per a l'execució d'obres de la infraestructura del territori i d'aquelles infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest Pla General, amb la col·laboració de les Administracions competents en la matèria i de les entitats subministradores directament implicades en cada cas.
4. Per a la implantació d'un gran equipament, lúdic i/o comercial, es requerirà la tramitació d'un Pla Especial en el que es justifiqui la viabilitat de l'activitat que es proposa, així com, la seva adequació i compliment de les condicions i requisits exigits per aquest Pla General, tant pel que fa a l'ús com a l'àrea on es pretén ubicar. Tot això sense perjudici del compliment de la legislació sectorial en la matèria, i del que preveu l'article 58.2 de la L.U.R.

Art. 20 - Plans Especials de Reforma Interior

(NB)

1. L'Ajuntament promourà les operacions de reforma interior previstes en aquest Pla General per tal de regular els sectors de sòl urbà i en general les que preveu l'article 35 de la L.U.R., quan la dinàmica del procés urbà ho requereixi. Si la reforma interior exigís alteracions de l'estructura general i orgànica del territori definida pel Pla General, aquestes alteracions no es podran aprovar sense la Modificació del Pla General.
2. Les determinacions i els documents que hauran de contenir els Plans Especials de Reforma Interior seran els que preveu l'article 35 de la L.U.R., en relació amb l'article 25 de la mateixa disposició i addicionalment els següents:
 - a) Memòria justificativa de la reforma
 - b) Memòria jurídica sobre la validesa de les solucions propugnades
 - c) Estudi justificatiu que la reforma no incideix negativament en la densitat i congestió ni en la dotació d'equipaments comunitaris i espais lliures.



Art. 21 - Catàlegs

(NB)

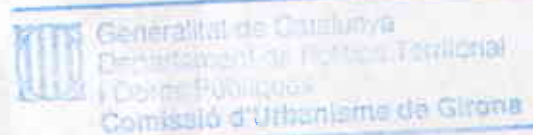
1. Es redactarà el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic en el terme municipal de Salt. D'acord amb la legislació urbanística vigent (arts. 25 L.U.R. i 86 R.P.U.) la protecció a què els Plans Especials es refereixen quan es tracti de conservar o millorar monuments, construccions o edificis d'interès arquitectònic, històric, artístic, elements arqueològics, jardins, parcs o paisatges, requerirà que siguin inclosos en Catàlegs.

Aquests Catàlegs seran complementaris del planejament especial, amb el qual s'hauran de tramitar simultàniament.

2. Les determinacions corresponents als nivells de Protecció són els següents:

- a) Protecció integral dels immobles declarats bé cultural d'interès nacional.
 - b) Protecció dels immobles declarats bé cultural d'interès local (disposició addicional 1a. de la Llei 9 / 1993 del PCC)
 - b.1) Patrimoni arquitectònic:
 - 1.1) Protecció de façanes, volums i interiors.
 - 1.2) Protecció de façanes.
 - 1.3) Protecció d'elements secundaris.
 - 1.4) Protecció de conjunts, perímetres o àmbits.
 - b.2) Patrimoni arquitectònic:
 - 2.1) Protecció de les restes arqueològiques, mitjançant llur delimitació i la identificació de les restes existents.
 - 2.2) Protecció de conjunts, perímetres o àmbits.
3. Els àmbits de protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic del municipi de Salt seran, com a mínim, els que figuren relacionats a l'apartat sisè del Tom II de la present normativa "Àmbits de protecció del patrimoni Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic a desenvolupar mitjançant Pla Especial".
 4. La modificació de qualsevol de les determinacions o dels àmbits anteriors, requerirà la tramitació de modificació del Pla Especial del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Salt, sempre i quan no modifiqui o alteri altres determinacions pròpies d'aquest Pla General.
 5. Aquelles actuacions o intervencions que afectin els elements que configuren el patrimoni del municipi de Salt hauran de ser informades, amb caràcter previ, pel Departament de Cultura
 6. La declaració d'un bé cultural d'interès local únicament es pot deixar sense efecte amb la tramitació prèvia de l'expedient administratiu corresponent, en el qual ha de constar l'informe favorable d'un tècnic en patrimoni cultural, l'aprovació al ple de l'ajuntament i l'informe favorable previ del Departament de Cultura

**Art. 22- Increment de les previsions del Pla General
(NB)**



1. Les operacions en sòl urbà que incrementin la superfície destinada a vies o places públiques, parc o jardins públics, zones esportives públiques, d'esbargiment i expansió, centres culturals i docents, centres d'assistència i altres serveis d'interès públic i social, es consideraran incloses en l'article 35.3 de la L.U.R. encara que no haguessin estat especialment previstes en aquest Pla. Aquestes operacions podran realitzar-se mitjançant la redacció de Plans Especials de Reforma Interior, donat que es corresponen a idèntics objectius de millora urbana i dotació d'equipaments comunitaris que inspiren el Pla General.
2. Quan en funció de la seva naturalesa, els Plans Especials de Reforma Interior incrementin en el seu sector els aprofitaments atorgats per aquest Pla General, s'arbitraran mesures adients per al compliment de l'article 47 de la Constitució, d'acord amb la legislació aplicable

Art. 23- Plans especials d'infraestructures

(NB)

1. Els Plans Especials d'Infraestructures, ja sigui formant part dels Plans Especials de Reforma Interior o de forma independent, tenen com a objectiu complementar, millorar o senzillament legalitzar, les infraestructures exigides en sòl urbà per tal de que els sectors que tinguin mancances puguin arribar a superar-les.
2. La documentació serà la que determini la legislació aplicable i, en tot cas, la precisa per tal de poder licitar les obres i que permeti la seva execució dirigida per tècnic distint del redactor del Pla

Art. 24 - Estudis de Detall

(NB)

Es podran formular Estudis Detall per a millorar aspectes referits a la fixació d'alineacions de les edificacions o de la volumetria establerta.

Els Estudis de Detall hauran de respectar les determinacions d'aquest Pla General i, si s'escau, dels Plans Parcials o dels Plans Especials. En cap cas podran reduir l'amplària dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures i no podran originar augment del sostre edificable.



Art. 25 - Condicions de l'ordenació dels plans que desenvolupen el Pla General

(NB)

1. Els plans que s'aprovin en desenvolupament del Pla General caldrà que respectin les previsions que aquest conté. En cas de proposar solucions alternatives, aquestes hauran de ser degudament justificades.
2. Sens perjudici de les determinacions que exigeix la legislació pels Plans Parcials, extensible als Plans Especials quan pertoqui, dins del seu sector o àmbit territorial tindran les definicions següents:
 - a) Els espais públics destinats a sistemes que complementen l'estructura general prevista en el Pla General, com a mínim en les quanties de cessió obligatòria que estableix aquesta normativa i la L.U.R. per a cada ús.
 - b) La delimitació de les zones i, si el cas ho exigeix, subzones, en les que es divideix el sòl d'aprofitament privat.
 - c) Els tipus d'ordenació elegits per a les zones, que sempre que sigui possible es triaran d'entre els regulats en la present normativa.
 - d) Les condicions d'ús i edificació que, quan el cas ho exigeixi, completin les previstes amb caràcter general en aquesta normativa
 - e) Les mesures precises per a una correcta integració ambiental de la proposta des del punt de vista de sostenibilitat del municipi
 - f) Característiques dels serveis urbans

3. Els espais destinats a sistemes es disposaran de la forma més agrupada possible quan el seu ús ho permeti, per constituir unitats funcionals completes i caldrà garantir l'accés públic i la seva continuïtat per constituir un sistema coherent en si mateix i en relació amb les àrees veïnes.
4. L'ordenació que estableixin els plans que desenvolupin el Pla General, especialment en sòl urbà i urbanitzable, adoptarà els conceptes tècnics i la reglamentació general que s'estableixin en la present normativa, llevat que el cas exigeixi una regulació específica, la necessitat o conveniència de la qual es justificarà a la Memòria del corresponent Pla.

Art. 26 - Pla d'etapes

(NB)

1. El pla d'etapes és un document dels Plans Parcial i, en el seu cas, dels Plans Especials que estableix el desenvolupament ordenat de la urbanització i l'edificació en forma esglaonada amb subjecció a uns terminis i prioritats que han d'ajustar-se al programa d'actuació del Pla General.
2. El pla d'etapes fixarà els terminis per a l'execució de la urbanització en la totalitat del sector o àmbit de planejament i en cadascun dels polígons, en funció dels mitjans disponibles i prioritats establertes.
3. Per a la total execució d'un sector es fixa el termini màxim de vuit anys a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva del Pla Parcial o del Pla Especial. Això no obstant, aquest termini es podrà perllongar en els Plans Especials de Reforma Interior que, pels mitjans disponibles o pel caràcter de les operacions i la seva repercussió social, necessitin una actuació temporal superior.



Art. 27 - Condicions per a la redacció dels projectes d'infraestructures

(NC)

1. En la redacció dels projectes tècnics per a l'execució d'obres ordinàries i d'urbanització, així com en els Plans Especials d'Infraestructures, es tindran en compte les reglamentacions sectorials aplicables a cadascuna d'elles.
2. Es tindrà especial cura en els aspectes relatius a l'estalvi energètic, control de la contaminació lumínica i mesures correctores de l'impacte sonor dels usos i activitats.
3. L'Ajuntament, si ho considera oportú, desenvoluparà a través d'ordenances o plecs de condicions d'obligat compliment els paràmetres reguladors i requisits tècnics a complir pels projectes respecte a les matèries que fa referència aquest article.

Art. 28 - Promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques
(NC)

1. Tots els plans i projectes que desenvolupin el present Pla General incorporaran els criteris suficients i les mesures per a l'eliminació de barreres arquitectòniques o físiques als minusvàlids, d'acord amb la normativa sectorial que regula aquesta matèria.
2. El mateix tipus de mesures serà adoptat en els Projectes d'Urbanització i Plans Especials d'Infraestructures encara que desenvolupin plans aprovats amb anterioritat a l'aprovació d'aquesta revisió del Pla General
3. Els projectes d'edificis, ja siguin de nova planta o d'habilitació d'edificis existents que hagin d'ésser destinats a equipaments públics i en general tots aquells que per raó de llur utilització tinguin una afluència gran de persones incorporaran també les mesures a que fa referència aquest article.
4. La documentació tècnica que es tramiti en funció d'algun dels aspectes regulats per aquest article justificarà de forma expressa el compliment de les seves especificacions.

Art. 29 - Mesures de protecció contra el foc
(NC)

1. Tot instrument de planificació que es redacti en desenvolupament d'aquest Pla General, i molt especialment els que tenen per objecte el desenvolupament de sòl urbanitzable, incorporaran les determinacions necessàries per tal de garantir la deguda protecció contra el foc. A tal efecte es compliran el Decret 241 / 1994, de 26 de juliol, sobre condicionaments urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis i la norma bàsica d'edificació CPI.
2. L'Ajuntament podrà redactar altres disposicions per a una millor protecció en matèria d'incendis i condicionar les llicències d'edificació i autorització d'usos del sòl en llocs on hi pugui haver perill d'incendi al compliment de mesures correctores que s'hauran d'incorporar a l'actuació, l'aplicació de les quals haurà de ser convenientment garantida, si cal, mitjançant la corresponent inscripció registral.

Art. 30 - Condicions relatives a l'abastament d'aigua
(NC)

1. Tractant-se l'abastament d'aigua d'un dels serveis municipals bàsics, que en el nostre cas sovint esdevé escàs, l'Ajuntament podrà redactar un Pla Municipal d'Aigües per a la millora d'aquest servei, en el qual es tractarà l'aprofitament integral d'aquest recurs i llurs condicions de subministrament aplicant criteris de sostenibilitat, economitzant cabals, garantint la qualitat del subministrament i reciclant les aigües residuals per a un posterior aprofitament, tret que es justifiqui la impossibilitat de fer-ho.
2. Serà qüestió prioritària en el desenvolupament dels diferents sectors de planejament la solució de l'abastament d'aigua, amb cabals mínims de 150 litres per habitant i dia. Els plans justificaran les necessitats de consum per als usos no residencials.



3. Els cabals en desús o infrautilitzats, sigui quina sigui la seva titularitat, que es puguin obtenir en el terme municipal, i en atenció a l'interès comú, podran ésser incorporats als sistemes de captació que prevegi el Pla Municipal d'Aigües per a la seva expropiació.

Art. 31 - Condicions de sanejament
(NC)

1. L'Ajuntament o d'altres entitats interessades podran redactar un o més Plans Especials i / o projectes de sanejament per a resoldre des d'una perspectiva global aquest servei pel conjunt del municipi. Es promulgaran també les Ordenances que siguin necessàries per a regular-ne la seva aplicació
2. Les consideracions que es tindran en compte per al desenvolupament del punt anterior són:
 - a) Formació de xarxes separatives per a l'evacuació diferenciada de les aigües de pluja de les aigües residuals, incorporant les primeres els sistemes propis de drenatge.
 - b) Recuperació dels efluent per a la seva reutilització per altres funcions
 - c) Repartiment dels costos de la implantació del servei en funció de la seva utilització
 - d) Tractament diferencial, previ al seu abocament a la xarxa de l'aigua residual de les activitats que produeixin residus inorgànics de tipus industrial o que poguessin dificultar especialment la depuració

Art. 32 - Condicions de les obres d'infraestructura elèctrica, per cable i altres similars
(NC)

Generalitat de Catalunya
Departament de Funció Territorial
i Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Girona

1. Queda prohibida la instal·lació de noves línies aèries d'alta tensió que, en tot cas, hauran d'ésser subterrànies.
2. Únicament podrà autoritzar-se l'estesa de línies aèries d'alta tensió, amb caràcter provisional, sota la condició de la seva transformació subterrània, amb imputació d'aquests costos als generals d'urbanització del sector a què es refereix la modificació del traçat, previ establiment de la corresponent fiança
3. En totes les zones del municipi, qualsevol que sigui el seu ús i el tipus d'ordenació, les línies elèctriques de baixa tensió no podran tenir traçat aeri sustentat amb pals o palomilles. En aquestes zones, hauran de ser subterrànies o estar constituïdes per cables grapats a les façanes dels edificis, i en aquest cas encreuament de vials i espais lliures hauran d'adoptar la canalització subterrània.
4. Les línies de telecomunicació hauran de complir els mateixos requisits que les línies de baixa tensió.
5. A mesura que les condicions soci-econòmiques ho facin possible l'Ajuntament de Salt ordenarà la substitució de les línies elèctriques i de telecomunicacions existents per d'altres soterrades.
6. Fora dels casos de situacions perilloses o avaria que així ho justifiquin, no podran reformar-se o ampliar-se les

instal·lacions existents que no s'ajustin a la present normativa.

Art. 33 - Ordenació de la infraestructura de telecomunicacions
(NC)

1. L'ordenació de les antenes, repetidors i altres elements d'instal·lació del conjunt d'infraestructures de telecomunicacions es desenvoluparà a través d'un Pla Especial d'acord amb el que s'estableixi a l'Ordenança corresponent
2. Seran criteris bàsics, als quals haurà de donar resposta el Pla Especial, l'agrupació dels diferents operadors en uns punts concrets pe tal de compartir infraestructures, així com la limitació de l'impacte paisatgístic i la protecció de la salut de les persones
3. Prèviament a la redacció del Pla Especial, els operadors estaran obligats a presentar a l'Ajuntament un programa de desenvolupament de la seva implantació al municipi.

Art. 34 - Condicions d'urbanització per a la protecció del sòl
(NC)

1. A l'executar les obres d'urbanització es tindrà especial cura de l'estabilitat superficial del sòl.
2. En qualsevol moment durant l'execució dels treballs d'urbanització, o fins i tot un cop finalitzats, l'Ajuntament podrà ordenar a càrrec del promotor o propietari l'adopció de mesures per tal de restablir l'estabilitat superficial dels terrenys i molt especialment la reparació o construcció de marges, plantació de talussos, tractaments de solcs o torrenteres, repoblació d'àrees denudades i finalitats anàlogues.
3. Amb objectius similars, l'Ajuntament podrà redactar projectes d'estabilització de zones amb especial risc de patir els efectes de l'erosió.
4. El procediment a seguir en aplicació del punt anterior serà l'establert a l'article 251 de la L.U.R.

Art. 35 - Mesures disciplinàries per a la protecció del sòl
(NC)

1. Quan l'estat d'abandonament d'una finca impliqui perill d'incendi, erosió o qualsevol altra alteració que pogués tenir com a conseqüència la pèrdua de la seva capacitat de sustentació, de la vegetació característica de la zona o en particular de la possibilitat d'aprofitament agrícola de la finca, l'Ajuntament haurà de requerir a la propietat per tal que prengui les mesures oportunes.
2. En cas de no complir-se aquest requeriment, i amb independència de les possibilitats que ofereix l'article 101 de la Llei de Règim Local i el que estableix la legislació urbanística al respecte, l'Ajuntament podrà redactar projectes de



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

manteniment o estabilització del sòl per tal d'aconseguir les condicions necessàries per a la conservació del medi, hom tindrà present les recomanacions dels diferents organismes públics competents en la matèria

3. Les despeses del projecte descrit en l'epígraf anterior, que es tramitarà com a Pla Especial, així com aquelles que corresponguin a les obres de la seva execució, aniran totalment a càrrec de la propietat del sòl, en tractar-se d'una millora per a la finca.

Art. 36 - Adequació de les obres al medi on se situïn
(NC)

1. Amb caràcter general i molt especialment quan es tracti d'actuacions en sòl no urbanitzable i en les zones que són objecte d'especial protecció per raons paisatgístiques, ecològiques o agrícoles, o que formin part del patrimoni històrico-artístic, l'Ajuntament podrà denegar en aplicació de l'article 107 de la L.U.R., la llicència a aquelles obres i construccions que per llur forma, composició, opulència o ús inadequat dels materials en la seva tècnica o adaptació al medi poguessin desmerèixer l'ambient i el paisatge on se situïn.
2. En els barris, ambients o façanes que són objecte de protecció pel seu interès històrico-artístic, els edificis que s'hi vulguin dur a terme s'adequaran a l'ambient i paisatge existent
3. Queden prohibides les construccions d'edificis, elements arquitectònics o infraestructures que per la seva opulència, o estil, poguessin desdir els edificis o l'ambient i paisatge propi del lloc.

Art. 37 - Condicions de la documentació dels plans i projectes
(NC)

1. La documentació de tots els plans i projectes de desenvolupament del Pla General es presentarà en suport informàtic, i la de caràcter gràfic digitalitzada en un sistema compatible amb el que utilitzi l'Ajuntament.
2. En la documentació escrita i particularment en les Ordenances Reguladores dels plans, es procurarà no repetir la reglamentació ni la definició de conceptes desenvolupats en la present Normativa Urbanística del Pla General.

Art. 38 - Precisió i ajust de límits
(NB)



Els límits de les zones o sistemes, com també de les Àrees i Sectors de desenvolupament podran precisar-se i ajustar els seus límits en els corresponents Plans Parciais, Plans Especials o Estudis de Detall, d'acord amb els següents criteris:

- a) Els ajustos que es produeixin hauran de respondre a:

- Alineacions o línies d'edificació vigents

- Característiques topogràfiques del terreny
 - Límits de la propietat rústica o urbana
 - Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
- b) Els ajustos no podran comportar augments ni disminucions en més o menys d'un 5%, en relació amb les superfícies delimitades en els plànols de la sèrie 3, 4 i 5 que es fixen en el Pla General.



**CAPÍTOL TERCER.-
EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL**

**Art. 39 - Execució del Planejament
(NB)**

1. L'execució d'aquest Pla General i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon, a l'Ajuntament com Administració actuant; també correspon a les altres Administracions Públiques, en el marc de les seves respectives competències.
2. Podran també executar el planejament els particulars, individualment o agrupats en Entitats urbanístiques col·laboradores i en Entitats de gestió (societats anònimes, empreses d'economia mixta, etc.) que es constitueixin entre Administracions Públiques o entre aquestes i la iniciativa privada, d'acord amb la legislació aplicable a cada cas.
3. L'execució del planejament es realitza mitjançant l'execució directa dels sistemes generals, o a través dels sectors de desenvolupament amb la delimitació de Polígons i Unitats d'Actuació.

**Art. 40 - Adquisició dels sistemes generals i locals
(NB)**

1. Tots els sistemes inclosos dins un sector de planejament, ja sigui de Pla Parcial o de Pla Especial o dins d'un Polígon o Unitat d'Actuació en sòl urbà, aniran a càrrec exclusivament dels propietaris del sector.
2. L'Administració podrà adquirir els terrenys qualificats com a sistema mitjançant qualsevol títol jurídic, incloses les cessions obligatòries i l'expropiació forçosa.
3. El cost dels terrenys podrà ser repercutit mitjançant quotes urbanístiques, en les condicions que estableixi la Llei, als propietaris especialment beneficiats per l'adquisició, ja sigui, perquè formin part d'un Polígon o Unitat d'Actuació, d'un sector o subsector de planejament, o perquè s'hi ha delimitat al respecte un àmbit de repartiment mitjançant l'expedient aprovat a tal efecte.
4. En cas que la gestió del sistema hagi de ser objecte de concessió administrativa, el cost d'expropiació podrà ser repercutit com a part de les condicions a satisfer pel concessionari.

**Art. 41 - Polígons i Unitats d'Actuació
(NB)**

1. Per a l'execució d'aquest Pla General i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Polígons o Unitats d'Actuació d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art. 167

i 120.3 de la L.U.R. i art. 36 del R.G.U.).

2. En sòl urbà les Unitats d'Actuació podran ser discontinues si hi ha la conformitat dels propietaris inclosos en la mateixa.
3. Aquest Pla General conté la delimitació dels diferents Polígons i Unitats d'Actuació en els plànols d'ordenació de la Sèrie 3 (E/ 1: 1.000) i de la Sèrie 5 (E/ 1: 2.000) i al Tom II de la present Normativa Urbanística que té caràcter vinculant.
4. Tant els Polígons com les Unitats d'Actuació delimitades per aquest Pla General, pel planejament que el desenvolupi o per un projecte de delimitació posterior podran modificar-se seguint el procediment previst en la legislació urbanística vigent (arts. 64, 65 i 168 L.U.R.).

Art. 42 - Sistema d'actuació
(NB)

1. Els Polígons i Unitats d'Actuació que defineix aquest Pla General en sòl urbà s'executaran per qualsevol dels sistemes d'actuació (compensació, cooperació o expropiació) que es determini d'acord amb els criteris que estableix la legislació urbanística vigent.
2. Els Plans Parcials i, si s'escau els Plans Especials, determinaran el sistema d'actuació per a cada un dels seus Polígons o Unitats d'Actuació, considerant-se per omissió el de compensació, sens perjudici que pugui canviar-se el sistema d'acord amb el procediment legalment establert, si es dóna alguna de les circumstàncies previstes a la legislació o en aquestes Normes.
3. El sistema de compensació serà obligatori per a l'execució del planejament derivat d'iniciativa privada.

Art. 43 - Precisió i ajust de límits
(NB)

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon o Unitat d'Actuació quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius, respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
2. La precisió de límits d'un Polígon o Unitat d'Actuació es podrà efectuar en el mateix projecte de compensació o reparcel·lació quan aquesta no superi el 5% de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.
3. Si la precisió de límits fos superior al 5% , o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la tramitació d'un Projecte de Delimitació de Polígon o Unitat d'Actuació amb l'objectiu de rectificar els límits, d'acord amb la legislació urbanística vigent (arts. 64,65 i 168 L.U.R.).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 44 - Noves delimitacions de Polígons i Unitats d'Actuació
(NB)

1. Per a la delimitació de nous Polígons o Unitats d'Actuació no previstos en aquest Pla General, es requerirà la tramitació establerta a la legislació urbanística vigent (arts. 64, 65 i 168 de la L.U.R.).
2. Aquelles Unitats d'Actuació que es delimitin en sòl urbà amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General, s'incorporaran automàticament, un cop aprovades definitivament en el Tom II d'aquesta Normativa Urbanística.

Art. 45 - Aprofitament urbanístic de les Unitats d'Actuació del Pla General
(NB)

1. El Pla General determina Unitats d'Actuació amb la finalitat de constituir àmbits de solidaritat per al desenvolupament de càrregues i beneficis, que poden correspondre a àmbits amb determinats compromisos específics establerts en els convenis urbanístics.
2. L'aprofitament urbanístic atribuïble a la Unitat d'Actuació serà el que resulta de l'aplicació de les Normes Urbanístiques corresponents a les unitats de zona contingudes dins del perímetre de la Unitat d'Actuació, amb les següents salvetats:
 - a) A les Unitats d'Actuació que continguin únicament unitats de zona d'alguna de les zones que han de desenvolupar l'ordenació de l'edificació mitjançant Plans Especials o Estudis de Detall, l'edificabilitat zonal s'aplicarà sobre la superfície de la Unitat d'Actuació.

L'edificabilitat no s'aplicarà als espais públics existents que mantinguin el seu destí a l'ordenació, llevat del cas que es tractés de cessions anticipades per part dels propietaris del sòl.

- b) El Pla determina Unitats d'Actuació específiques per als àmbits dels convenis urbanístics i en aquells casos en què l'ordenació urbanística afecta iniciatives desenvolupades en part, d'acord amb el planejament anterior, les quals es consideren incorporables a l'ordenació del Pla General mitjançant alguns ajustaments.

En aquests casos l'aprofitament urbanístic s'estableix específicament per a cada Unitat d'Actuació, i s'assenyala a les Fitxes corresponents al Tom II de la present Normativa Urbanística del Pla General.

Art. 46 - Criteris de valoració
(NB)

1. La valoració del sòl a efectes d'expropiació s'efectuarà d'acord amb la Llei estatal 6 /1998. Així mateix, en els projectes de reparcel·lació i de compensació s'utilitzaran idèntics criteris, llevat que els propietaris acordin uns altres criteris de valoració.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

2. L'aprofitament urbanístic dels terrenys que s'han de valorar és l'establert en aquest Pla General, o en els plans que el desenvolupin un cop aprovats, conforme a la classe de sòl i situacions que es detallen en els articles següents.
3. Quan no siguin aplicables els valors del sòl determinats a les ponències cadastrals s'utilitzarà el mètode de valoració residual. Aquest s'aplicarà d'acord amb la tècnica de capitalització a interès compost si es tracta de sòl urbanitzable o de sòl urbà dins de polígons o unitats d'actuació tenint en compte els terminis d'execució o el pla d'etapes corresponent. Per altres terrenys urbans, el mètode residual serà el que estableix la normativa cadastral.

**Art. 47 - Valoració de terrenys amb aprofitament urbanístic
(NB)**

1. El sòl urbanitzable es valorarà en funció de l'aprofitament mitjà del sector on estigui inclòs el terreny, deduïda la cessió mínima obligatòria del 10%, o d'acord amb l'aprofitament que resulti del projecte de reparcel·lació o de compensació si és el cas.
2. Els terrenys urbans inclosos en Unitats d'Actuació es valoraran per l'aprofitament mitjà de l'Unitat d'Actuació o, en el seu cas, del que resulti del projecte de reparcel·lació o de compensació. No obstant això, quan l'ordenació aprovada sigui conseqüència d'un Pla Especial de Reforma Interior, es podrà aplicar l'edificabilitat ja construïda en el terreny si és superior.
3. Els terrenys urbans de zones edificables, que no hagin estat inclosos en Unitats d'Actuació, es valoraran d'acord amb l'índex d'edificabilitat establert per a la seva zona respectiva o, en altres casos, l'aprofitament resultant de les condicions d'edificació i ús permeses.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

**Art. 48 - Valoració de sistemes i zones no edificables en sòl urbà
(NB)**

1. Els terrenys esmentats es valoraran en funció de l'edificabilitat i l'ús legalment construïts que existeixin en els mateixos.
2. En el cas que no es donin les circumstàncies establertes al punt anterior, l'aprofitament a valorar serà el resultant d'aplicar el coeficient de depreciació per inedificabilitat, que estableix la normativa cadastral en 0,80 a l'edificabilitat teòrica que s'obtingui com a mitjana per a la superfície total del sector urbà on es trobi el terreny, i d'acord amb l'ús principal.
3. En el mateix cas anterior, també podrà valorar-se directament, si els mitjans tècnics ho permeten, aplicant el mateix coeficient d'inedificabilitat de 0,80 al valor unitari mitjà que resulti de dividir la suma de les valoracions cadastrals de tots els terrenys del sector urbà corresponent entre la superfície total d'aquest.

Art. 49 - Superfícies privades no edificables en la reparcel·lació o compensació urbanística
(NB)

En els projectes de reparcel·lació i de compensació podrà considerar-se, quan sigui necessari i amb l'única finalitat de repartir entre els propietaris les càrregues urbanístiques i les parcel·les de forma més equitativa, un valor de les superfícies privades que hagin de destinar-se a espais interiors d'illa, no edificables, equivalent a 0,10 m² de sostre / m² de sòl de l'ús principal a la zona.

Art. 50 - Convenis urbanístics
(NB)

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 295 de la L.U.R.) l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.

Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla General, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.

En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per la ciutat i el compliment del principi constitucional (art. 47 de la Constitució) pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

Art. 51- Incorporació a les figures de planejament i gestió dels compromisos adoptats per conveni urbanístic.
(NB)

1. El contingut dels convenis serà incorporat a les figures de planejament o execució urbanística més adients. Tanmateix les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.
2. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació o ratificació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa. Això, sense perjudici de la tramitació i l'aprovació d'aquells instruments de planejament i / o execució que es derivin dels extrems continguts en el propi conveni.

Art. 52 - Previsions d'habitatge en règim protegit
(NB)


1. El present Pla General podrà fixar en Àrees localitzades del sòl urbà o urbanitzable, que determinades proporcions del sostre d'ús residencial edificable es destinin a habitatges sotmesos a algun règim de protecció (clau H.P.)
2. Els Plans Especials i Plans Parcial que es redactin en desenvolupament del Pla General podran així mateix establir requeriments en aquest sentit, en funció de les necessitats d'habitatge protegit que hi hagin en el municipi.

Art. 53 - Col·laboració dels particulars en l'execució de les obres d'urbanització.
(NB)

1. Els propietaris de terrenys urbans amb deficiències d'urbanització, podran avançar les obres necessàries per convertir els terrenys en solars, sempre que la seva execució no estigui programada, encara que es trobin inclosos en polígons o unitats d'actuació previ permís de l'Ajuntament. Els costos d'aquestes obres aniran totalment a càrrec dels interessats, si l'Ajuntament no acorda expressament el contrari, i la seva execució s'haurà d'ajustar a un projecte tècnic degudament aprovat, que contempli la globalitat de l'actuació en la que s'insereixen.
2. L'anticipació de les obres d'urbanització podrà aplicar-se a una sola finca o part d'un polígon o unitat d'actuació només si l'aprofitament mitjà de les finques beneficiades no supera el del polígon o unitat d'actuació corresponent. Tot i amb això, aquestes finques continuaran sotmeses al repartiment de càrregues i beneficis de la resta del polígon o unitat d'actuació que es farà efectiu quan s'executi el corresponent projecte. Així mateix, si l'actuació posterior exigís l'enderrocament de les obres anticipades, la reposició de les que s'haguessin malmès, o qualsevol altre sobrecost provocat per l'anterior actuació, el seu cost anirà a càrrec exclusiu dels que les van realitzar, si l'Ajuntament en el seu moment no hagués acordat expressament el contrari.
3. Abans del començament de les obres es presentarà garantia suficient per a la correcta execució de les mateixes, en els termes previstos a la legislació de contractació pública. L'Ajuntament podrà reservar-se de la recepció de les obres acabades fins que estiguin finalitzades les de la totalitat del polígon o unitat d'actuació.
4. Les condicions assenyalades per poder avançar les obres que seran explicitades en la corresponent autorització als interessats, es formalitzaran mitjançant conveni que s'inscriurà en el Registre de la Propietat.


Art. 54 - Entitats urbanístiques de conservació
(NB)

1. En tots els sectors en què es divideix el sòl urbanitzable, a fi de garantir la conservació de la urbanització, es podrà constituir una Associació Urbanística Col·laboradora de Conservació a partir de la Junta de Compensació, i on formaran part obligatòriament tots els propietaris del sector.

 **Generalitat de Catalunya**
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

2. La disposició anterior haurà de ser recollida en respectius Plans Parcial i inclosa en els compromisos a establir entre promotors i compradors en els plans d'iniciativa privada, i es farà constar expressament en els actes de transmissió de la propietat englobats en les facultats atorgades pel planejament referents a l'acció urbanitzadora i la parcel·lació.
3. Els objectius i atribucions de les Entitats de Conservació els fixaran els seus respectius estatuts, així com les circumstàncies de la seva dissolució.



 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

CAPÍTOL QUART.-

INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL I SUBSÒL

SECCIÓ PRIMERA.-

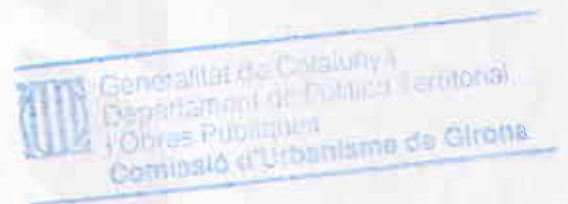
LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

Art. 55 - Actes subjectes a llicència (NB)

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes d'edificació, ús del sòl, subsòl i activitat, referits a la legislació urbanística vigent (arts. 247 del D.L. 1 / 90 i 1 del R.D.U.) i en concret, al menys els que es determinen a continuació:

A.- Edificació i ús del sòl i de les instal·lacions a l'àmbit privat

- a) Obres de nova planta.
- b) Modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions i instal·lacions existents.
 - * Ampliació
 - * Reforma
 - * Conservació
 - * Reparació
 - * Millora
 - * Enderroc total o parcial
- c) Primera utilització dels edificis i instal·lacions.
- d) Parcel·lacions urbanístiques.
- e) Tala d'arbres (massa arbòria)
- f) Moviments de terres (buidat, excavacions i rebaix, emplenats, cates d'exploració).
- g) Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.
- h) Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic. Instal·lació de tendals.
- i) Instal·lació de bastides.
- j) Excavació i extracció d'àrids
- k) Construcció de tanques de solars i terrenys.
- l) Enderrocaments i demolicions, totals o parcial.
- m) Qualsevol altre ús que afecti les característiques naturals del terreny i / o la imatge del territori i del paisatge.



B.- Ús del sòl i subsòl a l'àmbit públic

- a) Obertura de vies, camins (inclosos els rurals i d'horta) i accessos rodats.
- b) Obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.
- c) Realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
- d) Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, etc) ja sigui en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries.
- e) Instal·lacions d'antenes de telefonia mòbil.
- f) Construcció, modificació i supressió de guals a la via pública.
- g) Connexions a la xarxa de clavegueram.
- h) Instal·lació de terrasses, quioscs i qualsevol altre ús o ocupació de la via pública.

C.- Activitats.

D'acord amb el que es determina a la Llei 3 / 1998, de 27 de febrer, d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, i l'Ordenança municipal que la desenvolupi

- 2. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla General o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin i les ordenances reguladores corresponents.
- 3. L'obtenció de la llicència d'activitat, quan sigui procedent, tindrà caràcter previ o simultani a l'obtenció de la llicència d'obres.
- 4. La obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat primer d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres Administracions Públiques.

En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta, no es pot iniciar l'activitat o l'obra.

- 5. La llicència tindrà caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.
- 6. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es realitzessin per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que siguin pertinents atorgar pels ens titulars del domini públic.
- 7. No es concedirà per a la construcció d'edificacions auxiliars si la sol·licitud no va precedida o acompanyada del projecte global que inclogui l'edifici principal.

Art. 56 - Actes de l'Estat, Generalitat o d'Entitats de Dret Públic

(NB)

1. En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests sigui promoguts per òrgans de l'Estat, de les Comunitats Autònomes o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència municipal.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu la legislació urbanística vigent (arts. 250 D.L. 1 / 90 i 8 i 9 R.D.U.).

Art. 57 - Actes sotmesos a comunicació

(NB)

1. Les obres d'edificació podran ajustar-se al tràmit de comunicació prèvia.
2. La comunicació es realitzarà d'acord amb els articles 96 i 97 del ROAS.

Art. 58 - Innecessarietat de l'obtenció de llicència

(NB)

Les obres d'urbanització, construcció i / o enderroc que s'executin d'acord amb un Projecte d'Urbanització aprovat per l'Ajuntament, les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal, i sota la direcció dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, no requeriran la preceptiva llicència municipal.



Art. 59 - Responsabilitats

(NB)

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercers i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.
2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys i perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

Art. 60 - Llicències presumptes

(NC)

D'acord amb el que estableix la legislació sectorial vigent, les llicències presumptes es subjectaran al règim següent:

1. Transcorreguts els terminis assenyalats a la legislació sectorial vigent , i si s'escau, el d'esmena de deficiències, sense haver-se notificat la resolució expressa, es considerarà estimada la sol·licitud de llicències o autorització, llevat que la sol·licitud tingui com a conseqüència que es transfereixin al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic o que es tracti d'obres de nova planta quan no s'hagin complert els deures exigits per la normativa urbanística aplicable i el planejament o per la manca d'informes que siguin determinants de l'atorgament de la llicència: en aquests supòsits es considerarà desestimada.
2. Quan la llicència tingui per objecte una altra actuació diferent de les previstes a la legislació sectorial vigent, s'entendrà estimada la sol·licitud transcorregut el termini establert a la normativa aplicable, i en defecte del qual el de tres mesos, sempre que l'acte presumpte no transfereixi al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic; en aquest cas es considerarà desestimada.
3. L'expedició, el contingut, les condicions i els efectes de la certificació de les llicències i autoritzacions presumptes es regeixen pel que estableix la legislació general aplicable sobre procediment administratiu.

**Art. 61 - Classificació de les llicències
(NC)**

1. Es preveuen els següents tipus de llicències:

A Llicències d'obres majors.

- * Obra nova
- * Reforma i / o ampliació o legalització, amb augment de volum i superfície construïda
- * Enderrocs totals que converteixin la finca en solar
- * Gran reparació / rehabilitació d'edificis i façanes en general i especialment d'edificis afectats per patologies.
- * Instal·lació d'aparells elevadors, ascensors i aparells mecànics en edificacions existents.
- * Construcció d'altells en naus industrials i locals comercials (superior a 50 m2.)
- * Obres que alterin el nombre d'habitatges o locals existents
- * Obres que substitueixin o modifiquin els usos establerts
- * Compartimentació de naus industrials existents amb l'objectiu de compliment de la normativa E.I.C. (la compartimentació permet l'exercici de diverses activitats)

B. Llicència d'obres menors.

Tipus A:

Aquelles obres menors que comporten la presentació d'un projecte subscrit per tècnic competent i l'aportació d'un assumeix de direcció

- * Execució d'obres interiors en habitatges i/o locals que no afectin la seva estructura i millorin les condicions d'habitabilitat.



- * Obres que afectin o alterin puntualment l'estructura i / o fonaments de l'edifici.
- * Noves obertures en façana (finestres o portes) o modificacions de les dimensions existents.
- * Modificació de la coberta dels edificis però sense augment de superfície construïda
- * Formació de cambres higièniques en locals comercials i magatzems.
- * Obres que modifiquin les instal·lacions o serveis dels espais comuns d'un edifici plurifamiliar
- * Enderrocs parcials i/o de coberts en PB de superfície màxima 50 m2.
- * Construcció de piscines comunitàries i particulars
- * Moviments de terres no inclosos en altres llicències
- * Murs de contenció de terres d'alçada igual o superior a 1,50 m.
- * Construcció de coberts auxiliars (superfície màxima 30 m2)
- * Construcció d'entresolats interiors (superfície màxima 30 m2) que no afectin l'estructura principal.

Tipus B:

Aquelles obres menors que no necessiten projecte ni assumeix de direcció sinó únicament aquella documentació que sol·liciti l'Ajuntament

- * Reparació de cobertes i terrats sense afectar elements estructurals.
- * Arrebossat, estucat i pintat de façanes
- * Reparació de balcons i/o elements sortints
- * Col·locació de portes, finestres, persianes, reixes, etc
- * Col·locació de paviments
- * Modernització de cuina
- * Modernització de bany
- * Modificació d'instal·lacions d'aigua, llum, gas i/o telèfon
- * Construcció d'envans pluvials
- * Construcció de pous
- * Construcció de cisternes
- * Construcció de tanques
- * Conexió de clavegueram
- * Barbacoes fixes
- * Murs de contenció de terres d'alçada inferior a 1,5 m.
- * Construcció i reparació de canonades de desguàs i claveguerons a l'exterior de l'edifici
- * Instal·lació d'antenes parabòliques i/o comunitàries
- * Instal·lació d'aparells d'aire condicionat.



2. Aquest llistat no exclou que l'Ordenança Municipal Reguladora corresponent o per acord de la Corporació pugui preveure's d'altres tipus de llicència de les no anomenades en aquest apartat.
3. Les seves condicions, així com els requisits i condicions per a sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats en la corresponent Ordenança Municipal de llicències d'obres en cada cas concret o en l'acord municipal, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

**Art. 62 - Procediment
(NC)**

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord amb el procediment establert pel Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals (Decret 179 / 1995 de 13 de juny), d'acord amb aquest Pla General i, en el seu cas, pel que

disposin les Ordenances Municipals corresponents. Això sense perjudici de la sol·licitud d'informe o autorització d'altres Administracions, quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

**Art. 63 - Caducitat, termini i pròrroga de les llicències
(NC)**

1. Totes les llicències d'edificació (obres majors i menors) han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les, d'acord amb el Decret 179 / 1995, de 13 de juny i en el seu defecte, s'estarà al que preveu la L.U.R.

Per el còmput del termini, s'estableix que la data d'inici de les obres serà la data de notificació de l'acord d'atorgament o concessió de la llicència.

Les obres hauran d'iniciar-se abans d'haver transcorregut sis mesos i hauran d'haver estat acabades en els següents terminis:

- a) Les obres menors en sis mesos
- b) Les obres majors pressupostades en menys de 90.000 euros, en dotze mesos
- c) Les obres majors pressupostades en més de 90.000 euros i en menys de 180.000 euros, en divuit mesos
- d) Les obres majors pressupostades en més de 180.000 euros, en vint-i-quatre mesos.

Les pròrrogues es concediran una sola vegada per la meitat del termini pel qual va ser concedida la llicència i s'haurà de sol·licitar dins del termini de vigència d'aquesta.

2. Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència, abans de dos i cinc mesos del finiment dels previstos per a l'inici o execució de les obres, respectivament s'entén que són concedides " ope legis " per la meitat del termini de que es tracti, amb l'abast i condicions que regula l'article 249 de la L.U.R.
3. En el cas de no complir els terminis assenyalats en aquest article, i en el seu cas els de pròrroga, i una vegada efectuat l'avertiment previ amb audiència a l'interessat i amb resolució expressa, la llicència caducarà. En aquest cas, per començar les obres o be per acabar-les, caldrà demanar i obtenir una nova llicència ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.

Art. 64 - Contingut de les llicències
(NC)

1. El document administratiu corresponent a l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També adjuntaran un exemplar del projecte tècnic i si s'escau, dels plànols o croquis de la obra.
2. Tot el que es disposa en aquestes Normes Urbanístiques en matèria de condicions d'edificabilitat i ús, si s'escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut explícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús.
3. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes Urbanístiques o d'altres que siguin d'aplicació (Normes Tecnològiques N.T.E. , normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.
4. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

Art. 65 - Condicions de l'atorgament de llicències
(NB)



1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que es disposa en aquest Pla General respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no s'hagin lliurat a l'Administració, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i el costejament de la urbanització legalment procedents.
3. No obstant això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 120 L.U.R.) podrà atorgar-se la llicència condicionada a l'execució simultània de les obres d'urbanització.
4. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 R.G.U.) no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.
5. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els articles 40 a 44 R.G.U.
6. En qualsevol cas, es tindran en compte per a l'atorgament de les llicències de construccions, que aquestes s'adaptin a l'ambient on se situïn, d'acord amb els requeriments previstos a l'article 107 del L.U.R., i al que preveuen aquestes Normes.
7. Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en execució de les previsions d'aquest Pla

General, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20 / 1991 de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques , i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

Art. 66 - Documents per a la sol·licitud
(NC)

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

2. Juntament amb la sol·licitud de llicència caldrà presentar els documents següents:
 - a) Projecte tècnic, adequat a l'operació, obra o instal·lació, integrat per:
 - a.1) Memòria en la qual sigui descrita l'operació, obra o instal·lació amb la precisió i abast suficients per avaluar, juntament amb els altres documents, la procedència de la llicència.
 - a.2) Plànols de situació i emplaçament fets a escala 1:1000 i 1:500 o excepcionalment, més reduïdes si les mesures del dibuix ho exigeixen.
 - a.3) Plànol d'informació a escala 1:500 o, excepcionalment, més reduïda si les mesures del dibuix ho exigeixen.
 - a.4) Plànol o plànols que representin allò que hom pretén realitzar, a escala no inferior a 1:100, o, excepcionalment a una de més reduïda si les mesures del dibuix ho exigeixen.
 - b) Quan la naturalesa de l'operació, obra o instal·lació no requereixi l'elaboració d'un Projecte Tècnic amb el contingut que s'especifica en aquest article, s'expressaran en la Memòria les raons del canvi documental i el contingut que hom dona el Projecte.
 - c) Si l'edifici, construcció o conjunt on es proposa actuar figura en el Catàleg d'aquest Pla General, o ha estat afectat per un Pla Especial de protecció o per Normes de naturalesa superior emanades des de la Generalitat, caldrà aportar, apart de la documentació indicada:
 - c.1) Destinació actual de la finca i proposta que hom li pretén donar.
 - c.2) Plànol o plànols representatius de l'estat actual de l'edificació.
 - c.3) Fotografia o fotografies que mostrin, des de diverses perspectives precises, l'estat actual de l'edificació.



3. Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres Administracions, s'haurà d'acompanyar a la sol·licitud el document o documents acreditatius de la seva concessió. L'Administració Municipal podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del Projecte autoritzat per a les altres Administracions, per tal de comprovar la perfecta adequació del Projecte presentat davant la Corporació per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres projectes autoritzats per a les altres Administracions

**Art. 67 - Obligacions del titular de la llicència
(NC)**

1. La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes Urbanístiques, al següent:
- a) Satisfer totes les despeses ocasionades a l'Administració Municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella.
 - b) Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins del termini de conclusió de l'obra.
 - c) Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escocells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
 - d) Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció, aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera de 0.60 metres d'amplada pel pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària tot això d'acord amb la corresponent Ordenança.
 - e) Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram, gas i telefonia.
 - f) Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.
 - g) Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.
 - h) Acabar els paraments de façana i parets mitgeres visibles des de la via pública amb elements per anar vistos amb acabat propi de façana.
 - i) Les façanes estaran subjectes a la servitud gratuïta d'instal·lació de plaques, números i suports de l'enllumenat públic.
2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia

suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, si així ho requerís específicament l'Ajuntament.

**Art. 68 - Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament
(NC)**

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst en els articles 223 a 233 de la L.U.R., amb l'objectiu d'incentivar al sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars.

**Art. 69 - Execució de les obres
(NC)**



1. Durant l'execució de les obres cal complir, a més de les obligacions establertes en els articles anteriors d'aquestes Normes Urbanístiques i pel Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, les condicions següents:
 - a) Construir i mantenir en bon estat la tanca i altres elements de protecció.
 - b) Senyalitzar convenientment el gual o reserva d'estacionament.
 - c) Observar les Normes establertes en l'Ordenança Municipal sobre la via pública per a l'obertura i replè de rases, retirada de runes i d'altres disposicions de policia aplicables.
 - d) Notificar immediatament a l'Ajuntament, si fos el cas, la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o artístics amagats, per al seu reconeixement pel personal competent designat per a l'Ajuntament, i altres Administracions competents en la matèria, en aplicació de la Llei 9 / 1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.
2. A l'obra s'haurà de tenir, a disposició de la inspecció municipal, la documentació següent:
 - a) Fotocòpia de la llicència municipal.
 - b) Fotocòpia de les autoritzacions per a la instal·lació de tanca, obertura de rases, instal·lació de grues - torre o aparells elevadors, etc.
 - c) Fotocòpies d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes a la corresponent llicència i ordenança.
 - d) Documentació acreditativa del contractista que executa les obres, així com del tècnic o tècnics responsables de les mateixes. Qualsevol canvi de contractista o tècnic s'haurà de comunicar a l'Ajuntament en un termini màxim d'una setmana.

3. Quan, un cop atorgada la llicència, en el curs de l'execució de les obres es modifiqués l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, per raó d'higiene, de salubritat i habitabilitat dels habitatges, les obres no seran aturades durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació, si es compleixen els requisits del punt 3 de l'article 254 de la L.U.R.

No s'aplicarà el que preveu el paràgraf anterior quan la modificació tingui per objecte d'augmentar el nombre d'habitatges autoritzats o bé comporti alteració de les normes sobre l'ús del sòl, altura, volum, situació de les edificacions i ocupació màxima permesa de les parcel·les.

Art. 70 - Seguiment de les obres (NC)

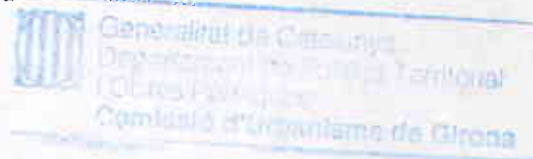


1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament procedirà a l'assenyalament d'alineacions i rasants, del qual s'estendrà l'acta corresponent que eximirà el promotor d'aquesta obra de tota responsabilitat en l'alineació i rasant de l'edifici, sempre i quan s'hagi ajustat a l'assenyalat en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en que l'obra tingui els fonaments fets i el moment en que s'assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte de què els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà l'acta corresponent, perquè consti el resultat d'aquella comprovació.
3. Finalitzades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg.
4. S'entendrà finalitzada la obra quan s'hagi presentat el certificat final d'obres. Si la data d'aquest certificat no coincideix amb la del visat, el còmput s'efectuarà des de la data del visat.
5. Podran donar-se prorrogues un cop finalitzada l'obra i abans que caduqui la llicència mitjançant declaració expressa de la Corporació municipal.

Art. 71 - Llicències d'edificació en sòl urbà (NC)

1. Per atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, i per això haurà de reunir els següents elements d'urbanització:
 - que doni façana a vial públic i que aquest estigui obert en tota l'amplada prevista dins de l'àmbit de planejament que el determina.
 - Accés rodat.

- Encintat de voreres.
- Pavimentació de calçades i voreres.
- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua
- Enllumenat públic
- Xarxa de sanejament
- Jardineria i arbrat
- Rec i incendi



Aquestes condicions s'hauran de complir per totes les vies que confronti la parcel·la."

2. Això no obstant podrà atorgar-se llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:

- a) Que estigui aprovat el corresponent Projecte d'Urbanització.
- b) Que asseguri l'execució simultània de la urbanització mitjançant la constitució de caució en metàl·lic, en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior al 100% de l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.

Si els elements d'urbanització manquen a la generalitat de propietaris d'un sector, no s'atorgaran llicències excepte si es garanteix la totalitat de les obres del sector de referència que posteriorment s'executaran mitjançant quotes urbanístiques girades a la totalitat dels propietaris del sector.

- c) Que l'element d'urbanització que hi manqui no sigui ni l'accés rodat, ni la xarxa de sanejament, ni la xarxa elèctrica i d'abastament d'aigua.

En tant no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 41.2 R.G.U.), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Art. 72 - Llicències en sòl urbanitzable amb planejament aprovat definitivament.

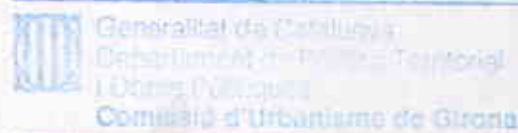
(NC)

1. En Sòl Urbanitzable amb planejament aprovat definitivament només es podran atorgar llicències de parcel·lació i edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent Projecte d'Urbanització i es compleixin els requisits establerts a l'article 41 del R.G.U..
2. En el cas en que les obres d'urbanització no estiguin finalitzades, podrà atorgar - se llicència d'edificació quan concorrin les circumstàncies establertes a l'apartat 2 de l'article anterior.

Art. 73 - Llicències en sòl urbanitzable delimitat
(NC)

En el sòl urbanitzable delimitat, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagin aprovat els corresponents Pla Parcial i Projecte d'Urbanització, i es compleixin els requisits establerts als articles 41 i 42 del R.G.U.

Art. 74 - Llicències en sòl urbanitzable no delimitat
(NC)



El sòl urbanitzable no delimitat, fins que no s'aprovin el Projecte de Delimitació i corresponents Plans Parcial, tindrà la consideració de sòl no urbanitzable a tots els efectes, i s'estarà al que disposa aquest Pla General per al sòl no urbanitzable.

Art. 75 - Llicències en sòl no urbanitzable
(NC)

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en aquest Pla General per a cada cas. Tot això sense perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.
2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, s'observaran les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes Urbanístiques.

Art. 76 - Llicències de parcel·lació, partió o segregació
(NC)

1. Totes les particions i segregacions de finques, qualsevol que sigui la classe de sòl on s'ubiquin, hauran de ser comunicades a l'Ajuntament.
2. En les parcel·lacions de tipus urbanístic s'aplicarà la regulació de la L.U.R. i disposicions concordants, tenint en compte les condicions de parcel·la mínima i edificabilitat que estableix el Pla General per a cada zona, o les dels plans que el desenvolupin.
3. Es considerarà parcel·lació urbanística en sòl no urbanitzable la segregació o la divisió, successiva o simultània, d'una finca quan això pugui donar lloc a la formació de nuclis de població, o de la que en puguin resultar finques amb una superfície inferior a la unitat mínima de conreu que correspongui.

Art. 77 - Llicències en els sòls qualificats de sistemes.
(NC)

1. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i / o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar - se d'acord amb aquest Pla General en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i / o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal d'acord amb els supòsits contemplats la legislació sectorial vigent.
2. L'administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents prèviament a l'atorgament de la llicència, el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.
3. L'atorgament de l'autorització o concessió demanial no serà suficient per a que es puguin portar a terme les instal·lacions, obres o usos previstos en els Plans de desenvolupament. Serà requisit indispensable a més de la concessió o autorització estatal o autonòmica segons el cas, l'atorgament de llicència municipal, sense perjudici d'aquells informes i / o altres autoritzacions d'altres organismes competents en la matèria.
4. Les instal·lacions, obres o usos pels quals es sol·licita llicència hauran d'adaptar - se a més de als Plans d'Ordenació i / o Usos, a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'Ajuntament.
5. En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'haurà d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi, avaluar - ne els seus efectes, i en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per paliar els possibles efectes negatius.
6. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte als efectes nocius o deterioradors del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals al cursos d'aigua. En aquests casos caldrà acreditar i justificar documentalment el tipus i característiques d'aquestes mesures.

Art. 78 - Certificats sobre aprofitament urbanístic
(NC)

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstos per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'Ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala E / 1:1.000 com a mínim.
2. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determinen els articles 97 i concordants de la L.U.R.
3. Si resultés del certificat que la finca és edificable, dins els quatre mesos següents de la notificació a l'interessat, serà preceptiu atorgar llicència sobre projecte ajustat al certificat, en cas que la devolució del projecte no fos procedent i

que la llicència fos demanada dins aquest termini. Això serà vàlid encara que, amb posterioritat a la notificació del certificat, s'hagués aprovat definitivament una nova ordenació urbanística o s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.

4. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sens perjudici de les responsabilitats administratives.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

SECCIÓ SEGONA.-

REGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ

Art. 79 - Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació (NB)

1. Els edificis i instal·lacions amb llicència anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació en fora d'ordenació.
2. En les finques amb tipologia de casa amb espai lliure entre la edificació i el límit de la parcel·la i amb tipologia per alineació a vial en les que el solar o l'edificació existent està afectada per alineació de vial, solament s'exigirà la cessió del sòl afectat i el compliment de l'alineació definida per aquest Pla General, quan es produeixi la substitució de l'edificació actualment existent. No es permetrà obres d'addició o ampliació, de consolidació o de modernització de l'edificació existent.

Art. 80 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació (NB)

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 93 de la L.U.R., 181 i ss R.M.A. i 63 R.P.L.).

A.- Obres prohibides i obres autoritzables.

1.- Obres prohibides :

- * Obres de consolidació
- * Obres d'augment de volum
- * Obres de modernització
- * Obres que incrementen el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions

2.- Obres autoritzables :

a) Amb caràcter general

- * Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.



b) Amb caràcter excepcional

- * Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcional, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini de quinze anys a contar des de la data en que es pretenguin realitzar les obres.

- 3.- El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en el expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.
- 4.- L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i l'aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

B.- Usos i activitats autoritzables

- 1.- Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc.
- 2.- Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides i admeses en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari.
- 3.- S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència i es mantinguin les mateixes edificacions.
- 4.- L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

Art. 81 - Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme
(NB)



1. Els edificis i instal·lacions amb llicència anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitacles i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible, en la mesura que siguin

aplicables per a la classe de sòl de que es tracti.

Art. 82 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme (NB)

A.- Obres autoritzables.

- 1.- S'autoritzaran obres de consolidació i obres d'augment de volum de l'edifici en situació de volum disconforme sempre i quan no sobrepassin l'edificabilitat màxima del solar (incloses l'edificació existent i l'ampliació) i que es compleixin totes les condicions i paràmetres que incideixin sobre la configuració de l'espai públic (separacions al carrer o vial, alçades, alineacions de l'edifici, composició de façana, etc.).
- 2.- En el supòsit d'ampliació cal que aquesta s'adapti a les condicions normatives per a la edificació i no superi ni el sostre edificable ni la ocupació màxima en el còmput total dels paràmetres referits a la parcel·la.

B.- Usos i activitats autoritzables.

- 1.- Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adoptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi aquest Pla General i les Ordenances Reguladores corresponents.
- 2.- En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en aquest Pla General, planejament que el desenvolupi o de les Ordenances Reguladores.

En qualsevol cas aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

- 3.- Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, s'estarà al que determina la legislació vigent (art. 93 L.U.R.) sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1) d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest Pla General.



Art. 83 - Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució (NB)

Els edificis o les instal·lacions amb llicència anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla General que estiguin dintre d'un àrea de planejament o d'execució definida pel present Pla General o planejament que el desenvolupi es troben subjectes a les següents situacions generals, amb l'excepció dels àmbits dels sectors de Rehabilitació Urbana del Barri Vell i del Veïnat.

A.- Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament

1.- Fins a la redacció del Planejament que la desenvolupi (Pla Especial en sòl urbà o Pla Parcial en sòl urbanitzable delimitat).

* Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.

* No obstant, en sòl urbà la fitxa de l'àrea a desenvolupar pel Pla Especial, d'acord amb el Tom II d'aquesta Normativa Urbanística, podrà establir un règim transitori particular per a l'autorització d'obres i usos a precari.

2.- Durant la tramitació del planejament de desenvolupament

Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

3.- Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla

S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al Sector que es tracti.

B.- Edificis i instal·lacions dins d'un Polígon o Unitat d'Actuació.

1.- Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació)

S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors.

2.- Durant la tramitació dels instruments d'execució.

Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències

3.- Un cop sigui executiu l'instrument de gestió

S'estarà al que determini en el propi instrument d'execució

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 84 - Règim transitori

(NB)

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest Pla General o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Urbanístiques o en el Tom II de caràcter normatiu, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

SECCIÓ TERCERA.-

INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

Art. 85 - **Infracció urbanística**
(NB)

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla General, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina la L.U.R. i el R.D.U. i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix l'article 262.2 de la L.U.R., la imposició de sancions als responsables, així com l'obligació de rescabament de danys i indemnitzacions dels perjudicis a càrrec d'aquests, tot això amb independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació urbanística vigent.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Direcció General d'Urbanisme de Catalunya

TÍTOL II REGULACIÓ DELS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

TÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL PRIMER.-

DISPOSICIONS GENERALS

SECCIÓ PRIMERA.-

REGULACIÓ PARAMÈTRICA GENERAL

Art. 86 - Paràmetres reguladors del Pla General (NB)

1. L'ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació del Pla General es defineix en cada capítol del present Títol II i en el Títol III, segons els diferents elements que intervenen en la formació de la ciutat: parcel·lació, edificació i ús.

Segons l'anterior, els paràmetres reguladors d'aquest Pla General es divideixen en:

- a) Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.
- b) Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou de forma classificada aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació. Els paràmetres que regulen l'edificació es divideixen segons la referència específica que en cada cas es determina: el sector, el carrer, l'illa, la parcel·la i l'edificació pròpiament dita. Atenent aquests diferents referents, els paràmetres de l'edificació es divideixen en:
 1. Paràmetres referits al sector. Inclou aquells paràmetres i condicions que afecten a una globalitat o conjunt de superfície que anomenem sector
 2. Paràmetres referits al carrer. Inclou aquelles condicions que principalment afecten a la definició de l'espai viari sobre el que s'edificaran les diferents construccions.
 3. Paràmetres referits a l'illa. Inclou els paràmetres que afecten a la formació de les diferents illes o mansanes que configuren els diferents teixits urbans de la ciutat.
 4. Paràmetres referits a la parcel·la. Inclou aquelles condicions que afecten a aquella porció de sòl,

edificable o no, que anomenem parcel·la.

5. Paràmetres referits a l'edificació. Inclou aquelles condicions que serveixen per regular la construcció pròpiament dita a l'interior d'una parcel·la

c) Paràmetres reguladors d'usos i activats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dintre de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.

2. Els paràmetres definits en aquest Títol regularan les condicions generals de les diferents zones, excepte quan les condicions particulars d'una zona concreta es determini el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona concreta.

SECCIÓ SEGONA .-

PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

Art. 87 - Paràmetres que regulen la parcel·lació (NB)

1. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·lació
- Reparcel·lació
- Parcel·la
- Parcel·la mínima
- Front de parcel·la
- Fons de parcel·la
- Fondària de parcel·la

Art. 88 - Paràmetres que regulen l'edificació (NB)

1. Paràmetres referits al sector

- Coeficient d'edificabilitat bruta
- Coeficient d'edificabilitat complementari brut
- Densitat màxima d'habitatges bruta
- Edificabilitat màxima de sector

2. Paràmetres referits al carrer

- Alineació del carrer o vial
- Rasant de l'alineació de carrer o vial
- Rasant de carrer o vial
- Amplada de carrer o vial
- Alineació de l'edificació
- Alçada reguladora referida al carrer
- Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer
- Nombre de plantes referit al carrer
- Planta baixa referida al carrer
- Front principal
- Front secundari

3. Paràmetres referits a l'illa

- Fondària edificable
- Pati d'illa

4. Paràmetres referits a la parcel·la

- Solar
- Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la
- Edificabilitat màxima de parcel·la
- Coeficient de volum edificable net o de parcel·la
- Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la
- Densitat màxima d'habitatges neta
- Ocupació màxima de la parcel·la
- Sòl de parcel·la lliure d'edificació
- Pati davanter i posterior
- Dimensions i mida de la parcel·la
- Alçada reguladora referida a la parcel·la
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la
- Nombre de plantes referit a la parcel·la
- Planta baixa referida a la parcel·la
- Separacions mínimes
- Tanques
- Adaptació topogràfica del terreny
- Unitat mínima de projecte

5. Paràmetres referits a l'edificació

- Posició de l'edificació

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

- Edificació principal
- Edificació auxiliar
- Planta baixa
- Planta soterrani
- Plantes pis
- Planta coberta
- Planta sotacoberta
- Volum màxim d'un edifici
- Regles sobre mitgeres
- Cossos sortints
- Elements sortints
- Patis de llum
- Composició de la façana

SECCIÓ TERCERA .-

PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 89 - Regulació paramètrica específica del sòl no urbanitzable (NB)

1. L'ordenació dels paràmetres específics del sòl no urbanitzable es divideixen en:
 - a) Paràmetres referits a la finca. Inclou aquelles condicions que afecten a la porció de sòl no urbanitzable que anomenem finca.
 - b) Paràmetres referits a l'ús. Inclou aquelles condicions que afecten a la regulació d'usos. En les presents Normes Urbanístiques es determina de forma general pel conjunt del municipi.

Art. 90 - Paràmetres que regulen la finca (NB)

1. Paràmetres referits a la finca
 - Finca
 - Finca mínima
 - Adaptació topogràfica del terreny
 - Tanques

- Sòl lliure de la finca
- Masses arbrades i vegetació singular a l'interior d'una finca
- Unitat d'explotació productiva

SECCIÓ QUARTA .-

PARÀMETRES A REGULAR SEGONS ELS DIFERENTS SISTEMES D'ORDENACIÓ

Art. 91 - *Classificació dels sistemes d'ordenació* (NB)

1. Segons quina sigui la manera de disposar-se l'edificació en relació al solar (i al carrer) s'estableixen tres sistemes d'ordenació:

- a) Sistema d'ordenació per alineació de carrer on l'edificació es disposarà d'una manera contigua - entre mitgeres - al llarg dels carrers.
- b) Sistema d'ordenació per volumetria específica on els edificis s'ajustaran a uns volums que poden ser definits amb independència de l'alineació dels carrers.

En aquest sistema d'ordenació podem distingir dues modalitats:

- * Per configuració unívoca: És la definició volumètrica per excel·lència, ja que els volums estan definits d'una manera precisa.
- * Per configuració flexible: És una definició volumètrica que admet variacions al projecte arquitectònic. A mesura que s'augmenti la flexibilitat ens trobem amb un sistema cada cop més semblant al d'edificació aïllada en parcel·la.

c) Sistema d'ordenació per edificació aïllada on els edificis es disposen aïllats a cada parcel·la, mantenint distàncies a les partions de les parcel·les.

2. A cada tipus o sistema d'ordenació corresponen normes característiques d'aplicació dels paràmetres de l'edificació.

3. Les condicions d'edificació regeixen per als edificis i obres de nova planta i ampliacions, d'acord amb la regulació de la zona respectiva.

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer són els següents:

1. Paràmetres que regulen la parcel·lació:

- a. Parcel·la
- b. Parcel·lació
- c. Reparcel·lació
- d. Front mínim de parcel·la
- e. Fons de parcel·la
- f. Fondària mínima de parcel·la

2. Paràmetres que regulen l'edificació:

2.1 Paràmetres referits al carrer:

- a. Alineació del carrer
- b. Rasant de l'alineació del carrer
- c. Rasant de carrer
- d. Amplada de vial
- e. Alineació de l'edificació
- f. Alçada reguladora referida a carrer
- g. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer
- h. Nombre de plantes referides al carrer
- i. Planta baixa referida al carrer
- j. Front principal i secundari
- k. Construccions per damunt de l'alçada reguladora

2.2 Paràmetres referits a l'illa:

- a. Fondària edificable
- b. Pati d'illa

2.3 Paràmetres referits a la parcel·la:

- a. Solar
- b. Sòl de parcel·la lliure d'edificació
- c. Pati davanter i posterior de la parcel·la

2.4 Paràmetres referits a l'edificació:



- a. Posició de l'edificació
- b. Edificació principal
- c. Edificacions auxiliars
- d. Planta baixa
- e. Planta soterrani
- f. Planta pis
- g. Planta coberta
- h. Planta sotacoberta
- i. Alçada lliure de planta
- j. Alçada total per planta
- k. Mitgeres
- l. Pla de façana
- m. Cossos sortints
- n. Elements sortints
- ñ. Patis de llum
- o. Patis de ventilació

Art. 93 - Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica (NB)

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica són els següents:

1. Paràmetres que regulen la parcel·lació:

- a. Parcel·la
- b. Parcel·lació
- c. Reparcel·lació
- d. Parcel·la mínima
- e. Front mínim de parcel·la
- f. Fons de parcel·la
- g. Fondària mínima de parcel·la

2. Paràmetres que regulen l'edificació:

2.1 Paràmetres referits a la parcel·la:

- a. Solar
- b. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la
- c. Coeficient de volum edificable net
- d. Edificabilitat màxima de parcel·la
- e. Coeficient d'edificabilitat complementari net
- f. Densitat màxima d'habitatges neta

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Comissió d'Urbanisme de Girona

- g. Ocupació màxima de la parcel·la
- h. Sòl de parcel·la lliure d'edificació
- i. Dimensions i mida de la parcel·la
 - * Superfície
 - * Front
 - * Fondària
- j. Separacions mínimes
 - * Carrer
 - * Lateral
 - * Fons
- k. Tanques
- l. Adaptació topogràfica i moviments de terres
- m. Unitat mínima de projecte

2.2 Paràmetres referits a l'edificació:

- a. Posició de l'edificació
- b. Edificació principal
- c. Edificacions auxiliars
- d. Planta baixa
- e. Planta soterrani
- f. Planta pis
- g. Planta coberta
- h. Planta sotacoberta
- i. Alçada reguladora màxima
- j. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora
- k. Construccions per damunt de l'alçada reguladora
- l. Nombre màxim de plantes
- m. Alçada lliure de les plantes
- n. Alçada útil de les plantes
- o. Volum màxim de l'edifici
- p. Perímetre regulador
- q. Perfil regulador
- r. Separació mínima entre edificacions i cossos
- s. Assolejament mínim per habitatges
- t. Cotes de referència de la planta baixa
- u. Composició de la façana
- v. Pla de façana
- w. Cossos sortints
- x. Elements sortints
- y. Patis de llum
- z. Patis de ventilació



**Art. 94 - Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada
(NB)**

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada són els següents:

1. Paràmetres que regulen la parcel·lació:

- a. Parcel·la
- b. Parcel·lació
- c. Reparcel·lació
- d. Parcel·la mínima
- e. Front mínim de parcel·la
- f. Fons de parcel·la
- g. Fondària mínima de parcel·la

2. Paràmetres que regulen l'edificació:

2.1 Paràmetres referits a la parcel·la:

- a. Solar
- b. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la
- c. Edificabilitat màxima de parcel·la
- d. Coeficient d'edificabilitat complementari net (construccions auxiliars)
- e. Densitat màxima d'habitatges neta
- f. Ocupació màxima de la parcel·la
- g. Sòl de parcel·la lliure d'edificació
- h. Dimensions i mida de la parcel·la
 - * Superfície
 - * Front
 - * Fondària
- i. Separacions mínimes
 - * Carrer
 - * Lateral
 - * Fons
- j. Tanques
- k. Adaptació topogràfica i moviments de terres
- l. Unitat mínima de projecte

2.2 Paràmetres referits a l'edificació:

- a. Posició de l'edificació
- b. Edificació principal



- c. Edificacions auxiliars
- d. Planta baixa
- e. Planta soterrani
- f. Planta pis
- g. Planta coberta
- h. Planta sotacoberta
- i. Alçada reguladora màxima
- j. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora
- k. Nombre màxim de plantes
- l. Construccions per damunt l'alçada reguladora
- m. Alçada lliure de les plantes
- n. Separació mínima entre edificacions i cossos
- ñ. Sòl lliure de l'edificació
- o. Patis de llum
- p. Patis de ventilació
- q. Composició de façana
- r. Pla de façana
- s. Cossos sortints
- t. Elements sortints

CAPÍTOL SEGON.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

Art. 95 - Parcel·lació i reparcel·lació (NB)

1. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·laria (agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més iguals o superiors a la parcel·la mínima establerta en la zona, quan no estan contemplades en allò que es descriu en l'apartat següent sobre reparcel·lació.
2. S'entén per reparcel·lació l'agrupació de finques compreses en un polígon o unitat d'actuació per la seva nova divisió ajustada al Pla, amb adjudicació de les parcel·les resultants als interessats, en proporció als seus respectius drets.

Art. 96 - Parcel·la (NB)

1. És la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral. En aquest sentit, és la porció de terreny dotat d'uns límits certs.
2. S'entén per parcel·la edificable aquella sobre la qual existeix la possibilitat d'edificar seguint els paràmetres urbanístics establerts pel planejament general o de desenvolupament.

Art. 97 - Parcel·la mínima (NB)

1. Porció de terreny quina superfície, determinada en el planejament general, és la menor possible per la seva consideració com a finca que pot acollir edificacions. En aquest sentit, és la unitat de sòl mínima, construïble, definida a cada zona, mitjançant superfície i /o longitud dels seus límits.
2. Aquelles parcel·les que no tinguin aquesta superfície mínima o que tinguin una forma molt irregular es denominen parcel·les no utilitzables.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 98 - Front de parcel·la

(NB)

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer en àrees d'edificació tancada

Art. 99 - Fons de parcel·la

(NB)

1. És la línia contraposada a la del front. En general serà una línia sensiblement assimilable a una paral·lela al front.
2. En el cas de no paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.

Art. 100 - Fondària de parcel·la

(NB)

És la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

SECCIÓ SEGONA.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS AL SECTOR

Art. 101 - Coeficient d'edificabilitat bruta

(NB)

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'un sector de desenvolupament, excloent els àmbits sotmesos a expropiació. Aquest concepte correspon amb el d'intensitat zona que estableix el DL 1 / 90. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat del sòl (m²st/m² sòl).

Art. 102 - Coeficient d'edificabilitat complementari brut

(NB)

És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre màxim d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatges per zona. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m²st/m²sòl)

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 103 - Densitat màxima d'habitatges bruta
(NB)

Coefficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats venen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab / Ha).

Art. 104 - Edificabilitat màxima de sector
(NB)

És la superfície màxima de sostre potencialment edificable en un sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m²).

SECCIÓ TERCERA.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS AL CARRER

Art. 105 - Alineació del carrer o vial
(NB)

És el pla que estableix, al llarg dels carrers, places i espais lliures, els límits entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i les parcel·les.

Art. 106 - Rasant de l'alineació de carrer o vial
(NB)

És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.

Art. 107 - Rasant de carrer o vial
(NB)

És la línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer o vial.

Art. 108 - Amplada de carrer o vial
(NB)

És la distància mínima entre les alineacions, enfrontades, del carrer.

Art. 109 - Alineació de l'edificació

(NB)

És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincidint o no amb l'alineació de carrer o vial.

Art. 110 - Alçada reguladora referida al carrer

(NB)

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer, fins la interacció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana o en el cas que entre l'última planta pis i la planta coberta inclinada existeixi un altre forjat construït).
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.

Art. 111 - Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer

(NB)

És el punt a partir del qual és calcula l'alçada reguladora de l'edificació i s'aplica a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer.

Art. 112 - Nombre de plantes referit al carrer

(NB)

És el nombre de plantes edificables que es comptabilitza a efectes d'edificabilitat.

Art. 113 - Planta baixa referida al carrer

(NB)

És aquella, el paviment de la qual està situada en una determinada mida, per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial en tots els punts.

Art. 114 - Front principal i front secundari

(NB)

1. Tenen la condició de front principal i front secundari aquells solars o edificis que donin façana a dos carrers, facin cantonada o no, i en el que el Pla General estableix una fondària edificable únicament sobre un dels fronts esmentats.



2. El front principal de parcel·la correspon a aquell sobre el que s'aplica la fondària edificable i a partir d'aquesta l'alçada reguladora màxima corresponent que defineix l'edificabilitat de la parcel·la (normalment correspon al front més estret de les parcel·les en cantonada).
3. Sobre el front secundari (per negació, el que no és principal), no es defineix cap fondària edificable. La condició de front secundari garanteix l'edificabilitat en la planta baixa de la parcel·la, amb un màxim fins la fondària edificable definida en aquest front de carrer.

SECCIÓ QUARTA- DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A L'ILLA

Art. 115 - Fondària edificable (NB)

És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que limita l'edificació per la part posterior i defineix l'alineació posterior de l'edificació i que en general coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.

Art. 116 - Pati d'illa (NB)

És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.

SECCIÓ CINQUENA.- DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA

Art. 117 - Solar (NB)

És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en aquest Pla General i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és apte per a ésser edificable immediatament.

 Generalitat de Catalunya
Departament d'Urbanisme Territorial
i d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 118 - Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la
(NB)

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m2st/m2s).

Art. 119 - Edificabilitat màxima de parcel·la
(NB)

S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expressa en metres quadrats (m2).

Art. 120 - Coeficient de volum edificable net o de parcel·la
(NB)

És el coeficient que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m3/m2).

Art. 121 - Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la
(NB)

És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m2st/m2s).

Art. 122 - Densitat màxima d'habitatges neta
(NB)

És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a la seva superfície.

Art. 123 - Ocupació màxima de la parcel·la
(NB)

És la superfície màxima resultat de la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 124 - Sòl de parcel·la lliure d'edificació

(NB)

És el terreny lliure de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, fondària edificable, ets.).

Art. 125 - Pati davanter i posterior de parcel·la

(NB)

En aquelles zones en les que l'edificació es construeix de forma continua ocupant tot l'ample de la parcel·la s'estableix la següent diferenciació:

- a) Pati davanter de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació quan aquesta última està reculada respecte la de l'alineació de vial.
- b) Pati posterior de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació posterior definida per la fondària edificable i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa

Art. 126 - Dimensions i mida de la parcel·la


(NB)

Són aquelles que fan referència tant a la superfície com al front i fondària de la mateixa.

Art. 127 - Alçada reguladora referida a la parcel·la

(NB)

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la teulada (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana o en el cas que entre l'última planta pis i la planta coberta inclinada existeixi un altre forjat construït).
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 128 - Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la

(NB)

És el punt adoptat per calcular l'alçada reguladora a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la.

Art. 129 - Nombre de plantes referit a la parcel·la

(NB)

És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.

Art. 130 - Planta baixa referida a la parcel·la

(NB)

1. És aquella planta amb nivell de paviment com a màxim un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos pel present Pla General.
2. La part de planta semi- soterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

Art. 131 - Separacions mínimes

(NB)

És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de façana, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles en la parcel·la.

Art. 132 - Tanques

(NB)

És l'element de tancament d'una parcel·la.

Art. 133- Terreny natural a efectes d'adaptació topogràfica

(NB)

1. És el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme.
2. En els casos en que el terreny presenti transformacions prèvies i / o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per a les cotes existents del vèrtex del polígon que delimita la parcel·la en les tipologies d'edificació aïllada i el pla inclinat definit per les rasants dels carrers oposats en la tipologia d'alineació a vial.

Art. 134 - Unitat mínima de projecte

(NB)

1. És una condició especial d'ordenació que s'estableix en determinades parcel·les per tal de garantir un desenvolupament adequat de l'edificació inclosa dintre de l'àmbit delimitat.
2. La definició de la Unitat Mínima de Projecte té una doble finalitat: per una part, en les edificacions ja construïdes, garanteix que les possibles substitucions parcials es realitzaran d'acord amb un projecte previ de conjunt; per una altra part, en els solars pendents d'edificar, garanteix una imatge unitària i coherent dintre del conjunt de l'àmbit delimitat.

SECCIÓ SISENA.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PROPIA EDIFICACIÓ

Art. 135 - Posició de l'edificació

(NB)

És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.

Art. 136 - Edificació principal

(NB)

És l'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals.

Art. 137 - Edificació auxiliar

(NB)

És aquella edificació, al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la, destinada a porteria, garatge particular, maquinària de piscina, guixer de control i altres similars.

Art. 138 - Planta baixa

(NB)

És la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer del terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 139 - Planta soterrani

(NB)

És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa.

Art. 140 - Plantes pis

(NB)

Son totes aquelles plantes que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte la planta que tingui la consideració de sotacoberta.

Art. 141 - Planta coberta

(NB)

És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja.

Art. 142 - Planta sotacoberta

(NB)

És la planta possible, en edificis acabats amb coberta inclinada, que és situa per sobre de l'últim pis, com a sostre d'aquest, i per sota de la planta coberta, essent l'últim forat real.

Art. 143 - Volum màxim d'un edifici

(NB)

És el que resulta de l'aplicació dels estàndards urbanístics màxims admesos.

Art. 144 - Mitgera

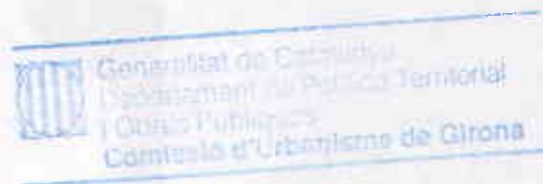
(NB)

És la paret que limita amb les propietats veïnes i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.

Art. 145 - Cossos sortints

(NB)

Són aquells elements que formen part integrant de l'edifici o elements constructius habitables o ocupables que sobresurten



dels plans de façana de l'edificació.

Art. 146 - Elements sortints

(NB)

Són aquells elements que formen part integrant de l'edifici o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana de l'edificació. Els elements no permanents (tendals, persianes i altres elements anàlegs) tenen la consideració d'elements sortints.

Art. 147 - Patís de llum

(NB)

Són els espais no edificats situats parcialment o totalment dins del volum de l'edificació, destinats a il·luminar i ventilar les dependències d'un edifici o a crear en l'interior espai lliures privats enjardinats. Es denominaran interiors si queden totalment inclosos en el volum edificable i exterior si tenen una o més cares obertes a espais lliures.

Art. 148 - Composició de la façana

(NB)

Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats així com els materials i colors que es poden utilitzar. Tanmateix i en caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

CAPÍTOL TERCER.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA -

DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA FINCA

Art. 149 - Finca

(NB)

És la porció de sòl no urbanitzable, que constitueix una unitat registral.

Art. 150 - Finca mínima

(NB)

És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona, segons la unitat mínima de producció, ja sigui conreu o forestal.

Art. 151 - Sòl lliure de la finca

(NB)

És aquell que no està ocupat per cap tipus de construcció ja sigui permanent o desmuntable.

Art. 152 - Masses arbrades i vegetació singular a l'interior d'una finca.

(NB)

1. Es considera massa arbrada el conjunt d'arbres situats a l'interior d'una finca i que forma part, per continuïtat amb el mateix, d'un sistema vegetal superior, que són els boscos del sòl no urbanitzat.
2. Es considera vegetació singular, aquell conjunt d'elements vegetals que caracteritzen de forma singular un indret concret o les particularitats paisatgístiques de cada territori rural

Art. 153 - Unitat d'explotació productiva

(NB)

És el conjunt de finques quina explotació de la seva activitat productiva sigui portada per una mateix titular, ja sigui el mateix propietari de la terra, en règim d'arrendament o en una situació mixta entre les dues anteriors.



CAPÍTOL QUART-

REGULACIÓ DELS PARÀMETRES COMUNS ALS DIFERENTS SISTEMES D'ORDENACIÓ

SECCIÓ PRIMERA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

Art. 154 - Parcel·la

(NB)

La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el contrari.

Art. 155 - Parcel·lació

(NB)

1. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el contrari.
2. Si la mitgera entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva perllongació a façana, sigui inferior a vint - i - cinc graus (25°)

En els altres casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicats els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.



Art. 156- Front mínim de parcel·la

(NB)

1. La façana mínima de parcel·la és aquella longitud d'alineació de carrer pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà n'hi ha prou que aquesta condició es compleixi en qualsevol dels seus fronts.

SECCIÓ SEGONA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA

Art. 157 - Solar

(NB)

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les següents condicions d'urbanització:
 - accés rodat
 - encintat de voreres
 - pavimentació de calçada i voreres
 - xarxa de subministrament d'energia elèctrica i abastament d'aigües
 - enllumenat públic
 - xarxa de sanejament

 2. Això no obstant, s'atorgarà llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:
 - a) Que estigui aprovat inicialment el corresponent Projecte d'Urbanització presentada la llicència d'obres de serveis i urbanització corresponents.

 - b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeix de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic i en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitat i, amb aquesta finalitat, en els procediments d'atorgament de la llicència, segons Informe dels Tècnics Municipals sobre aquests extrems.
- En tant no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.
- En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art.41.2 R.G.U.), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.
3. Per a la consideració de solar, les parcel·les a més a més han de tenir façana a vial d'ús i domini públic i constar com a independents; en cas contrari, no s'atorgarà llicència d'obres d'edificació.

 4. Per a l'edificació o ús urbanístic de solars, els projectes corresponents han de garantir la dotació de places d'aparcament en nombre igual o superior a les necessitats dels habitatges construïbles i d'altres usos, d'acord amb els paràmetres d'aquestes Normes i les ordenances municipals.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 158 - Regularització de solars

(NB)

1. Quan entre les partions laterals de dos solars i l'alineació de façana es formin angles inferiors a 65 graus, l'Ajuntament denegarà les llicències d'edificació si, prèviament, els propietaris confrontants no han procedit a la regularització dels límits dels seus solars mitjançant la compensació de superfícies i l'establiment d'una línia divisòria perpendicular a l'alineació del carrer.
2. Si algun dels propietaris es negués a la regularització voluntària, l'Ajuntament, d'ofici o a petició de l'interessat, portarà a terme el corresponent expedient de normalització de finques d'acord amb el que estableix el Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 159 - Amplària mínima dels solars i llur parcel·lació

(NB)

En sòl urbà s'estableix en 6,00 mts. l'amplària mínima de la façana de tots els solars edificables, amb les dues excepcions següents:

- a) A les zones existents, quan sigui palesa la impossibilitat física d'eixamplar l'amplada dels solars
- b) A les zones de nova urbanització quan es destinin els terrenys a la construcció d'habitatges de protecció i siguin objecte d'Estudi de Detall degudament aprovat.

Art. 160 - Edificabilitat màxima de sector

(NB)

L'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part d'un edifici (plantes soterranis, cossos sortints, sota coberta, etc...) es contabilitzarà segons el que s'assenyala a cada un dels paràmetres i condicions diferents de cada zona.

Art. 161 - Edificabilitat màxima de parcel·la

(NB)



1. En les zones en les que l'edificabilitat es calcula a partir de la fondària i el nombre de plantes edificables, aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum i Estudis de Detall, no compatibilitzant la possible modificabilitat admeses el pati d'illa o posterior de parcel·la, ni l'edificabilitat, es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrània, incloent els patis de llum pous de ventilació cossos sortints tancats i semitancats i la porta de la planta sota coberta amb una alçada superior a 1,90 m.

2. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

Art. 162- Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la
(NB)

El coeficient complementari net mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació als coeficients de densitat d'habitatges nets.

Art. 163 - Ocupació màxima de la parcel·la
(NB)

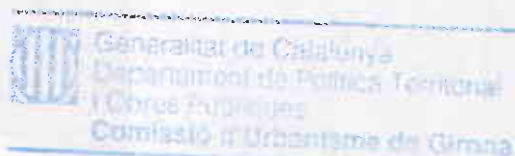
1. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge, s'estableix en cada zona en aquestes Normes o en els plànols d'ordenació de la sèrie 3 (E/1:1.000), segons la posició - ocupació màxima grafiada en els mateixos.
2. L'ocupació màxima assenyalada en cada zona podrà ser major per a les plantes soterrani tan sols quan s'indiqui específicament en cada zona o en els plànols d'ordenació.
3. No es compatibilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

Art. 164 - Sòl de parcel·la lliure d'edificació
(NB)

1. Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent al servei de l'edificació construïda en la parcel·la.
2. Pel que fa al tractament, utilització d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableix en la regulació pròpia de cada zona.
3. En els casos en que el sòl lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació, les condicions del mateix i les claus identificatives, s'assimilen a les definides en el paràmetre pati d'illa d'aquestes Normes.

Art. 165 - Pati davanter i posterior i posterior de parcel·la
(NB)

1. El pati davanter de parcel·la restarà lliure de qualsevol edificació, serà de caràcter privat, la tanca complirà l'assenyalat en el paràmetre corresponent i els usos admesos estaran únicament al servei de l'edificació a la que



pertanyen. Els materials, colors, acabats i condicions de vegetació d'aquest pati davanter, seran tractats de forma que s'integrin en el paisatge urbà de carrer de que formen part.

2. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació depenen de la forma i tamany del mateix, dels usos i les condicions generals establertes per a cada pati d'illa.
2. Les condicions d'edificació del pati davanter i pati posterior de parcel·la s'estableixen en el plànol de regulació del sòl urbà.

Art. 166 - Dimensions i mida de la parcel·la
(NB)

1. Les dimensions i mida de la parcel·la, mínims, es regularan a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons les zones, de l'edificació.
2. Les dimensions i mida de la parcel·la fan referència tant a la superfície com al front i fondària de la mateixa.
3. De la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir, quedaran excloses aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, si així ho permeten, explícitament, les normes concretes de cada zona i sempre que pugui justificar-se la seva preexistència al planejament de l'aplicació.

Art. 167 - Alçada reguladora referida a la parcel·la
(NB)



1. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació.
2. L'alçada reguladora màxima referida a parcel·la de les zones on el nombre de plantes màxim s'assenyala en els plànols d'ordenació, es correspon segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre.

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
2 (PB + 1)	7,00 mts
3 (PB + 2)	9,90 mts.
4 (PB + 3)	12,70 mts
5 (PB + 4)	15,50 mts
6 (PB + 5)	18,30 mts
7 (PB + 6)	21,10 mts

Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a les zones, excepte en les zones industrials que s'estableix en la zona concreta.

3. Les zones on el nombre de plantes màxim no ve definit en els plànols d'ordenació de la Sèrie 3 (E / 1.1.000), aquestes vindran regulades per les condicions d'ordenació de la zona, juntament amb les corresponents alçades reguladores màximes d'aquest article.
4. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en el paràmetre de l'edificació sobre el volum màxim d'un edifici.
5. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida a carrer, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment del mateix amb una tolerància màxima d'un metre per sobre del paràmetre que complementa.
6. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent la cumbreira de l'edifici.

Art. 168 - Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la
(NB)

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent.

Art. 169 - Nombre de plantes referit a la parcel·la
(NB)

1. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en els plànols d'ordenació de la Sèrie 3 (E / 1:1.000)
2. En els casos d'edificació aïllada, en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es constitueixen sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts. En aquest supòsit, l'escalonat que es proposi tindrà la limitació addicional de no sobrepassar el nombre màxim de plantes aparents establerts per a cada zona.
3. Es defineix com a nombre de plantes aparent en edificacions aïllades, el nombre de plantes que es materialitzen en l'alçat de l'edifici de més alçada. Aquest paràmetre relaciona directament l'edifici amb l'impacte visual que provoca quan es construeix en parcel·les en pendent.
4. El nombre màxim de plantes aparents serà aquell que resulti d'aplicar una planta més al nombre màxim de plantes permeses en cada zona.
5. Tanmateix, comptabilitzaran a efectes de nombre de plantes aparents:



- a) Els murs de contenció en la línia d'alineació a carrer o vial o en l'interior de la parcel·la que superin l'alçada d'1,00 m. i que en l'alçat quedin a menys de 3,00 m. de diferència d'alçada respecte al cos principal de l'edifici.
 - b) Les plantes sotacoberta que creïn façana, amb una alçada superior a 1,00 m.
6. En els casos en què per raó del pendent del terreny l'edificació es disposi esglaonadament, l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
 7. El nombre de plantes màximes referit a la parcel·la s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents en l'entorn i de les condicions naturals del lloc en les que s'ha d'ubicar la nova edificació. Quan per algun nou planejament diferit d'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció d'aquestes condicions.

Art. 170 - Planta baixa referida a la parcel·la

(NB)

1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim 1,00 m. per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos pel present Pla General.
2. La part de planta semi soterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'1,00 m. del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

Art. 171 - Separacions mínimes

(NB)

1. Els cossos i elements sortints queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes. Les plantes soterrani també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions, excepte les rampes que serveixin per accedir al soterrani de les zones residencials amb edificació aïllada, sempre i quan no siguin superiors al 15% del total de l'espai lliure de parcel·la.

En les zones industrials les rampes i els soterranis mantindran la separació respecte els límits de les parcel·les establerts en cada zona

2. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona.

Art. 172 - Tanques

(NB)

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

1. Tanques de separació amb espais públics.

- a) L'alçada de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial a la seva rasant.
- b) Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat de què es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o carrer.
- c) En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat del sòl.
- d) És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.
- e) Aquestes tanques tindran de promig, si la rasant de l'alineació és en pendent, en una alçada màxima de 2,00 m. dels quals només la meitat inferior podran ser massissos i la resta calats o amb materials vegetals. Només en situacions excepcionals i en relació únicament a les tanques de parcel·les d'equipaments i sempre que estigui degudament justificat pels informes tècnics pertinents, es podrà sobrepassar aquesta alçada de la part massissa fins a un màxim de 3 m.

2. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny.

- a) En les tipologies d'edificació aïllada aquestes tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics.
- b) En la tipologia d'edificació entre mitgeres, aquestes tanques tindran una alçada màxima de 2,00 m. dels quals 1,80 m. podran ser opacs i la resta calats o amb materials vegetals.

3. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de plantes pis.

- a) Correspon a les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents a nivell de les plantes pis.
- b) L'alçada màxima s'estableix en 1,80 m. i podran ésser opaques.
- c) Aquesta alçada màxima quedarà restringida als punts que siguin visibles des del carrer, on prevaldrà l'adaptació amb la composició de la façana i l'alçada màxima establerta per l'element de remat superior de la façana.

Art. 173 - Adaptació topogràfica del terreny

(NB)

Les transformacions topogràfiques dels patis d'illa de les zones edificables amb la tipologia d'alineació a carrer, s'ajustarà a les següents limitacions:

- a) En general, el pati d'illa quedarà situat a la cota de la planta baixa.
- b) Quan per desnivells dels vials, dues parcel·les confrontants per la part posterior, resultin tenir el nivell de planta baixa amb una diferència de cota superior a 1,50 m. , s'escalonarà el nivell de planta baixa per tal de no superar aquesta dimensió en el límit de les dues parcel·les.
- c) Excepcionalment, quan la topografia de l'illa i les cotes naturals del terreny dels patis ho justifiqui, a través d'un Estudi de Detall, es podrà situar el nivell del pati d'illa per sota dels nivells determinats en els punts, a) i b) anteriors. En aquest cas, la part de planta per sota de la que tingui la condició de planta baixa,, que resulti tenir la terra a \pm 1,00 m. del nivell del pati d'illa, compatibilitzarà, en la seva part habitable, un 50% a efectes d'edificabilitat.

Art. 174 - Unitat mínima de projecte

(NB)

1. Les unitats mínimes de projecte es regulen en les diferents zones o es grafien en els plànols d'ordenació de la Sèrie 3 (E/ 1.000)
2. L'unitat mínima de projecte fixa l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte de conjunt contindrà el grau de detall necessari en el que es determini la volumetria de l'edifici edificis i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i composició dels forjats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la unitat mínima de projecte no obliga a una unitat mínima d'edificació, per tant es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada.
3. El projecte conjunt presentat per la totalitat dels propietaris, que afecti a una unitat mínima de projecte haurà d'estar acceptat prèviament per l'Ajuntament, i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti. En el supòsit de no haver-hi acord entre els propietaris afectats, es tramitarà un Estudi de Detall, que inclourà l'ordenació específica referent a l tractament de façanes.
4. En aquelles construccions ja realitzades, en la seva totalitat o parcialment, segons un projecte unitari, el projecte presentant tindrà la consideració d'Unitat Mínima de Projecte i regularà les possibles substitucions o la resta d'edificacions que faltin a realitzar.

SECCIÓ TERCERA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PRÒPIA EDIFICACIÓ

Art. 175 - Posició de l'edificació (NB)

Atenent a les diferents zones establertes en el Pla General la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels següents conceptes:

- a) Ocupació sobre l'alienació de carrer o vial. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, no permeten-se separacions respecte les partions veïnes. La posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyalat en els plànols d'ordenació.
- b) Ocupació predeterminada de l'edifici. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols d'ordenació l'ocupació i posició on s'ha de localitzar d'edificació respecte el carrer i el conjunt de la parcel·la.
- c) Ocupació relativa de l'edifici. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es regula, mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. En aquest cas és obligatori que l'edifici compleixi totes dues condicions.

Art. 176 - Edificació principal i edificació auxiliar (NB)



1. En les edificacions auxiliars la seva alçada no serà superior a planta baixa.
2. Les construccions auxiliar no podran constituir mai un element independent de les principals.
3. L'edificabilitat i l'ocupació de la parcel·la on s'estableixin per coeficient d'edificabilitat i percentatge d'ocupació, seran el resultat de sumar les edificacions, tant les principals com les auxiliars.
4. Les construccions auxiliars en edificació segons tipologia aïllada, hauran de mantenir les separacions als límits establerts en cada zona, excepte quan per raons de desnivell entre la cota de la parcel·la i la rasant del carrer aparegui un mur de contenció d'una alçada suficient que permeti ubicar adossat al mateix mur l'edificació auxiliar. Tant mateix en la regulació de les zones industrials es permetrà la construcció d'edificacions auxiliars mínimes i integrades a la tanca, únicament quan vagin destinades al control d'entrada i sortida de vehicles.

5. Les construccions auxiliars que es puguin realitzar en el pati d'illa venen regulades en el paràmetre corresponent al pati d'illa d'aquestes Normes.

Art. 177 - Planta baixa

(NB)

1. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari s'aplicaran els següents criteris:
- a) La planta baixa no podrà desdoblarse i tindrà una alçada lliure màxima de 4,50 m. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes baixes més altes que el màxim establert estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent-se que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.
 - b) L'alçada lliure mínima de les plantes baixes, des de la cota del paviment de la planta baixa fins sota el forjat, s'estableix en funció dels usos admesos a les diferents zones. Si la normativa de la zona concreta no estableix res al contrari serà de 2,70 m. per a les zones d'edificació unihabitatge aïllat i per l'arreglerat i de 3,50 m. per la resta de les tipologies.
2. No s'admet la planta entresolat, entès com la part superior de les dues parts en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.
3. Si la normativa específica d'una nova zona admet la construcció d'entresòls, aquests hauran d'acomplir les següents condicions:
- a) Se separen, com a mínim, 3,00 m. del pla de la façana amb front a la via pública.
 - b) La seva superfície compatibilitzarà a efectes d'edificabilitat.
 - c) El seu ús vindrà directament relacionat amb el que es desenvolupi en la planta immediatament inferior.
 - d) L'alçada mínima serà de 2,50 m.

Art. 178 - Planta soterrani

(NB)

1. Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons el vial són les situades per sota de la planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. Les plantes soterrani en altres tipus d'ordenació són tota planta enterrada o semienterrada sempre que llur sostre

sigui menys d'1,00 m. per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada el sostre de la qual sobresurti més d'1,00 m. per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

3. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en ús residencial o sanitari. Només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques segures que cobreixen els riscos d'incendi, explosió, etc.
4. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20 m.

Art. 179 - Plantes pis

(NB)

1. L'alçada lliure de les plantes pis serà almenys de 2,50 m.
2. En les dependències de serveis que no siguin sales d'estar, menjadors, cuines o dormitoris, aquesta alçada lliure podrà reduir-se fins a 2,10 m.

Art. 180 - Planta coberta

(NB)

1. La planta coberta podrà ser acabada amb teulada inclinada o terrat pla.
2. En el cas de coberta inclinada tindrà un pendent màxim de 30%
3. En el cas de cobertes planes, s'admet la col·locació d'una cambra d'aire, amb una alçada màxima de 60 cm. per sobre de l'últim forjat construït.

Art. 181 - Planta sotacoberta

(NB)

1. En els edificis a partir de 4 plantes (PB + 3) la planta sotacoberta, en cas de ser possible, és situarà immediatament per sota de l'arrencada del pla inclinat de la teulada.
2. En els edificis de 3 plantes (PB + 2) o menys, la planta sotacoberta és situarà dins del marge de l'alçada reguladora màxima. En cap cas, la distància entre el sostre de la planta sotacoberta i l'arrencada del pla inclinat superior de la coberta no sobrepassarà els 90 cms.
3. L'espai de la planta sotacoberta tan sols es podrà destinar a:
 - Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici
 - Ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder configurar mai un establiment



independent que la seva superfície o destí no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.

4. En les zones o sectors de desenvolupament on es regula l'edificabilitat màxima de parcel·la a partir del coeficient d'edificabilitat, els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,90 m. computaran a efectes d'edificabilitat.

Art. 182 - Volum màxim d'un edifici
(NB)

1. S'entén com a volum màxim d'un edifici el que resulta de l'aplicació dels estàndards urbanístics màxims admesos.
2. En el cas d'edificacions regulades mitjançant fondària edificable i nombre màxim de plantes, serà el volum definit per la fondària edificable i la coberta l'edifici que arrenqui de l'alçada reguladora o de la part superior del sostre de l'última planta construïble, segons cada zona i cas particular.
3. En edificació aïllada, a les limitacions establertes en el paràgraf anterior caldrà afegir-hi les que es derivin de no sobrepassar l'edificabilitat màxima permesa.
4. Per sobre del volum màxim només es podrà construir:
 - a) El remat superior de les façanes dels edificis, amb una alçada màxima de 1,00 m.
 - b) Les tanques de separació entre propietats, en el benentès que no s'admeten en la part que tingui coberta inclinada.
 - c) Els elements tècnics de les instal·lacions, sempre que quedin inclosos en un volum teòric determinat seguint els mateixos criteris que el volum màxim de l'edifici, però amb un pendent de coberta de 45% i separat 3,00 m. dels plans o de façana.
5. S'entenen com a elements tècnics: els cossos d'escala d'accés al terrat, espai de recorregut extra dels ascensors, cambra de màquines dels ascensors, claraboies, conductes i ventilació antenes de telecomunicacions, filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, xemeneies etc.

El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals són funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal de construcció.



Art. 183 - Mitgeres

(NB)

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o altres causes puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar en materials de façana o, optativament, caldrà retirar-les el tros necessari per permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana. En el cas en què la diferència d'alçada superi una planta, la retirada de la façana de més alçada serà obligatòria.

2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 25 graus.

En els altres casos, per poder edificar s'haurà de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les corbats o trencats o parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

3. Les obertures que es projectin en les façanes anterior o posterior, i a celoberts i patis de ventilació, s'han de separar un mínim de 0,60 m. de l'eix de la mitgera a excepció de la planta baixa.

Art. 184 - Cossos sortints

(NB)

1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o de l'alineació de l'edifici, compliran, en tot cas, el que es disposa en aquest article.

2. Es distingeixen els següents tipus:

a) Son cossos sortints tancats, els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables.

b) Són cossos sortints semitancats, els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals, amb tancament indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques.

c) Són cossos volats oberts, les terrasses, els balcons i d'altres de semblants.

3. S'estableix el següent:

a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats i semitancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.

b) Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima a la planta baixa i en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més també a efectes de separacions als límits de parcel·la.

4. En qualsevol tipus d'ordenació són prohibits els cossos sortints a la planta baixa.
5. S'admeten, amb excepcions o restriccions establertes a les Ordenances aplicables a cada zona, els cossos sortints a partir de la primera planta. No obstant el que disposa el paràgraf anterior, no es permetran els cossos sortints en aquells fronts d'edificació en què majoritàriament no n'hi hagin.
6. S'entén per pla límit lateral de vol, el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a 1,00 m. de la paret mitgera.
7. A totes les zones a les quals correspongui el tipus d'ordenació segons alineació a vial, menys a la zona de Ciutat Vella i la zona de conservació de l'estructura que tenen una normativa especial per consideracions especials, regiran les següents prescripcions:

El vol màxim amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada de vial. Si aplicant aquesta regla resultés un vol superior a 1,50 m. s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim. Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via que recau, amb el límit màxim de 1,50 m.

8. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior de l'illa, amb un vol màxim, en tot cas, de 1,50 m.

A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats que ultrapassin la fondària edificable.

Els oberts vénen limitats en llur distància a la mitgera, a través del pla límit lateral de vol que se situa a 1,00 m. d'aquella.

9. Els cossos sortints oberts podran ocupar totalment la longitud de la façana; els tancats i semitancats no podran ocupar en conjunt més d'un terç de la longitud de la façana. En tots dos casos els cossos vénen limitats en llur distància a la mitgera, mitjançant el pla límit lateral de vol, que se situa a 1,00 m. de la paret mitgera.

Els cossos tancats podran ocupar més d'un terç de la longitud de façana, sempre que no ultrapassin la superfície que en planta li correspondria en cas de màxim vol.

10. En carrers de menys de 8,00 m. d'amplada, només s'admeten cossos sortints oberts amb un vol màxim de 45 cm.
11. El vol dels cossos sortints no pot sobresortir d'un pla vertical que passi per a intersecció de la mitgera amb les façanes anterior i posterior, de l'edificació, i formi amb ella un angle de 45 graus.

Art. 185 - Elements sortints

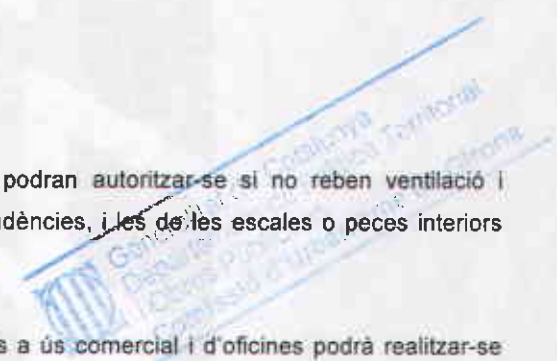
(NB)

1. Els elements sortints, com els sòcols, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars fixos es limitaran, quan al vol, a tot el dispostat per als cossos sortints amb les particularitats següents aplicables a qualsevol tipus d'ordenació:
 - a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer de més de 6,00 m. d'ample, sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de l'amplada de vial, d'una dècima part de la voravia, i d'un 0,40 m. quan afecti a menys de la cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,15 m. si ocupen més d'aquest cinquè de façana.
 - b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior a 2,50 m. per sobre de la rasant de la voravia, i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys de 0,60 m. amb un màxim de 3,00 m.
 - c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,45 m. per als carrers de menys de 20 m. i fins a un màxim de 0,90 m. per als carrers de 20 o més metres.
2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes. Seran regits per allò que estableixin les Ordenances Reguladores respectives.

Art. 186 - Patis de llum

(NB)

1. En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys de celobert. La ventilació d'altres dependències, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.
2. La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts o patis de ventilació. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene, garantint com a mínim la renovació horària del volum total de l'aire del local.
3. Quan es projectin ampliacions en alçada, els patis de ventilació o celoberts en la part que s'amplia, hauran de disposar d'una superfície que garanteixi que el volum total del pati dona compliment a la normativa d'habitabilitat tal com li correspondria si l'edifici fos de nova construcció.
4. Es d'aplicació allò referent a patis de llum i ventilació que ve descrit en el Decret d'Habitabilitat D259/2003 o del decret que el substitueixi.



Art. 187- Celoberts

(NB)

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a altres espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti d'inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de 3,00 m., que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de 2,00 m. i que les seves superfícies mínimes s'ajustaran a allò que disposa el Decret d'Habitabilitat D259/2003 o a aquell que el substitueixi
3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que diu el número anterior d'aquest article. Les superfícies mínimes fixables a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts.

Les parets dels celoberts mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes.

4. El celobert serà mancomanat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la Propietat.

Els patis mancomunats es regiran, quant a la seva forma i dimensions, amb el disposat per als patis interiors mixtos.

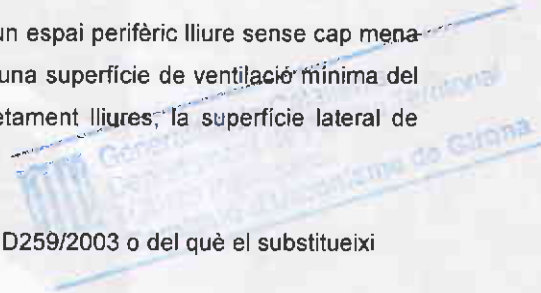
5. A efectes d'allò disposat en aquest article sobre celoberts interiors es tindran en compte, a més, les següents regles:
 - a) Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis com són els safareigs.
 - b) L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que es necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.
 - c) El paviment del celobert estarà, com a màxim, 1,00 m. per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar i il·luminar.
 - d) Els cels oberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del cel obert. Si no es poden disposar dues cares oposades completament lliures, la superfície lateral de ventilació serà com a mínim del 120 % de la superfície del cel obert.
 - e) Als patis de parcel·la o ventilació als quals ventilin peces principals, banys o cuines no han de ventilar aparcaments col·lectius, ni locals amb activitats industrials

6. Es d'aplicació allò referent a patis de llum i ventilació que ve descrit en el Decret d'Habitabilitat D259/2003 o del decret que el substitueixi."

Art. 188 - Patis de ventilació

(NB)

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos com els celoberts.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòries dels patis de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de 2,00 m. que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de 2,00 m. i amb una superfície mínima que s'ajustarà a allò que disposa el Decret d'Habitabilitat D259/2003 o a aquell que el substitueixi.
3. Quant als patis de ventilació regiran les següents regles:
 - a) No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints
 - b) L'alçada del pati, a efectes de terminació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida del pati.
 - c) El paviment del pati estarà, com a màxim, a 1,00 m. per sobre del nivell del sòl de la dependència per ventilar o il·luminar.
4. Els patis de ventilació es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia amb una superfície de ventilació mínima del 20 % a la del pati. Si no es poden disposar dues cares oposades completament lliures, la superfície lateral de ventilació serà com a mínim del 120% de la superfície del celobert.
5. Es d'aplicació allò referent a patis de llum i ventilació del Decret d'Habitabilitat D259/2003 o del què el substitueixi



Art. 189 - Composició de la façana

(NB)

1. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la ciutat.
2. De forma particular, les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquest, o quan sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat dels caràcters individuals. Aquestes condicions particulars, es fan extensives als llocs o espais urbans de singular significació per ser espais oberts o de gran perspectiva, definidors de la imatge urbana més rellevant de la ciutat (carrers principals, avingudes, fronts de places i espais lliures,

construccions properes als principals equipaments públics, etc.)

4. L'incompliment de les condicions generals i particulars dels apartats anterior, seran considerats motiu suficient per denegar aquelles llicències que clarament contradiguin aquestes condicions.
5. Els elements tècnics que afectin a la façana sol·licitaran la llicència corresponen i s'integraran en el conjunt de l'edifici.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

CAPÍTOL CINQUÈ.-

REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE CARRER

SECCIÓ PRIMERA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS ALS CARRER

Art. 190 - Alineació del carrer o vial

(NB)

1. Aquesta condició ve determinada en els plànols d'ordenació de la sèrie 3 (E / 1: 1.000)
2. En el tipus d'ordenació regulat en aquesta Secció, l'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer, excepte en els casos de reculada permesa com a condició particular per a cada zona.
3. Les modalitats de reculades o alineacions reculades són les següents:

- a) Alineacions reculades a tot el frontal d'alineació de l'illa entre dos carrers consecutius.

Les alineacions reculades d'aquesta modalitat s'admetran quan l'espai que quedi lliure a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest sòl serà de cessió gratuïta al municipi, perquè el destini a l'eixamplament de vial i les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari.

Aquestes reculades no donen lloc a augments d'alçada reguladora ni a compensacions de volum.

La cessió serà formalitzada en un document administratiu, que facultarà l'Administració per a l'ocupació del terreny. Per assegurar l'obligació de satisfer les despeses d'urbanització, l'Ajuntament podrà condicionar l'efectivitat de la llicència a la constitució de garantia real suficient.

- b) L'alineació reculada a la totalitat de les plantes d'un edifici no es permet

- c) Alineacions reculades a plantes pis

Les reculades d'aquesta modalitat, o sigui, en plantes pis, es permeten si concorren els següents requisits:

- * Que mantinguin la façana amb elements
- * Que la reculada es plantegi a partir de l'alçada mínima

- Que l'oposició entre paràmetres oposats compleixi les dimensions mínimes establertes pels patis de llum mixtos.
- Les mitgeres que quedin al descobert com a resultat de la reculada es tractaran obligatòriament com la façana a carrer al qual recula.

En matèria de reculades, a més de les regles anteriors, en la planta baixa es permeten façanes porticades formant volta d'ús general sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim de 1,80 m. i l'alçada lliure màxima de 3,60 m. És necessari que aquesta actuació es faci per a la totalitat de la façana d'una illa.

3. L'alineació dels edificis que confronten amb un espai destinat al sistema d'espais lliures grafiat en els plànols de qualificació, desenvolupament i gestió de sòl d'aquest Pla General, precisaran del corresponent projecte d'urbanització d'aquest espai lliure o la definició d'alineacions i rasant per part dels Serveis Tècnics Municipals.

Les condicions d'urbanització de l'espai lliure definiran la permissibilitat o prohibició d'accedir a la parcel·la o edifici a través de l'esmentat espai lliure. En aquell cas, la vorera o espai d'accés s'integrarà al sistema viari, diferenciant-se jurídicament del sistema d'espais lliures grafiat en el plànol.

Art. 191 - Rasant de l'alineació de carrer o vial

(NB)

Es determina com la intersecció del pla de l'alienació del carrer o vial amb la vorera definitivament urbanitzada.

Art. 192 - Amplada de carrer o vial

(NB)

1. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies i en el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial la distància més petita entre fronts del tram.
2. Si les alineacions de vialitat són constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram de vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.
3. Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyaments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals el mínim ample puntual en el costat i tram de que es tracti.
4. S'entendrà per ample puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat, la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.
5. Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per a frontals oposats i trams pròxims d'un mateix vial, i en sòl d'igual zonificació es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitjana que asseguri un nombre

màxim de plantes uniformes.

L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic.

Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura, l'amplada de vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeix i urbanitza amb subjecció a les normes sobre execució.

Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

Art. 193 - Alineació de l'edificació

(NB)

Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació de la sèrie 3 (E/ 1: 1.000) , per aquelles zones en les que la posició de l'edifici se situa respecte l'alineació de carrer o vial

Art. 194 - Alçada reguladora referida al carrer

(NB)

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre de plantes màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona, tenint en compte l'amplada del carrer a que donin els edificis, la qualificació de la zona i el grau de consolidació de l'edificació en cada illa
2. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació, segons les dimensions que s'assenyalen el següent quadre.

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
2 (PB + 1)	7,00 mts.
3 (PB + 2)	9,90 mts.
4 (PB + 3)	12,70 mts
5 (PB + 4)	15,50 mts
6 (PB + 5)	18,30 mts
7 (PB + 6)	21,10 mts

Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a les zones, excepte en les zones industrials que s'estableix en la zona concreta.

3. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent la coberta de l'edifici.

**Art. 195 - Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer
(NB)**

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, se seguiran les següents:

1. Edificis amb front a un sol carrer

- a) Si la rasant del carrer presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60 m. l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- b) Si la diferència de nivell és més de 0,60 m. l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m. per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.
- c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia es situï a més de 3,00 m. per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin per a que això no passi. A cada un dels trams de l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

2. Edificis amb front a dos o més carrers que facin cantonada o xamfrà

- a) Si l'alçada fos la mateixa de cada cara del vial, s'aplicaran les condicions de l'apartat anterior però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.
- b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podrien córrer pels carrers adjacents més estrets fins a la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada de la prolongació de la línia límit de profunditat edificable, corresponent al carrer de més amplada. A partir d'aquell punt, s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent a l'amplada de vial a què correspon, com si aquesta resta constituís unitat d'edificació independent.

En els casos d'illes totalment edificables, les alçades reguladores més altes es podran portar pel carrer més estret fins a una longitud equivalent al doble de l'ample d'aquest carrer, amb un màxim de 20 m.

3. Edificis amb front a dos o més carrers que no facin cantonada o xamfrà

Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

4. Edificis en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior

- a) L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial a què doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la façana oposada. Si l'illa no arriba en cap punt a una amplada de 20 m. amidada per la suma de les distàncies des del lloc geomètric citat a les alineacions de les façanes oposades, l'alçada reguladora màxima serà uniforme per a tot el sector d'illa considerat, i igual a la mitjana per excés de les corresponents als vials.
- b) Els casos particulars a què donin lloc alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.

5. Edificis amb façana a places

Les alçades reguladores màximes determinaran, en aquest cas, tenint en compte la més gran de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça o hi afluïxin. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada superior.

Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places no es tindrà en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça. Els encreuaments de vies i els xamfrans no tindran consideració de places.

6. Edificis amb façana a parcs, jardins, equipaments i dotacions

En aquests casos, l'alçada reguladora màxima serà la més alta de les corresponents a les dues façanes de la mateixa illa, contigües a aquella de la qual es tracta.

7. Carrers que incorporen altres sistemes generals o bàsics

Quan el solar, a través del vial, doni a un sòl destinat a d'altres sistemes, com línies de transport d'energia o de gas, il·lits de riu o d'altres, en cap cas edificables, l'alçada reguladora serà la corresponent a una amplada de vial equivalent al doble del vial en què recau el solar. Les amplades més grans per l'existència d'aquests sistemes, o d'altres vials a l'altre cantó, no es tindran en compte mai a efectes de càlcul de l'alçada reguladora.

Art. 196 - Nombre de plantes referit al carrer

(NB)

1. El nombre de plantes màxim s'estableix per a cada zona en els plànols d'ordenació de la sèrie 3 (E/ 1: 1.000).
2. L'esgotament del nombre de plantes màxim permès que s'assenyala en els plànols d'ordenació està condicionat per l'amplada de la parcel·lació actual de forma que en parcel·les amb front menor a 6,00 m., el nombre màxim de plantes es PB + 2PP.

S'eximirà de l'anterior condició aquelles parcel·les que estiguin en alguna de les següents situacions:

- a) Les parcel·les situades entre dos edificacions que tinguin, les dues, una alçada mínima de planta baixa i tres plantes pis.
- b) Les parcel·les que tinguin alguna de les parcel·les veïnes ja edificada, podran ajustar la seva alçada fins l'alçada d'aquesta construcció amb una planta més i sense sobrepassar l'alçada màxima permesa pel Pla General.
- c) En qualsevol cas i sempre que no se superi l'alçada màxima es permetran aquelles edificacions que tapin mitgeres existents, tractant la possible nova mitgera amb acabats materials de la qualitat d'una façana.
3. El nombre de plantes màximes referit al carrer s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents i de les amplades de carrer. Quan per algun nou planejament diferit s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció de les tipologies de l'entorn i de l'amplada del carrer, definida entre façanes d'edificis, de forma que:

Amplada de vial	Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màx.
< 8 mt	2 (PB + 1)	7,00 m.
$8 \leq a < 10$	3 (PB + 2)	9,90 m.
$10 \leq a < 15$	4 (PB + 3)	12,70 m.
$15 \leq a < 20$	5 (PB + 4)	15,50 m.
$20 \leq a < 30$	6 (PB + 5)	18,30 m.
$30 \leq a$	7 (PB + 6)	21,10 m.

4. De l'anterior condició s'exceptuen aquelles edificacions que es preveu la seva rehabilitació segons els criteris establerts en aquest Pla General o en l'ordenació posterior d'un sector de desenvolupament, i en aquelles edificacions que ocupin llocs singulars i oberts del territori o de la trama urbana i en els que una major alçada quedi justificada per la singularitat i significació de l'edifici o del lloc concret.
5. En els sectors industrials de desenvolupament el nombre de plantes màxim ve regulat en l'article o Fitxa que fa referència a les condicions d'ordenació del sector.

Art. 197 - Planta baixa referida al carrer
(NB)

1. La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. En el tipus d'ordenació segons alineació de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual estigui situat entre 1,00 metre per sobre i 1,00 metre per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la. En els casos en què, en el tipus d'ordenació segons alineacions, a conseqüència del pendent hi hagi més d'una planta que es situï dintre dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta

baixa per a cada tram frontal de parcel·la la posició inferior, per aquest mateix tipus d'ordenació; en els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui el punt mig de l'illa.

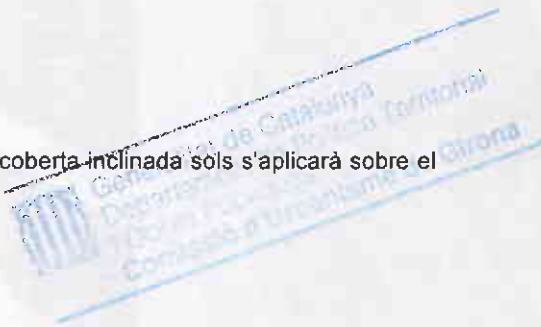
2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,60 m.
3. L'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçada reguladora en l'edificació segons alineació a vial, als efectes de possibilitar i regular els cossos sortints, serà de 4,00 m. per amples de vial, 20,00 m. o més i de 3,60 m. per amples menors de 20,00 m.
4. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.
5. Els entresòls es permeten a la planta baixa quan formen part del local situat en ella i no tenen accés independent des de l'interior. També es permeten els destinats a dependències de la porteria o consergeria quan no són utilitzats com a habitatges.

Els entresòls:

- a) Se separaran un mínim de 3,00 m. de la façana que contingui l'accés principal a l'edifici.
- b) La seva alçada mínima per sobre i per sota de 2,50 m.; si la part superior es destina a dipòsit de materials no caldrà que es compleixi aquesta condició.

Art. 198 - Front principal i front secundari (NB)

En les edificacions amb front principal i front secundari, la condició que defineix la coberta inclinada sols s'aplicarà sobre el front principal, excepte en les parcel·les amb front principal superior a 9,00 m.



Art. 199 - Construccions per damunt de l'alçada reguladora (NB)

1. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten:
 - a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes principal i posterior a una alçada no superior a la reguladora màxima i un vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs.
 - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de 60 cm.
 - c) Les baranes anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora

màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir el 1,80 m.

- d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà passar de 1,80 m. si son opacs i de 2,50 m. si son transparents, reixes o similars.
 - e) Sortides de caixa d'escala a una distància de la línia de façana igual o superior als 3,00 m. en obres de nova planta.
 - f) Els elements tècnics de les instal·lacions, que en els tres primers metres a partir de la façana a carrer, hauran de quedar sota les pendents de coberta.
 - g) Els elements decoratius.
3. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment del mateix amb una tolerància màxima d'1,00 metre respecte la cota de l'alçada reguladora mesurada des del carrer.

SECCIÓ SEGONA. -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A L'ILLA

Art. 200 - Fondària edificable

(NB)

- 1. La fondària edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació de la Sèrie 3 (E / 1: 1.000)
- 2. La fondària assenyalada en els plànols d'ordenació de la Sèrie 3 (E / 1: 1.000), es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.
- 3. La figura interior resultant d'aplicar les condicions de superfície regulades per la zona d'Eixample per aquestes Normes, haurà de complir, a la vegada, entre alineacions interior d'edificació, les separacions mínimes que tot seguit es fixen en base al diàmetre de la màxima circumferència inscriptible. La dimensió del diàmetre, funció del més gran nombre de plantes d'una qualsevol de les façanes de l'espai lliure interior d'illa que s'hagi de comprovar el compliment de la separació mínima, serà la següent:

Nombre màxim de plantes	Fins a PB+ 2PP	PB + 3PP i PB + 4PP	Més de PB+4PP
Diàmetre mínim	8 m.	12 m.	20 m.

El compliment de la distància mínima entre façanes interiors, si no s'aconsegueix amb l'aplicació del criteri de la superfície, s'obtindrà per disminució de la superfície edificable inicialment obtinguda, fins que la translació, paral·lelament a si mateixes, de totes les cares d'un espai lliure interior de l'illa, entre les quals no es complís tal exigència, en permeti la inscripció.

No obstant l'anterior, quan per aplicació del 16,00 m. de fondària edificable no s'aconsegueix la inscripció, es mantindrà aquesta fondària i no s'admetran vivendes amb ventilació exclusiva a l'espai lliure interior d'illa.

Quan en darrer cas no es pugui inscriure un cercle de 8,00 m. de diàmetre, amb independència del nombre màxim de plantes en l'espai lliure interior d'illa, aquesta es considerarà totalment edificable.

Els angles aguts de 45 graus s'hauran de truncar de manera que resulti una línia de façana no menor de 6,00 m.

4. Cal tenir també en compte els següents aspectes:

- La profunditat edificable de cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.
- Les porcions de parcel·les que excedeixen de la profunditat edificable formaran part de "espai lliure interior d'illa". No seran edificables per sobre la planta baixa encara que els correspongués per una altra alineació de vialitat. La mateixa consideració tindran i se subjectaran a la mateixa restricció les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixin la profunditat edificable i el límit de l'espai lliure interior d'illa.

El solar que no assoleixi la profunditat edificable no es podrà construir si la seva profunditat mitjana és inferior a 8,00 m.

- La profunditat edificable no vindrà modificada per l'existència de passatges ni per l'inclusió a l'espai lliure interior d'illa o en algunes de les parcel·les, amb cara a la via pública, de sòl públic desitjant a jardí, parc, dotacions, equipaments o verd privat protegit. En aquest cas el càlcul de la profunditat edificable es farà en la forma establerta per aquestes Normes, com si aquestes parcel·les fossin edificables per a usos privats.

5. Quan per les condicions de mínims indicades en el punt segon no resultés factible la inscripció d'aquell cercle, no

s'admetrà la construcció de cossos sortints a l'espai interior d'illa, ni tant sols els oberts.

6. En els casos de reculada d'alineacions de vial al llarg de tota la façana d'una illa, la profunditat edificable en relació a aquesta façana serà disminuïda en la dimensió de la reculada.
7. Els passatges situats en espai interior d'illa es podran edificar a una alçada reguladora de 7,80 m. o , com a màxim de PB+1PP retirada d'edificació de l'alineació de passatge la distància de jardí o pati quan es disposin.

La profunditat màxima edificable serà de 12,00 m., sempre que no ultrapassi la meitat de la distància que hi ha entre l'alineació de l'edificació del passatge i l'alineació del respectiu espai lliure interior d'illa. Les parcel·les situades en la conjunció del passatge amb alineacions d'illa subjectaran llur edificació a les condicions d'edificació del passatge quan es determini expressament en la seva reglamentació.

8. La fondària màxima edificable admesa és de 25,00 m.
9. Les fondàries edificables que resultin per a cada illa, com a conseqüència de l'establiment de l'espai lliure interior, es mesuren en els respectius solars perpendicularment a les seves façanes a la via pública.

Art. 201 - Pati d'illa

(NB)

1. L'edificació a l'espai lliure interior d'illa, quan sigui permesa, només podrà entendre's referit a la rasant del carrer, fins a la profunditat que fixen els plànols normatius de la Sèrie 3 (E / 1:1.000)
2. Sobre l'alçada admesa en l'espai lliure interior solament s'admetran els elements de separació de propietats, amb una elevació màxima de 2,50 m. si es realitzen amb reixes o similars, o 1,80 m. si es realitzen amb elements opacs, i lluernaris per il·luminació o ventilació de la planta baixa, la superfície dels quals no excedeixi del 10% d'aquella, ni 1,50 m. d'alçada.

CAPÍTOL SISÈ.-

REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA

SECCIÓ PRIMERA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA

Art. 202 - Separacions mínimes

(NB)

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa a les edificacions són els següents:

- a) Separacions mínimes entre edificacions
- b) Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article completat per les determinacions que en el seu cas puguin establir el Pla Parcial o Pla Especial.

2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i l'assegurament de les condicions d'il·luminació i assolellament.

A aquests efectes la distància mínima entre dos edificis propers és la següent:

- Edificis de PB, PB + 1PP i PB + 2PP 6,00 m.
- Edificis de PB + 3PP i PB + 4PP 10,00 m.
- Edificis de PB + 5PP i PB + 6PP 18,00 m.
- Edificis d'alçada superior a PB + 6PP 25,00 m (en edificis existents)

3. Les edificacions que segons el Pla Parcial o Pla Especial puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària bàsica o pròxima als límits de la zona, s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial al límit de la zona, els volums quedin compresos dintre dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ells, i recta passant pel mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.



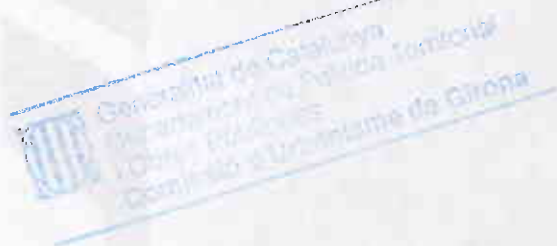
SECCIÓ SEGONA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A L'EDIFICACIÓ

Art. 203 - Posició de l'edificació

(NB)

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al Pla Parcial o Pla Especial, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:
 - a) A través de la fixació de:
 - Alineacions d'edificació
 - Cotes de referència de la planta baixa
 - Alçada màxima i nombre de límit de plantes
 - b) A través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.
2. La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels models establerts a l'apartat anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que caldrà construir en règim de mitgeres.
3. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu d'ordenació, precisa o flexible, de la forma de l'edificació són els següents:
 - a) L'alineació de l'edificació
 - b) Les cotes de referència de la planta baixa
 - c) L'alçada mínima
 - d) El nombre màxim de plantes
 - e) El perfil regulador
4. La col·locació relativa a les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:
 - a) Separació mínima entre edificacions
 - b) Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos del vial.
5. L'ordenació de la forma de l'edificació podrà adoptar una de les següents modalitats:
 - a) Configuració unívoca o precisa: Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
 - Alineació d'edificació



- Alçada màxima
- Nombre màxim de plantes

b) Configuració flexible o variable: Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:

- Perímetre regulador
- Perfil regulador

6. La cota de referència de la planta baixa és un paràmetre comú a les modalitats unívoca o precisa i flexible o variable.

**Art. 204 - Cota de referència de la planta baixa
(NB)**

1. El Pla Parcial o el Pla Especial, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions del Pla General, en tot allò que calgués per a completar l'ordenació continguda en aquest Pla, amb les següents prescripcions:

- a) Regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització
- b) Cotes de referència dels plans d'anivellament i terrassament en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans d'anivellament i rasants i als d'ordenació de l'edificació; també es fixaran, en aquest Pla, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

Com a Pla d'anivellació es podrà adoptar la cota natural del terreny si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.

- 2. No podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici, sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.
- 3. Les cotes fixades al Pla Parcial o Pla Especial s'hauran de respectar. Encara que podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar 1,00 metre quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, dintre d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica urbanística aconselli aquesta variació.

La variació implicarà l'elaboració d'un Estudi de Detall amb els documents necessaris per justificar el canvi de cota.

**Art. 205 - Paràmetres en la configuració unívoca
(NB)**

En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma d'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

1. Alineació d'edificació. Són alineacions d'edificació les precisades al Pla Parcial o al Pla Especial, segons el cas, que determinen els límits de la planta baixa. Si al Pla Parcial o al Pla Especial no hi ha regla determinada sobre reculades, caldrà aplicar en tot allò compatible amb la regulació específica, les Normes que regulen el tipus d'ordenació de l'edificació, segons alineacions de vial.
2. Alçada màxima i nombre de plantes
 - a) L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de les cotes de referència de la planta baixa.
 - b) Les alçades màximes i el nombre límit de plantes, en cada zona, s'han d'establir al Pla Parcial o Pla Especial, que respectaran, en tot cas, les prescripcions d'aquestes Normes Urbanístiques.
 - c) Per sobre l'alçada màxima només es permetrà:
 - La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el de les volades.
 - Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de 60 cm.
 - Les baranes fins a una alçada de 1,80 m.
 - Els elements tècnics de les instal·lacions
 - Els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Art. 206 - Paràmetres en la configuració flexible

(NB)

En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma d'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.
2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el Pla Parcial o Pla Especial per determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran d'ésser compresos dins aquesta figura poligonal.

L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ésser superior al 80% de la superfície continguda dins cada perímetre regulador.

3. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volum dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

Quan es pretén que l'envoltant vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, bastarà limitar l'alçada d'aquest pla. Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat. En els altres casos el Pla Parcial o el Pla Especial adoptarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades.

A les zones per a les quals la Normativa indiqui alçada màxima, l'envoltant del volum màxim no podrà ultrapassar-la.

Art. 207 - Planta baixa

(NB)

L'alçada lliure mínima de la planta baixa en edificacions segons composició de volums serà de 3,70 m.

Art. 208 - Cossos sortints

(NB)

Els cossos sortints, tancats o oberts es limitaran a un vol màxim d'un desè de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a 1,50 m. es reduirà el vol màxim a aquesta.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

CAPÍTOL SETÈ.-

REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER EDIFICACIÓ AÏLLADA

SECCIÓ PRIMERA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA

Art. 209 - Separacions mínimes

(NB)

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de la parcel·la a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les establertes en cada cas en aquestes Normes Urbanístiques.

Aquestes separacions són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints.

Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints. A certes zones es determinen valors mínims absoluts.

La separació entre dos cossos d'edificació independents situats dins una mateixa parcel·la, es regula per la distància mínima que hi ha entre cada edificació i els cossos d'edificació propera que estan construïts i que siguin més alts. També s'establiran valors mínims a aquestes separacions en algunes zones.

2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'unihabitatges, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure.

Art. 210 - Adaptació topogràfica del terreny

(NB)

Les plataformes de nivellació de terrenys possibles en les zones edificables amb la tipologia aïllada, destinada a usos residencials o terciari, s'ajustaran a les següents limitacions:

- a) En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà d'1,50 m. per sobre o per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran

tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.

- b) Excepcionalment i únicament en els límits de la parcel·la amb els vials, podran admetre's adaptacions topogràfiques 3,00 m. per sobre o per sota de la cota en el límit quan en aquesta zona es materialitzin els moviments de terres previs que ocasionaren la urbanització dels carrers.
- c) Les terrasses que es creïn per tal d'enjardinar l'espai lliure d'edificació d'una parcel·la, complirà amb la condició addicional de què quedin incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada /base) mesurats des de 1,50 m. per sobre de la cota topogràfica inferior del terreny natural. Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.

SECCIÓ SEGONA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PRÒPIA EDIFICACIÓ

Art. 211 - Posició de l'edificació

(NB)

1. El volum edificable permès en cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part de volum a edificacions auxiliars.
2. Quan en la regulació de la zona es fixen, en funció de la mida de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents, resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'haurà de respectar, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

Art. 212 - Alçada màxima i nombre de plantes

(NB)

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En cap cas, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser establertes amb una variació absoluta de més de 60 cm. en relació amb la cota natural del terreny.

Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de planta baixa o part de planta baixa.

2. Per damunt l'alçada màxima només es permetrà:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30% i l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes principal i posterior, situades a alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per les volades.
 - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de 60 cm.
 - c) Les baranes amb una alçada màxima d'1,80 m.
 - d) Els elements tècnics de l'edificació i les instal·lacions.
3. Es tindrà en compte la possibilitat, admesa en algunes zones, de construir plantes baixes palafítics, i en aquest cas no computarà, a efectes d'edificabilitat, la part de planta que es trobi totalment oberta.

Els volums que interrompen eventualment la continuïtat de l'espai obert, tals com cossos d'escala, ascensors, volums tècnics, espai de consergeria, locals comercials i similars, computaran a efectes de càlcul de la superfície màxima del sostre edificable. No es permetrà la construcció d'entresolats.

Art. 213 - Planta baixa

(NB)

L'alçada lliure mínima de la planta baixa en edificacions aïllades serà de 2,60 m.

Art. 214 - Cossos sortints

(NB)

En aquest tipus d'ordenació el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els tancats i els oberts.

CAPÍTOL VUITÈ.-

REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS EN SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA FINCA

Art. 215 - Finca mínima

(NB)

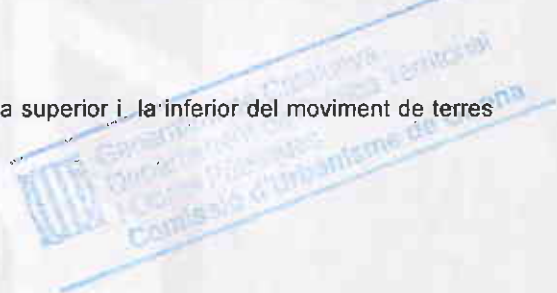
Les finques mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la mateixa.

Art. 216 - Adaptació topogràfica del terreny

(NB)

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

- a) En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà d'1,50 m. per sobre o per sota d'aquell respecte a aquest. D'acord amb això la diferència màxima entre plataformes de nivellació no serà superior a 3,00 m. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la finca com en els seus límits.
- b) En les zones forestals el desnivell màxim entre la part de la cota superior i la inferior del moviment de terres no sobrepassarà l'alçada de 2,00 m.



Art. 217 - Tanques

(NB)

1. Les tanques de les finques es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.
2. No s'autoritzaran tancaments opacs que privin la visió del paisatge tret dels construïts amb elements vegetals.

Art. 218 - Sòl lliure de la finca

(NB)

Es considera sòl lliure de la finca aquell que no està ocupat per cap tipus de construcció ja sigui permanent o desmuntable.

El sòl lliure de la finca són els terrenys lliures d'edificació per ampliació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a l'explotació de l'activitat productiva establerta en cada zona.

Art. 219 - Masses arbrades i vegetació singular a l'interior d'una finca.

(NB)

1. Es considera massa arbrada el conjunt d'arbres situats a l'interior d'una finca i que forma part, per continuïtat amb el mateix, d'un sistema vegetal superior, que són els boscos del sòl no urbanitzat.
2. Es considera vegetació singular, aquell conjunt d'elements vegetals que caracteritzen de forma singular un indret concret o les particularitats paisatgístiques de cada territori rural i que en el cas de la ciutat de Salt s'exemplifica amb la vegetació autòctona existent al llarg del riu Ter.
3. Les masses arbrades consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl no urbanitzable, es consideren elements naturals que cal protegir.
4. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions.
5. En les àrees de vegetació singular, les tasques que s'hi realitzin aniran encaminades a la seva protecció, revalorització i desenvolupament natural.
6. Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents.

Art. 220 - Unitat d'explotació productiva

(NB)

1. S'entén per unitat d'explotació productiva el conjunt de finques quina explotació de la seva activitat productiva sigui portada per una mateix titular, ja sigui el mateix propietari de la terra, en règim d'arrendament o en una situació mixta entre les dues anteriors.
2. Per tenir la consideració d'unitat d'explotació productiva, serà condició necessària que el conjunt de terres o propietats incloses en la mateixa estiguin en rendiment i destinades a algun ús agrícola o forestal.
3. Les divisions existents entre propietats a l'interior d'una mateixa unitat d'explotació productiva, es consideraran inexistents a efectes de separacions mínimes que tindrien de respectar les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacle)

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Complent el Pla d'Ordenament de Girona

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS I LES ACTIVITATS

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS I LES ACTIVITATS

CAPÍTOL PRIMER.-

CLASSIFICACIÓ DELS USOS I LES ACTIVITATS

Art. 221 - *Classificació general dels usos i les activitats* (NB)

1. Definició d'activitat

Activitat és tota acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi o el consum.

La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

La classificació general d'activitats serà l'establerta per la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques de l'any 1993 (CCAEE - 93).

Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent (Llei 3 / 1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental i el Decret 136 / 1998, de 18 de maig , que aprova el seu Reglament).

2. Definició d'instal·lació

Es aquell conjunt d'edificis, d'equipaments, de maquinària i d'infraestructures de què es compon un establiment o centre on s'exerceix una o diverses activitats.

3. Classificació general dels usos

3.1 Usos específics

Són agrupacions d'activitats segons la funció urbanística.

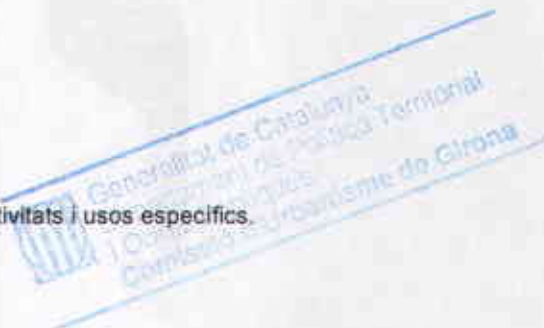
El present Pla General defineix la correspondència entre grups d'activitats i usos específics.

3.2 Usos genèrics

Són agrupacions dels usos específics segons la funció urbanística

3.3 Usos generals

Són agrupacions d'usos específics admesos i majoritaris en un determinat espai en el que dominen sobre altres usos generals.



3.3 Usos globals

Són agrupacions d'usos específics segons quantificació i localització indicativa per a cada règim jurídic del sòl (urbà, urbanitzable i no urbanitzable)

4. Classificació dels usos segons el grau de permissibilitat

4.1 Usos dominants

Són aquells usos generals que caracteritzen una zona o sistema

4.2 Usos principals

Són aquells usos específics que el Pla General estableix com a majoritaris respecte als altres usos específics que puguin establir-se en una zona, subzona o sistema.

4.3 Usos compatibles

Són els altres usos específics admesos a la zona, subzona o sistema, per no ser contradictoris amb l'ús o usos dominants donat que el seu desenvolupament no causa interferències greus amb els usos principals i que es mantenen en una proporció minoritària.

4.4 Usos no compatibles

Són usos específics que es prohibeixen explícitament en una zona, subzona o sistema per ser contradictoris amb l'ús o usos dominants donat que el seu desenvolupament causa interferències greus amb els usos principals.

4.5 Usos complementaris

Són aquells usos que només s'admeten en tant que derivats de la existència dels usos principals i dels compatibles i que els complementen mantenint-se en una proporció minoritària. La superfície construïda màxima destinada als usos complementaris no superarà el 30% de l'ús principal o de l'ús compatible. Els usos complementaris no entraran en contradicció amb els principals i compatibles.

Aquest Pla General fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

En cap cas s'admetran com a usos complementaris els següents:

- Plurihabitatge
- Comerç gran
- Hoteler
- Recreatiu
- Indústria urbana
- Indústria agrupada
- Indústria separada
- Estació de servei

5. Classificació dels usos segons la seva titularitat

5.1 Usos públics

Son aquells usos referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els bens de domini públic.

5.2 Usos privats

Son aquells usos que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos com a usos col·lectius ni comunitaris.

5.3 Usos comunitaris

Son aquells usos realitzats per l'Administració o pels particulars en bens de domini públic o propietat privada mitjançant qualsevol tipus d'ocupació, i quin interès fonamental es de caràcter comunitari per al conjunt dels ciutadans.

5.4 Usos col·lectius

Son aquells usos privats destinats a un col·lectiu de públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altre contraprestació.

6. Classificació dels usos segons el seu caràcter provisional o disconforme

6.1 Usos provisionals

Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució del Pla General.

Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu l'article 91.2) de la L.U.R. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

6.2 Usos fora d'ordenació

Els usos existents abans de l'aprovació inicial del Pla General i que hi resultin disconformes.

Els hi serà d'aplicació allò que prevegi la legislació urbanística vigent i les disposicions especials d'aquestes Normes.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanística
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 222 - Tipologia i definició dels usos generals del territori

(NB)

1. A efectes de definir l'ús o usos dominants en un determinat espai, els usos específics s'agrupen en els següents usos generals:

- a) Residencial
- b) Terciari
- c) Industrial
- d) Rural
- e) Comunitari

2. El present Pla General defineix els usos generals de la forma següent:

a) Ús residencial

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

L'ús residencial caracteritza per ell mateix determinades zones urbanes atès que constitueix una funció bàsica de la ciutat.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins de ús residencial els usos genèrics d'habitatge i de residència.

b) Ús terciari

Comprèn les activitats comercials i de serveis.

Es considera activitat de servei aquella que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.

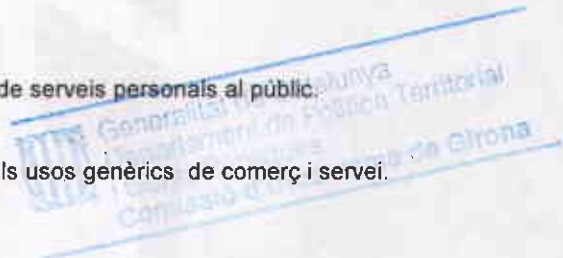
Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins de l'ús de serveis els usos genèrics de comerç i servei.

c) Ús industrial

Comprèn les activitats industrials, les dirigides a la obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i l'emalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins de l'ús industrial els usos genèrics de taller, indústria, logística i magatzem

d) Ús rural



Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament sostenible dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, etc. incloses les petites explotacions de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins de l'ús rural els usos genèrics d'aprofitament intensiu dels recursos, el productiu - ambiental, la conservació de la diversitat biològica i el paisatge.

e) Ús comunitari

Comprèn aquells usos d'interès comunitari o col·lectiu que formen part de l'estàndard legal per dotar al municipi .

Les presents Normes Urbanístiques inclouran dins de l'ús comunitari els usos genèrics d'infraestructura de comunicació, d'infraestructura de serveis, d'espai lliure, d'equipament i dotació comunitària.

Art. 223 - Tipologia i definició dels usos genèrics del territori

(NB)

1. Els usos específics s'agrupen en la següent tipologia d'usos genèrics:

- a) Habitatge
- b) Residència
- c) Comerç
- d) Servei
- e) Taller
- f) Indústria
- g) Logística
- h) Magatzem
- i) Aprofitament intensiu dels recursos
- j) Productiu - ambiental
- k) Conservació de la diversitat biològica
- l) Paisatge
- m) Infraestructura de comunicació
- n) Infraestructura de serveis
- o) Espais lliures
- p) Equipament i dotació comunitària

2. El present Pla General defineix els usos genèrics de la forma següent:

a) Habitatge

Tot recinte estructuralment separat i independent que, per la forma en que va ser construït, reconstruït, transformat o adaptat, està concebut per ser habitat per persones i no està totalment destinat a altres finalitats o,



si no fos així, està realment habitat.

Es poden distingir tres grups d'habitatges:

- Habitatge lliure: és aquella construcció residencial sense ajut públic i que, en conseqüència no té regulació oficial en el seu tamany més enllà de la condició d'habitabilitat objectiva i quin lloguer o venda pot realitzar-se amb les úniques regles del mercat.
- Habitatge de promoció pública: és aquella residència realitzada íntegrament pels organismes oficials, quasi sempre amb una finalitat social. Tota la gestió, des de l'obtenció inicial del sòl, fins l'entrega final dels habitatges és a càrrec dels organismes públics corresponents.
- Habitatge de protecció oficial: és el conjunt d'allotjaments realitzats d'acord amb els diferents règimens d'ajut públic. Aquests tipus d'habitatges es poden realitzar per promotors privats, que s'acullen a normativa pública específica que fixa límits de preus a la seva lliure comercialització durant un temps determinat.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús d'habitatge, l'unihabitatge, el plurihabitatge i l'habitatge rural

b) Residència

Es l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús de residència les residències especials, les diferents fórmules de residencial mòbil, el turisme rural en masies i l'ús hotelier.

c) Comerç

Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior bens, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usats en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Ús comercial al detall és el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Aquestes activitats habitualment es desenvolupen en establiments comercials, és a dir, tots aquells locals i instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs.

Els establiments comercials poden ser de caràcter individual o col·lectiu.

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o



diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives puguin exercir-se d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

Les diverses tipologies d'establiments comercials es fixen d'acord amb la Llei 17 / 2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials. Pel que fa a la implantació en format de mitjans i grans establiments comercials caldrà atènyer-se a allò que determini el corresponent Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (en aquests moments el PTSEC 2001-2004).

Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús comercial, els quioscos, el petit comerç, el comerç mitjà o superfícies comercials mitjanes, les grans superfícies o grans establiments comercials i el comerç col·lectiu situat en un mateix recinte comercial o dins d'un parc comercial.

d) Servei

Comprèn les activitats de servei.

Es considera activitat de servei la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús terciari, les oficines, els despatxos professionals, els serveis recreatius, els establiments de restauració, etc.

e) Taller

Comprèn aquells establiments amb activitats de reparació, transformació i manteniment de productes a petita escala.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús de taller, els tallers artesanals, els tallers d'altres activitats i els tallers de manteniment de vehicles i motocicletes.

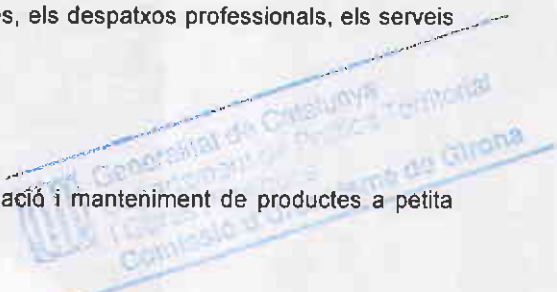
f) Indústria

Comprèn les activitats industrials, les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i l'emalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús industrial, les indústries urbanes, les indústries agrupades i les indústries separades.

g) Logística

Comprèn les activitats destinades als serveis tecnològics i de telecomunicacions i funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de fragmentació de la càrrega i de distribució de la ciutat.



Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús logístic els serveis tecnològics, serveis a la producció, serveis informàtics, serveis de comunicació, recerca i desenvolupament, serveis a les activitats comercials, serveis de transport i distribució de mercaderies.

h) Magatzem

Comprèn les activitats destinades a la conservació, dipòsit i guarda de productes, amb exclusiu subministre a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda directa.

i) Aprofitament intensiu dels recursos

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament intensiu dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, etc.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús d'aprofitament dels recursos naturals, els usos agro-industrials inclosos els conreus forestals i els conreus forçats, les activitats ramaderes, els magatzems agrícoles, etc.

j) Productiu - ambiental

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament extensiu o tradicional dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, etc; incloses les petites explotacions de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix.

Aquestes activitats tenen una doble funció productiva i ambiental i utilitzen un conjunt de mètodes i tècniques, encaminades a l'obtenció de productes agrícoles, forestals, etc. compatibles amb les exigències del medi ambient i l'ús racional i sostenible dels recursos naturals.

k) Conservació de la diversitat biològica

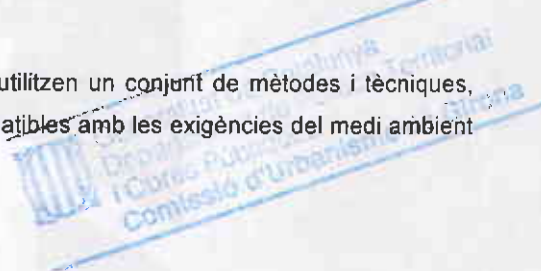
Comprèn aquelles activitats que tenen com a funció la conservació i gestió de la diversitat específica o biodiversitat, entesa com la conservació del número d'espècies i del número d'individus de cada una d'elles dins d'un ecosistema determinat.

Aquestes activitats es desenvoluparan d'acord amb el Conveni sobre Diversitat Biològica de 1993, en el que s'estableix l'aprofitament sostingut dels recursos naturals com a eix del manteniment de la biodiversitat.

l) Paisatge

Comprèn aquelles activitats dirigides a la intervenció i gestió del paisatge entès aquest com qualsevol part del territori, incloses les aigües interiors, tal com és percebut per les poblacions i quin aspecte resulta de l'acció de factors naturals i humans i de les seves interrelacions.

En aquests espais d'interès paisatgístic singular o comú, s'intervindrà en la defensa, potenciació i ordenació del



paisatge i conservació del patrimoni cultural del territori, estimant el paisatge, en tant que element complex del medi ambient, de l'ordenació del territori i de l'urbanisme, que recull importants funcions d'interès general en l'aspecte cultural, ecològic i social i constitueix un recurs econòmic de primer ordre per al municipi.

Aquestes activitats es desenvoluparan d'acord amb la Convenció Europea del Paisatge aprovada per la conferència interministerial del Consell d'Europa celebrada a Florència el 20.10.00 en la que s'estableix un seguit de mesures jurídiques, administratives, fiscals i financeres específiques que poden ser aplicades per a la protecció, gestió i ordenació dels paisatges.

m) Infraestructura de comunicació

Comprèn el conjunt d'elements constructius d'ús col·lectiu, destinats, bàsicament, a l'articulació d'un determinat àmbit territorial

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'infraestructura de comunicació el sistema de transport terrestre (viari i ferroviari) que conforma la xarxa de comunicacions del territori.

n) Infraestructura de serveis

Comprèn el conjunt d'elements constructius d'ús col·lectiu, destinats, bàsicament, a la prestació de serveis públics.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'infraestructures de serveis els centres i instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similar (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids, etc.

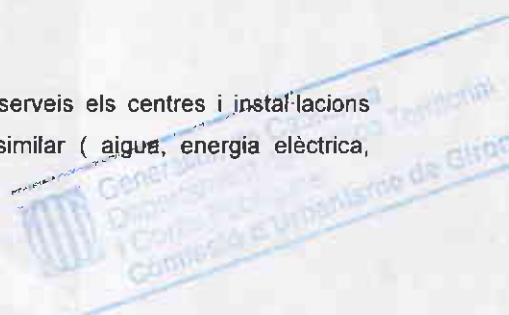
o) Espais lliures

Comprèn el conjunt d'activitats a desenvolupar en els espais caracteritzats per la seva protecció natural o per l'ús comunitari o col·lectiu com a espai lliure, en els quals s'exclouen amb alguna excepció, la implantació d'edificacions i infraestructures.

Els espais que acullen aquest ús mediambiental són bàsicament els espais oberts amb funcionalitat múltiple, ambiental, de lleure, pedagògica, entre d'altres.

Així podem distingir els següents:

- * Espais lliures urbans: places, àrees de circulació restringida a peu, àrees de joc, passejos, jardins públics o privats, parcs i alguns altres espais més residuals no edificables.
- * Espais oberts del territori: aquells espais de l'àmbit rural escassament ocupats, però no necessàriament espais lliures, en els que el sòl urbanitzat representa una petita proporció del total.



Les activitats o usos a desenvolupar en aquests espais es defineixen com de:

- Conservació
- Regeneració o restauració ambiental
- Gestió responsable del territori (custodia del territori)
- Educació ambiental
- Recerca
- Lleure

p) Equipament o dotació comunitària

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

En el concepte actual de qualitat de vida i d'oci, aquestes activitats d'interès col·lectiu constitueixen un element important en la configuració de l'espai urbà i territorial.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'equipament, els serveis comunitaris educatius, sanitaris, assistencials, associatius, culturals, esportius, administratius, religiosos, etc.

Art. 224 - Tipologia dels usos globals del territori
(NB)

En base als nivells d'artificialització i reversibilitat, els usos específics s'assignen als usos globals següents:

- a) Usos rurals
- b) Usos periurbans
 - nivell 1
 - nivell 2
- c) Usos urbans

Art. 225 - Definició d'usos rurals
(NB)

Són aquells usos que compleixen alguna de les següents funcions:

- a) Funció soci-ecològica, dirigida a la protecció, conservació o promoció directa del medi rural - natural on s'ubica.

- b) Funció soci-econòmica, associada a l'aprofitament directe (in situ) d'algun recurs renovable natural: terres cultivables, aigua, massa vegetal.

Art. 226 - Definició d'usos urbans
(NB)

Es consideren pròpiament urbans els usos d'habitatge, indústria, comerç, emmagatzematge, oficines, zones verdes urbanes, equipaments i els compatibles amb ells, tots els quals, mitjançant les relacions a través de les xarxes, caracteritzen el fet urbà.

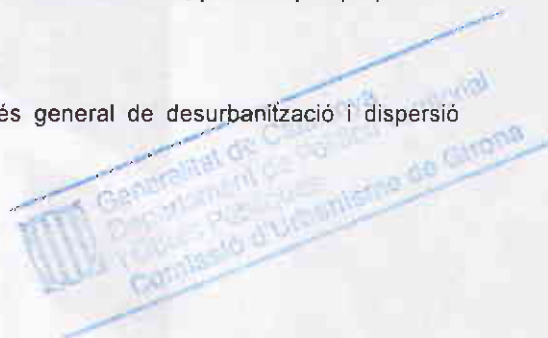
Queden exclosos els usos tradicionals d'aquests tipus, consolidats i lligats a l'explotació de recursos naturals en el medi rural.

Art. 227 - Definició d'usos periurbans
(NB)

1. Són periurbans els usos de sòl incompatibles pels seus efectes o tamany amb els usos definidors del fenomen urbà.
2. Els usos periurbans es defineixen com a usos del sòl que no són clarament naturals-rústecs, però tampoc pròpiament urbans. Podríem també anomenar-los usos rururbans.
3. La proliferació incontrolada d'usos periurbans forma part d'un procés més general de desurbanització i dispersió urbana.

Art. 228 - Característiques dels usos periurbans
(NB)

1. La característica fonamental és la claredat de la transformació de l'estat convencionalment natural, associat a les lleres fluvials, l'agricultura tradicional o l'ús forestal.
2. Tenen un caràcter relativament " tancat " i predominantment monotemàtic.
3. Requereixen localitzacions exteriors al continuum edificat, en terrenys no urbanitzats prèviament, si bé sovint són demandants de bona accessibilitat.
4. En cas de tractar-se d'una infraestructura, d'un servei tècnic, d'un equipament o d'una instal·lació privada, però quasi sempre tindran un interès d'abast col·lectiu, tret dels lligats a l'explotació dels recursos naturals (agroindústria, silvicultura, pedreres, bòbiles, salines, etc.)

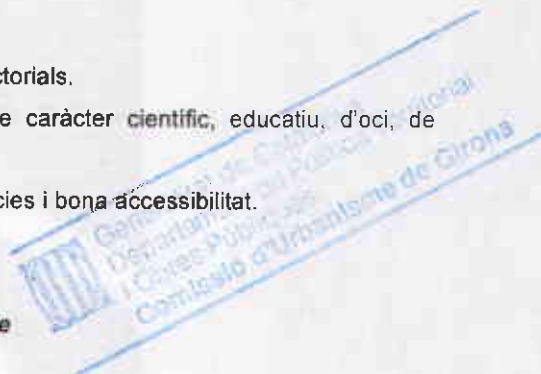


5. El grau d'alteració del territori serà molt limitat. En tots els casos els índexs d'ocupació i d'edificabilitat són molt baixos.
6. Són útils per a trencar els creixements en taca d'oli i com elements separadors, en el sentit físic, i altres vegades com a connectors simbòlics de trames urbanes inconnexes.

**Art. 229 - Usos en principi periurbans
(NB)**

En base a les característiques definides en l'article anterior, són en principi periurbans:

- A. Els usos no rústecs convencionals, però associats complementàriament a una activitat rural per motius d'eficiència en la conservació i realització de l'activitat principal. En aquest cas l'activitat associada no pot considerar-se aïlladament com a periurbana.
- B. Els usos associats a una activitat principalment periurbana, indispensable per a la realització d'aquesta. En aquest cas l'activitat associada no pot considerar-se aïlladament com a periurbana.
- C. Els equipaments i dotacions (públics o privats) d'interès col·lectiu, que s'hagin d'ubicar fora del sòl urbà pels motius següents:
 - C1. legals, derivats dels requisits establerts en les diferents legislacions sectorials.
 - C2. tècnics, pràctics o estratègics per a la realització d'una activitat de caràcter científic, educatiu, d'oci, de patrimoni cultural, de seguretat ciutadana.
 - C3. d'interès comarcal o d'àmbit superior amb necessitats de grans superfícies i bona accessibilitat.



**Art. 230 - Limitacions a l'admissió d'usos periurbans en sòl no urbanitzable
(NB)**

Els usos susceptibles d'ésser considerats periurbans i ser admesos en principi en el sòl no urbanitzable seran sotmesos a uns controls qualitatius i quantitius per comprovar el grau d'acceptació de cada cas particular, amb la finalitat d'evitar els perills de concentració i avaluar, si cal, els impactes ambientals i funcionals sobre l'entorn, especialment el més proper.

**Art. 231 - Tipus d'usos periurbans segons grau d'artificialització i reversibilitat
(NB)**

En base a la superfície artificialitzada i a la part edificada d'aquesta superfície els usos periurbans es classifiquen en dos grups:

1. Usos periurbans de nivell 1

Es caracteritzen per un grau d'artificialització baix i reversibilitat fàcil que els acosta als usos rurals tradicionals. En particular, s'hi inclouen els usos amb una superfície artificialitzada menor o igual a 1 Ha i amb la part corresponent de superfície edificada menor o igual al 5 %.

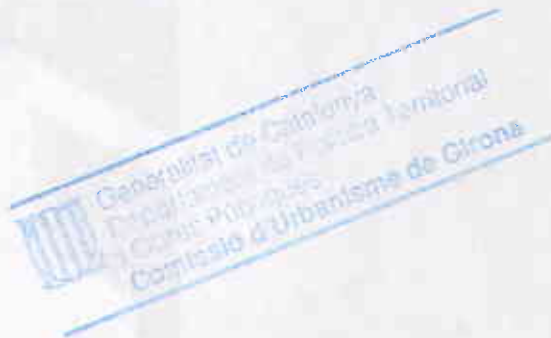
2. Usos periurbans de nivell 2

Es caracteritzen per un grau d'artificialització més alt i per una difícil reversibilitat, que els acosta a usos de tipus urbà. En particular, s'hi inclouen els usos amb una superfície artificialitzada més gran d'1 Ha o amb la part corresponent de superfície edificada de més del 5 %.

Art. 232 - Classificació dels usos específics (NB)

1. Als efectes de regular la seva implantació, el Pla defineix i determina els cinquanta - nou usos específics següents:

1. Unihabitatge aïllat
2. Unihabitatge adossat
3. Unihabitatge aparellat
4. Unihabitatge arrenclerat
5. Plurihabitatge aïllat
6. Plurihabitatge agrupat
7. Habitatge rural
8. Residència especial
9. Residència mòbil
10. Turisme rural
11. Hoteler
12. Comerç petit
13. Comerç mitjà
14. Comerç gran
15. Oficina
16. Servei de restauració
17. Servei recreatiu
18. Servei educatiu
19. Servei sanitari
20. Servei assistencial
21. Servei esportiu
22. Servei cultural
23. Servei associatiu
24. Servei administratiu
25. Servei religiós
26. Servei urbà



27. Estació de servei
28. Aparcament
29. Taller artesanal
30. Taller
31. Tallers de manteniment de vehicles
32. Indústria urbana
33. Indústria agrupada
34. Indústria separada
35. Logística i transport
36. Magatzem
37. Agro - industria
38. Pecuari
39. Silvícola
40. Extractiu
41. Agrícola tradicional
42. Forestal
43. Ecològic - conservació
44. Paisatgístic
45. Lleure
46. Viari
47. Ferroviari
48. Servei tècnic
49. Servei viari
50. Equipament educatiu
51. Equipament sanitari
52. Equipament assistencial
53. Equipament esportiu
54. Equipament cultural
55. Equipament associatiu
56. Equipament administratiu
57. Equipament religiós
58. Equipament de cementiri
59. Equipament de servei urbà



Art. 233 - Definició dels usos específics
(NB)

El present Pla General distingeix i defineix els usos específics següents:

1. Unihabitatge aïllat

És aquell habitatge situat en una parcel·la de façana i superfície mínima independent, en edifici aïllat amb accés exclusiu o independent.

2. Unihabitatge adossat

Es consideren habitatges adossats l'agrupació horitzontal de dues edificacions situades en solars colindants al mateix front de vial que es construeixen de forma contigua, sense deixar separació entre elles, tractant-se com un únic projecte amb façana d'una mateixa composició arquitectònica, no necessàriament idèntica. Els habitatges adossats han d'acomplir individualment amb els paràmetres edificatoris de la zona, així com, la façana mínima i superfície mínima del solar establerta per la normativa urbanística.

3. Unihabitatge aparellat

Es considera edificació en unihabitatge aparellat el conjunt format per dos unihabitatges agrupats horitzontalment sense deixar separació entre ells, situat en un únic solar de façana i superfície mínima.

4. Unihabitatge arrenclerat

Es considera edificació en unihabitatge arrenclerat el conjunt format per més de dos unihabitatges agrupats horitzontalment sense deixar separació entre ells amb accés rodat des de la via pública i ordenat amb el seu front de major longitud respecte de l'alineació oficial del carrer.

El conjunt d'unihabitatges arrenclerats amb parcel·la comú estarà constituït com a màxim per agrupacions de vuit habitatges.

5. Plurihabitatge aïllat

És aquell edifici aïllat situat en una parcel·la de façana i superfície mínima independent constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

6. Plurihabitatge agrupat

És aquell edifici agrupat amb un altre edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

7. Habitatge rural

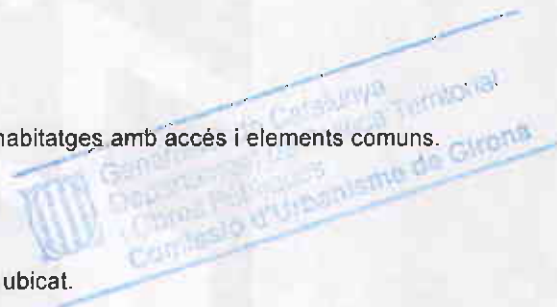
És aquell habitatge lligat a l'explotació del sòl rústec en el qual està ubicat.

En el municipi de Salt es considerarà habitatge rural únicament aquell que estigui inclòs en el llistat fixat en els articles corresponents al sòl no urbanitzable de les presents Normes Urbanístiques.

Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable.

8. Residencial especial

Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitats de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, residències



d'estudiants, religioses, etc.

9. Residencial mòbil

Comprèn aquelles fórmules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings i similars. Correspon a espais no edificats (sense fonaments ni xarxa de serveis) per l'allotjament i / o acomodament temporal o permanent. Inclou les funcions d'aparcament de " roulotte " o similars dins d'aquest ús.

10. Turisme rural

Comprèn els allotjaments col·lectius destinats exclusivament a l'ús genèric de residència en habitatges rurals

11. Hoteler.

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent com poden ser els hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis.

12. Comerç petit

La superfície màxima de venda per aquest establiment és de 499 m²

Aquest ús és el que correspon als establiments comercials, és a dir, als locals i les instal·lacions, de caràcter col·lectiu o individual, cobertes o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall.

En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Comprèn els locals oberts al públic (botigues, galeries comercials, centres comercials, etc.) destinats a la venda o prestació de serveis en detall amb una superfície de venda que no superi el límit establert a la legislació sectorial vigent en funció del nombre d'habitants del municipi en un determinat moment.

D'acord amb la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, i en atenció al nombre d'habitants del municipi en el moment de redactar el present Pla General, la superfície màxima de venda per aquest ús serà de 500m²

S'inclou en aquesta categoria el quiosc, entès com un comerç de petites dimensions, amb un màxim de 15 m² construïts en instal·lacions provisionals, que s'implanten en espais públics, normalment en règim de concessió administrativa o similar.

13. Comerç mitjà

La superfície màxima de venda per aquest establiment és la compresa entre 500 i 1.299 m².

Aquest ús és el que correspon als establiments comercials, és a dir, als locals i les instal·lacions, de caràcter col·lectiu o individual, cobertes o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Ciutat Pública
Comissió d'Urbanisme de Girona

En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Comprèn els locals oberts al públic (botigues, galeries comercials, centres comercials, etc.) destinats a la venda o prestació de serveis en detall amb una superfície de venda que no superi el límit establert a la legislació sectorial vigent en funció del nombre d'habitants del municipi en un determinat moment.

D'acord amb la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, i en atenció al nombre d'habitants del municipi en el moment de redactar el present Pla General, la superfície màxima de venda per aquest ús serà de 1.300m².

L'autorització d'equipaments comercials de mitjana superfície s'ajustarà al procediment establert a la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, i haurà de complir les determinacions del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC) vigent

14. Comerç gran

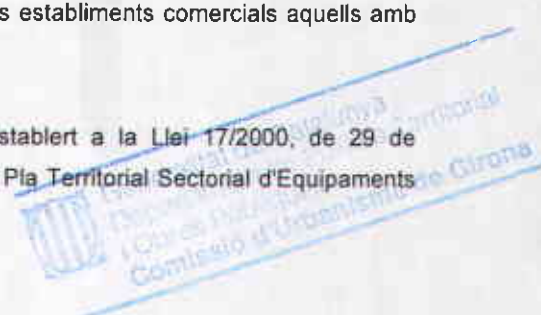
Aquest ús és el que correspon als establiments comercials, és a dir, als locals i les instal·lacions, de caràcter col·lectiu o individual, cobertes o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall.

En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Comprèn els locals oberts al públic (botigues, galeries comercials, centres comercials, etc.) destinats a la venda o prestació de serveis en detall amb una superfície de venda igual o superior al límit establert a la legislació sectorial vigent en funció del nombre d'habitants del municipi en un determinat moment.

D'acord amb la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, i en atenció al nombre d'habitants del municipi en el moment de redactar el present Pla General, es consideren grans establiments comercials aquells amb una superfície de venda superior a 1.300m².

L'autorització de grans equipaments comercials s'ajustarà al procediment establert a la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, i haurà de complir les determinacions del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC) vigent



15. Oficina

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories

administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

16. Servei de restauració.

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, wiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

17. Servei recreatiu

Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Inclou els locals com discoteques, bars-musicals, pubs, wiskeries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius, esportius i similars.

A les diferents zones del Pla es definirà l'admissió d'aquest ús en funció de l'aforament.

18. Servei educatiu

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles privades o en centres docents homologats i que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

Es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

19. Servei sanitari

Comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts desenvolupats en centres que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

Inclou els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

20. Servei assistencial.

Comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc. en centres que no

formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

Inclou els establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament, d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc. i que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

21. Servei esportiu.

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

Inclou els camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

22. Servei cultural.

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en espais que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

Inclou les sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, espais d'exposicions, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

23. Servei associatiu.

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

Inclou els centres i espais associatius que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu i que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

24. Servei administratiu

Comprèn els centres o edificis destinats a organismes de l'Administració pública que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

Inclou les oficines i altres centres administratius que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

25. Servei religiós.

Comprèn els centres o edificis destinats les activitats dels diferents cultes religiosos que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries

Inclou els centres religiosos que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

26. Serveis urbans.

Comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries

Inclou els establiments per aquests tipus de serveis (com per exemple, els serveis funeraris) que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

27. Estació de servei.

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

- a) Tres aparells sortidors pel subministrament de benzines i gasoil d'automoció.
- b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire.
- c) Equip d'extinció d'incendis.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració, i tallers de reparació d'automòbils i magatzem (relacionats amb la pròpia instal·lació).

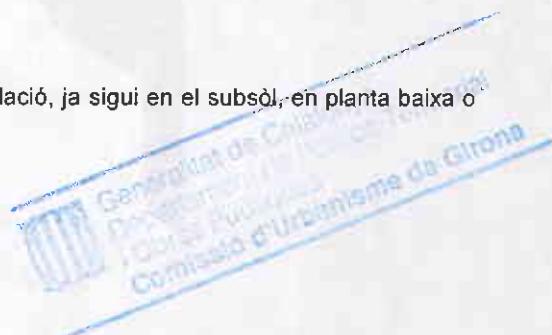
28. Aparcament.

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis.

Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

29. Taller artesanal.

Comprèn aquells tallers compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerades les activitats que en ells es desenvolupen com quasi - innòcues (la seva potència màxima de motor és de 2 kilowats) d'acord amb la corresponent Ordenança Municipal reguladora de les activitats, obres i instal·lacions.



30. Taller

Comprèn aquells tallers que no resulten compatibles amb l'ús residencial ja que produeixen efectes molestos sobre l'entorn.

En aquesta categoria s'inclouen els tallers de fusteria, fusteria metàl·lica, serralleria, ferreria, impremta, reparació de maquinària industrial, matriceria, emmagatzematge de materials diversos i altres activitats anàlogues."

31. Tallers de manteniment de vehicles.

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i d'electricitat com activitat mixta d'indústria i servei que són compatibles amb l'ús residencial (rentat, oli, pneumàtics, accessoris...)

En aquesta categoria no s'inclouen els tallers del ram de planxa o pintura que tindran la consideració d'indústria agrupada.

32. Indústria urbana.

"Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no produeixen efectes molestos greus sobre l'entorn, o aquelles activitats que essent compatibles amb l'habitatge, produeixen efectes sobre l'entorn i presentin les mesures correctores segons l'art. 244.

Inclou , entre altres, les indústries que es caracteritzen per oferir els seus productes industrials directament a les comunitats de residents o d'altres que la seva instal·lació no té incidència greu sobre l'entorn. S' inclou a la categoria de indústria urbana : confecció tèxtil, tapisseria, marroquineria, i obradors de pa i pastisseria amb una superfície màxima de 150m² i quatre operaris, sempre que es compleixin les condicions d'evacuació de fums, olors i nivell sonor dels articles 253.4, 246 i següents, que garanteixen la seva compatibilitat amb l'ús residencial.

La indústria urbana a més de complir amb el grau d'incidència sobre l'entorn que indiqui l'Ordenança Municipal reguladora dels usos i les activitats , es caracteritzarà per tenir una potència mecànica inferior a 20 kW en el seu conjunt i qualsevol de les màquines per separat no tindran una potencia superior a 5 kW"

33. Indústria agrupada.

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos greus sobre l'entorn.

Comprenen la mitjana i gran indústria en general, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

Els tallers de reparació de vehicles, ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.

34. Indústria separada.

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense

contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

35. Logístic i de transport.

Comprèn les activitats i instal·lacions destinades al transport i distribució de mercaderies en general, així com els espais d'aparcament destinats específicament als vehicles propis d'aquesta activitat.

S'inclouen també en aquest ús els recaders i les dependències de les empreses de transport destinades a la recepció de paqueteria desagregada.

36. Magatzem.

És aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

L'ús de magatzem es distingeix del logístic i de transport en tant que està funcionalment relacionat amb determinades activitats industrials o comercials.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

37. Agro - indústria

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les activitats de caràcter agro - industrial d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola de forma intensiva és a dir utilitzant un conjunt de mètodes, tècniques o sistemes per l'obtenció de productes agrícoles, mitjançant els quals es pretén aconseguir una alta productivitat (producte obtingut per unitat de superfície de conreu)

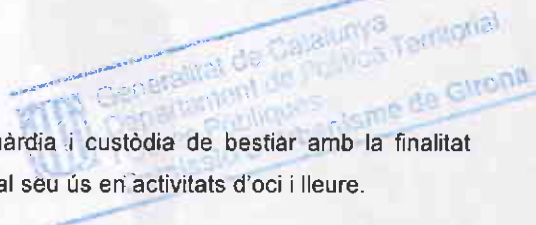
38. Pecuari

Comprèn les activitats ramaderes relacionades amb la cria, engreix, guarda i custòdia de bestiar amb la finalitat d'obtenir d'ells: aliments, fibres, pells, ajuda en el treball, o simplement per al seu ús en activitats d'oci i lleure.

Inclou aquells usos ramaders intensius en els quals els animals són criats en captivitat (en granjes, gàbies, corrals o qualsevol altre recinte), amb l'objecte d'aconseguir la màxima eficiència en l'obtenció dels productes desitjats.

39. Silvícola

Comprèn les activitats de conreu intensiu dels boscos associats amb l'aprofitament forestal, en particular amb l'obtenció de fusta.



40. Extractiu

Comprèn les activitats d'extracció i d'explotació minera a cel obert que inclouen les tasques o activitats d'aprofitament o explotació dels recursos minerals i altres recursos geològics que necessàriament requereixen l'aplicació de tècnica minera.

41. Agrícola tradicional

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

En aquest sentit, s'inclouen aquelles activitats que utilitzen un conjunt de tècniques, procediments o sistemes de producció, basats en els mètodes de producció agrícola tradicionals, i en els quals el factor productivitat (quantitat de producte obtingut per unitat de superfície o de conreu) no representa el factor determinant.

Aquesta forma extensiva de producció agrícola representa un dels mètodes més eficaços per fer compatibles l'obtenció de productes agraris amb la protecció del medi ambient i la conservació dels espais naturals.

Aquest ús comprèn l'agricultura ecològica, concepte que engloba el conjunt de mètodes i tècniques, encaminades a l'obtenció de productes agrícoles, compatibles amb les exigències de protecció del medi ambient i l'ús racional dels recursos naturals (aigua, sòl i patrimoni genètic)

42. Forestal.

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei Forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen.

En aquest sentit, s'inclouran aquelles activitats que fomenten les funcions productives - ambientals com ara el manteniment i custòdia d'una massa forestal amb finalitats de caràcter més ambiental, l'obtenció de pastures pel bestiar, les tasques preventives per evitar incendis forestals, etc.

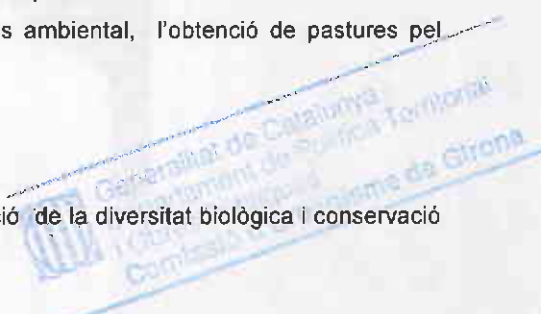
43. Ecològic - conservació

Comprèn aquells espais oberts o lliures protegits per a la defensa i potenciació de la diversitat biològica i conservació del patrimoni natural del municipi.

En aquest sentit, s'inclouen aquelles activitats que fomenten la preservació de determinats hàbitats naturals d'interès, la protecció de conques hidrogràfiques, etc.

44. Paisatgístic

Comprèn aquelles activitats dirigides a la intervenció i gestió del paisatge entès aquest com qualsevol part del territori, incloses les aigües interiors, tal com és percebut per les poblacions i quin aspecte resulta de l'acció de factors naturals



i humans i de les seves interrelacions.

En aquests espais d'interès paisatgístic singular o comú, s'intervindrà en la defensa, potenciació i ordenació del paisatge i conservació del patrimoni cultural del territori, estimant el paisatge, en tant que element complex del medi ambient, de l'ordenació del territori i de l'urbanisme, que recull importants funcions d'interès general en l'aspecte cultural, ecològic i social i constitueix un recurs econòmic de primer ordre per al municipi.

En aquest sentit s'entendrà per:

- a) Protecció del paisatge: les actuacions pel manteniment de les característiques existents en un paisatge, justificades pel seu valor notable que prové de la seva particular configuració natural o del tipus d'intervenció humana que el concerneix.
- b) Gestió del paisatge: les actuacions dirigides, en la perspectiva del desenvolupament sostenible, a assegurar el manteniment regular dels paisatges i a harmonitzar les transformacions en ells induïdes per les necessitats econòmiques i socials.
- c) Ordenació del paisatge: les actuacions basades en projectes que continguin un sentit prospectiu ben sustentat, dirigides a realitzar nous paisatges i que tinguin en compte les aspiracions de les poblacions afectades.
- d) Objectius de qualitat paisatgística: la formulació per les autoritats públiques competents de les aspiracions de les poblacions en quant es refereix a les característiques del paisatge del lloc en el que viuen.

45. Lleure.

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

46. Viari.

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

S'inclouen en aquest ús les unitats de subministrament, enteses com tota instal·lació de venda al públic de benzines, gasoil i lubricants, que no comptin amb la totalitat dels elements per ésser considerades estacions de servei, que disposin d'un o més aparells pel subministrament de benzines i gasolis.

47. Ferrovitari.

Comprèn les activitats pròpies de les línies de ferrocarril a cel obert existents, en projecte o simplement previstes pel futur, com també les instal·lacions que ocupen sòl (com per exemple les estacions) directament relacionades amb la xarxa ferroviària i les activitats complementaries.

48. Servei tècnic

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Inclou així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

Formen part d'aquests serveis, a més dels serveis de les companyies, les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tot aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

49. Serveis viaris

Comprèn aquells serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com poden ser els serveis ITV, les bascules, l'aparcament en superfície, les estacions de camions i transport públic rodat, etc.

50. Equipament educatiu.

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries de la ciutat.

L'ús d'equipament o dotació educativa, independentment de la seva titularitat pública o privada, mantindrà el seu caràcter d'ús públic, col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.

51. Equipament sanitari

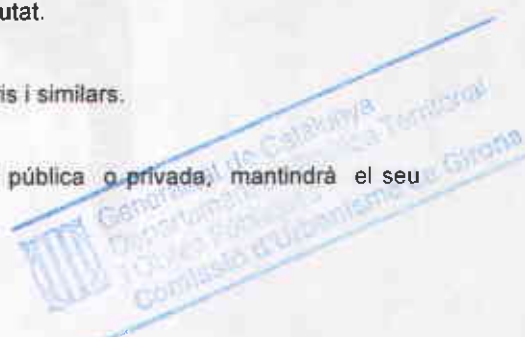
Comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts en centres que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries de la ciutat.

Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars.

L'ús d'equipament o dotació sanitària, independentment de la seva titularitat pública o privada, mantindrà el seu caràcter d'ús públic, col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.

52. Equipament assistencial.

Comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible, i per tant, no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc. en instal·lacions que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de



dotacions comunitàries de la ciutat.

L'ús d'equipament o dotació assistencial, independentment de la seva titularitat pública o privada, mantindrà el seu caràcter d'ús públic, col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.

53. Equipament esportiu.

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars, en instal·lacions que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries de la ciutat.

L'ús d'equipament o dotació esportiva, independentment de la seva titularitat pública o privada, mantindrà el seu caràcter d'ús públic, col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.

54. Equipament cultural.

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, espais d'exposicions, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars, en instal·lacions que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries de la ciutat.

L'ús d'equipament o dotació cultural, independentment de la seva titularitat pública o privada, mantindrà el seu caràcter d'ús públic, col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.

55. Equipament associatiu.

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu desenvolupades en centres que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries de la ciutat.

L'ús d'equipament o dotació associativa, independentment de la seva titularitat pública o privada, mantindrà el seu caràcter d'ús públic, col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.

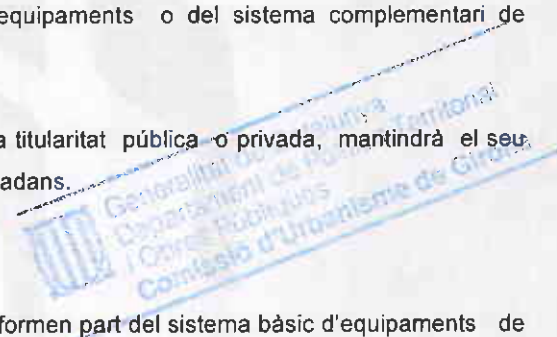
56. Equipament administratiu

Comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública que formen part del sistema bàsic d'equipaments de la ciutat.

L'ús d'equipament administratiu, independentment de la titularitat demanial o patrimonial de l'espai on s'ubiqui, mantindrà el seu caràcter d'ús públic o comunitari al servei directe dels ciutadans.

57. Equipament religiós.

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars que formen



part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries de la ciutat.

L'ús d'equipament o dotació religiosa, independentment de la titularitat de l'espai on s'ubiqui que habitualment ostentarà una determinada confessió religiosa o una entitat amb finalitats religioses, mantindrà el seu caràcter col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.

58. Equipament de cementiri

Compren l'ús de cementiri en un recinte que forma part del sistema bàsic d'equipaments de la ciutat.

L'ús d'equipament de cementiri de titularitat pública municipal, mantindrà el seu caràcter d'ús públic al servei directe dels ciutadans.

59. Equipament de serveis urbans.

Comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus (bombers, policia, correus, protecció civil, neteja, etc.) en determinades instal·lacions que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries de la ciutat.

L'ús d'equipament o dotació de serveis urbans, independentment de la seva titularitat pública o privada, mantindrà el seu caràcter d'ús públic, col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.

Els serveis funeraris s'inclouen en aquest ús, sempre que compleixin les condicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent.

Art. 234 - Desenvolupament de la regulació dels usos.

(NB)

1. La determinació d'un o diversos usos principals per a cada zona o subzona de sòl urbà urbanitzable o no urbanitzable, o pels sistemes bàsics o complementaris serà competència del Pla General.
2. La determinació dels usos compatibles o no compatibles serà competència del Pla General.

Això no obstant, es podran alterar aquests usos amb les següents condicions:

- A. En el sòl urbà mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública o privada es podrà:
 - a) Restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos.
 - b) Prohibir usos compatibles, admesos pel Pla General.
 - c) Admetre usos no contemplats pel Pla General, sempre que siguin compatibles amb l'ús dominant.

Es podrà precisar l'emplaçament dels diferents usos compatibles dins l'edificació en el propi Pla Especial.

B. En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un Pla Parcial d'iniciativa privada es regularan detalladament aquests usos específics i es podrà:

- a) Restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos.
- b) Prohibir usos compatibles, admesos pel Pla General.
- c) Admetre usos no contemplats pel Pla General, sempre que siguin compatibles amb l'ús dominant.

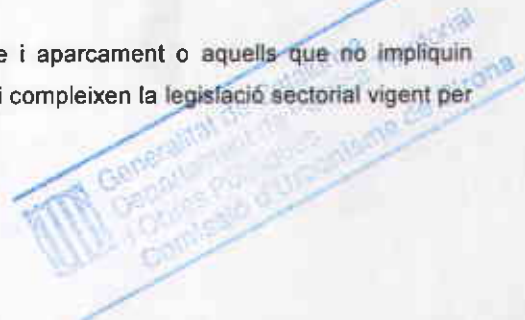
Es podrà precisar l'emplaçament dels diferents usos compatibles dins l'edificació en el propi Pla Parcial.

C. En el sòl no urbanitzable mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública es podran prohibir usos admesos pel Pla General.

En cap cas un Pla Especial podrà admetre com a compatible o complementari un ús no compatible o prohibit regulat per aquest Pla General.

Art. 235 - Usos en soterrani
(NB)

1. A les plantes soterrani s'admet l'ús d'aparcament i els dels serveis tècnics de l'edifici.
2. Els demés usos, llevat dels d'habitatge i d'aquells que no són propis d'un edifici, s'admetran en la primera planta soterrani –sense perjudici del que disposen les normes de cada zona i les Ordenances Reguladores de l'activitat - sempre que aquest espai estigui funcionalment associat a l'ús de la planta baixa -.
3. En aquells casos que les plantes soterrani tinguin, per adaptació topogràfica, parts amb aparença de planta baixa podran abastar altres usos tant en la part que es consideri planta baixa com en la part de semisoterrani, sempre i quan computi a efectes d'edificabilitat, i s'ajusti a la normativa contra incendis i a les altres normes d'obligat compliment.
4. Aquells altres usos públics possibles en soterrani, els de magatzematge i aparcament o aquells que no impliquin l'estada perllongada de persones o activitats només podran ser admesos si compleixen la legislació sectorial vigent per cadascuna de les activitats.



USOS

GENERALS	GENÈRICS	ESPECÍFICS	GLOBALS
1. RESIDENCIAL	1.1 HABITATGE	1.1a Unihabitatge 1.1aa Aïllat 1.1ab Agrupat 1.1 aba Adossat 1.1 abb Aparellat 1.1 abc Arranglerat 1.1b Plurihabitatge 1.1 ba Aïllat 1.1 bb Agrupat 1.1c Habitatge Rural	Urbà Urbà Urbà Urbà Urbà Urbà Urbà Periurbà II
	1.2 RESIDÈNCIA	1.2a Residència especial 1.2b Residència mòbil 1.2c Turisme rural 1.2d Hoteler	Urbà Periurbà I Periurbà II Urbà / Periurbà II
2. TERCIARI	2.1 COMERÇ	2.1a Comerç petit 2.1b Comerç mitjà 2.1c Comerç gran	Urbà / Periurbà II Urbà Urbà
	2.2 SERVEI	2.2a Oficina 2.2b Servei de restauració 2.2c Servei recreatiu 2.2d Servei educatiu 2.2e Servei sanitari 2.2f Servei assistencial 2.2g Servei esportiu 2.2h Servei cultural 2.2i Servei associatiu 2.2j Servei administratiu 2.2k Servei religiós 2.2l Servei urbà 2.2m Estació de servei 2.2n Aparcament	Urbà Urbà / Periurbà II Urbà Urbà/Periurbà I/ II Urbà Urbà Urbà/Periurbà I/ II Urbà/Periurbà I/ II Urbà Urbà Urbà Urbà Urbà Urbà Urbà
3. INDUSTRIAL	3.1 TALLER	3.1a Taller artesanal 3.1b Taller 3.1c Taller de manteniment de vehicles	Urbà / Periurbà II Urbà Urbà
	3.2 INDÚSTRIA	3.2a Indústria urbana 3.2b Indústria agrupada 3.2c Indústria separada	Urbà Urbà Urbà
	3.3 LOGÍSTICA	3.3a Logística i transport	Urbà
	3.4 MAGATZEM	3.4a Magatzem	Urbà / Periurbà II

USOS			
GENERALS	GENÈRICS	ESPECÍFICS	GLOBALS
4. RURAL	4.1 APROFITAMENT INTENSIU DELS RECURSOS	4.1a Agro - indústria 4.1b Pecuari 4.1c Silvícola 4.1d Extractiu	Periurbà I Rural Rural Periurbà I
	4.2 PRODUCTIU - AMBIENTAL	4.2a Agrícola tradicional 4.2b Forestal	Rural Rural
	4.3 CONSERVACIÓ DE LA DIVERSITAT BIOLÒGICA	4.3a Ecològic - conservació	Rural
	4.4 PAISATGE	4.4a Paisatgístic 4.4b Lleure	Rural Rural
5. COMUNITARI	5.1 ESPAI LLIURE	5.1a Lleure	Urbà Periurbà I / II Rural
		5.1b Paisatgístic	Urbà / Rural
		5.1c Ecològic- conservació	Rural
		5.1d Agrícola tradicional	Rural
		5.1e Forestal	Rural
	5.2 INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIÓ	5.2a Viari 5.2b Ferroviari	Urbà/Periurbà I/ II Urbà / Periurbà II
	5.3 INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS	5.3a Servei tècnic 5.3b Servei viari	Urbà / Periurbà II Urbà / Periurbà II
	5.4 EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA	5.4a Equipament educatiu 5.4b Equipament sanitari 5.4c Equipament assistencial 5.4d Equipament esportiu 5.4e Equipament cultural 5.4f Equipament associatiu 5.4g Equipament administratiu 5.4h Equipament religiós 5.4i Equipament de cementiri 5.4j Equipament de servei urbà	Urbà/Periurbà I/ II Urbà / Periurbà II Urbà / Periurbà II Urbà/Periurbà I/ II Urbà/Periurbà I/ II Urbà / Periurbà II Urbà / Periurbà II Urbà / Periurbà II Urbà / Periurbà II Urbà

CAPÍTOL SEGON.-

REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS

Art. 236 - Definició d'activitat sotmesa a la llei 3/98

(NB)

1. El sistema municipal d'intervenció administrativa en les activitats i instal·lacions que es desenvolupin o realitzin en el terme municipal d'acord amb la Directiva 96 / 61 / CE i la Llei 3 / 1998, serà regulat a través de les corresponents Ordenances Municipals.
2. A tal efecte, s'entén per activitat sotmesa a la llei 3/98 l'exercici o explotació d'una indústria, taller, establiment, granja, instal·lació, aparcament, magatzem o qualsevol altra actuació pública o privada que afecti al medi ambient, la seguretat o la salut de les persones, la flora, la fauna o els bens.

Art. 237 - Regulació específica dels usos i les activitats

(NB)

Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels tres nivells de regulació següents:

1. Les que s'estableixen per a cada zona (usos principals, compatibles, incompatibles i complementaris).
2. Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.
3. Les que s'estableixen en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn d'acord amb la regulació de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient.

Art. 238 - Situacions relatives de les activitats

(NB)

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.



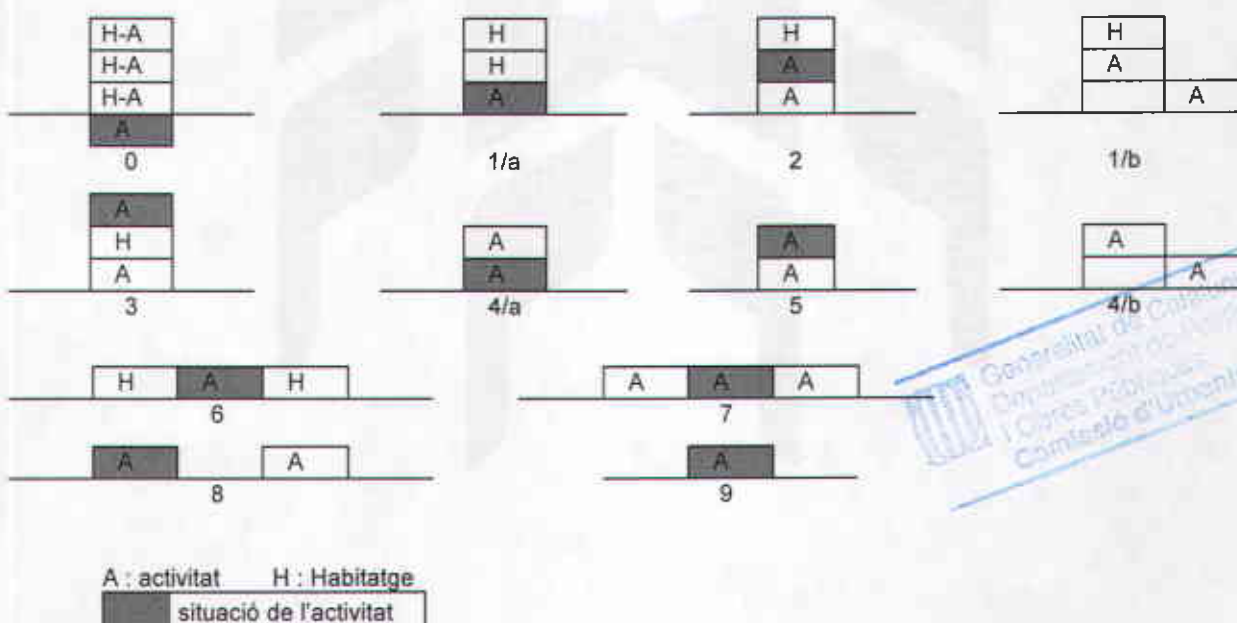
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions (vegeu els gràfics d'aquest article)

Situació	Tipus d'activitat
0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos
1	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
2	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. Activitat situada en planta pis d'edificis d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors
3	Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges
5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges
6	Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
7	Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans

3.1 Les situacions 1b i 4b es refereixen a aquelles activitats situades en planta baixa, més enllà de la profunditat edificable de la planta pis.

3.2 Dins d'una mateixa parcel·la s'ha de garantir la compatibilitat d'usos principals, compatibles i complementaris que regula per a cada parcel·la aquestes NN.UU.

Gràfiques que representen les situacions relatives de les activitats



Generalitat de Catalunya
 Departament de Cultura
 i Fires Populars
 Consell d'Urbanisme de Girona

Art. 239 - Usos específics en relació a les situacions relatives.

(NB)

Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç	<120m2										
	120 a 500 m2										
	500m2 a 1300m2										
Comerç i gran superfície	(>1300m2)										
Oficines i Serveis	<120m2										
	>120m2										
Hoteler											
Restauració											
Recreatiu	<100 persones d'aforament										
	>100 persones d'aforament										
Indústria primera categoria											
Indústria segona categoria											
Indústria tercera categoria											
Indústria quarta categoria											
Magatzems											
Serveis tècnics i mediambientals											
Tallers de reparacions Vehicles											
Aparcament											
Estació de Serveis											
Educatiu	<120m2										
	>120m2										
Sanitari assistencial	<120m2										
	>120m2										
Esportiu	<120m2										
	>120m2										
Associatiu	<120m2										
	>120m2										
Cultural											
Religiós	<120m2										
	>120m2										

□ Ús no permès ■ Ús permès

Consorci de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Comissió d'Urbanisme de Sitges

Art. 240 - Categories de l'ús industrial
(NB)

1. Indústria de primera categoria

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerades com innòcues en la corresponent ordenança de permisos, obres i instal·lacions.

Estan compresos en aquesta categoria els tallers artesanals definits per aquestes NNUU.

2. Indústria de segona categoria

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn.

Es caracteritza per tenir una potència mecànica inferior a 20 Kw en el seu entorn conjunt i qualsevol de les màquines a part no tindrà una potència superior a 5 Kw.

Estan compresos en aquesta categoria els tallers definits per aquestes NNUU, sempre que disposin de les corresponents mesures correctores.

3. Indústria de tercera categoria

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos sobre l'entorn.

Comprèn els tallers, la mitjana i la gran indústria en general excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

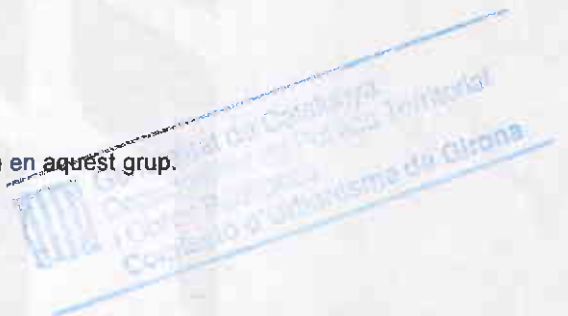
Es refereixen a la indústria agrupada definida per aquestes NNUU.

Els tallers de reparació de vehicles, ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.

4. Indústria de quarta categoria

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques, s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüïtat amb activitats alienes a elles.

Es refereixen a la indústria separada definida per aquestes NNUU.



Art. 241 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.

(NB)

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
 - a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix "l'Ordenança Reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" pugui permetre la seva compatibilitat.
 - b) Que els efectes a l'entorn i el mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
 - Sorolls i vibracions
 - Contaminació atmosfèrica
 - Aigües residuals
 - Residus sòlids
 - Càrrega i descàrrega
 - Aparcament
 - Olor
 - Radiacions electromagnètiques
 - Risc d'incendi
 - Risc d'explosió
3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Art. 242 - Regulació supletòria

(NB)

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

Art. 243 - Simultaneïtat d'usos

(NB)

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quan al nivell d'incidències sobre l'entorn i el mediambient.

Art. 244 - Mesures tècniques correctores

(NB)

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.
2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, els Serveis Tècnics municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.
3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

Art. 245 - Impacte ambiental

(NB)

Qualsevol planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, segons l'establert en el Decret 114/1988, de 7 d'abril, s'haurà d'acompanyar de l'Estudi d'Impacte Ambiental que valori les intervencions necessàries per pal·liar-ne els efectes sobre el territori.



CAPÍTOL TERCER.-

REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT

SECCIÓ PRIMERA.-

SOROLL I VIBRACIONS

Art. 246 - Definicions.

(NC)

1. Per completar i ampliar aquesta normativa, s'utilitzarà l'Ordenança de la Qualitat Sonora del medi urbà i les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren a la "Norma Bàsica de l'Edificació NBE-CA-82", aprovada pel Reial Decret 1909/81, del 24 de juliol, o les normes que en el futur la modifiquin o substitueixen.
2. Per a la correcta utilització dels termes acústics es recorrerà al significat que apareix a l'Ordenança de la Qualitat Sonora del medi urbà, en les normes UNE i, si no, a les normes ISO

Art. 247 - Projecte acústic.

(NC)

1. S'exigirà un projecte acústic a totes les activitats contigües a habitatges (situacions relatives 0, 1, 2, 3 i 6), i que funcionin, totalment o parcialment, en horari nocturn.
2. S'exigirà igualment projecte acústic a les activitats situades en contigüitat amb usos educatius o sanitari-assistencials.
3. Els serveis tècnics municipals podran exigir la presentació de projecte acústic a aquelles activitats que, malgrat que funcionin exclusivament en horari diürn, es realitzin en contigüitat amb l'habitatge i presentin especial problemàtica pel que fa als sorolls i les vibracions.
4. El projecte acústic es presentarà conjuntament amb la sol·licitud de llicències d'instal·lació, ampliació o modificació de les activitats.
5. El projecte acústic ha de garantir com a mínim:
 - a) Que el local disposi d'un valor global mínim d'aïllament acústic al soroll aeri, expressat com a diferència de nivells, D, de 60 dB(A) en sostres i parets de separació activitat-habitatge, certificat en base a assaig in situ, realitzat d'acord amb Norma UNE EN ISO 140-4. (Mesurament de l'aïllament acústic en els edificis i dels elements de construcció. Part 4: Mesurament in situ de l'aïllament entre locals (ISO140-4:1998)).

- b) Que el local disposi d'un valor global mínim d'aïllament acústic al soroll aeri, expressat com a diferència de nivells, D, de 50 dB(A) en parets de separació activitat-activitat, certificat en base a assaig in situ, realitzat d'acord amb Norma UNE EN ISO 140-4. Mesurament de l'aïllament acústic en els edificis i dels elements de construcció. Part 4: Mesurament in situ de l'aïllament entre locals (ISO140-4:1998).
- c) Que el local disposi d'una solució constructiva de terra que suposi una reducció al soroll d'impactes, DL, igual o superior a 20 dB, respecte el forjat o terra original. La reducció d'aquesta solució es justificarà a partir de l'assaig en laboratori d'aquesta realitzat segons la Norma UNE EN ISO 140-8. Mesurament de l'aïllament acústic en els edificis i dels elements de construcció. Part 8: Mesurament en laboratori de la reducció del soroll d'impactes transmès a través de revestiments de terres sobre forjat normalitzat pesat (ISO140-8:1997). L'obligació de construir d'un terra flotant no eximirà de l'exigència de l'execució de solucions més complexes, i expressament estudiades, en el cas de què s'ubiquin en el local d'activitat màquines susceptibles de generar amb el seu funcionament nivells de vibracions que poden ser transmeses als locals adjacents.

Art. 248 - Nivells màxims.
(NC)

Els nivells màxims de soroll expressats en dB (A) que es poden percebre a la zona receptora deguts al funcionament d'una activitat s'ajustaran als valors que es determinen a l'Ordenança de la qualitat sonora del medi urbà.

Art. 249 - Regulació de les vibracions.
(NC)

1. Els nivells màxims de vibracions admissibles en el local receptor, expressats en dB, s'ajustaran als valors que es fixen a l'Ordenança corresponent
2. Per tal d'evitar la transmissió de vibracions i sorolls a través de l'estructura, en activitats situades en contigüitat amb l'ús d'habitatge, educatiu i sanitari-assistencial, s'adoptaran les següents mesures preventives:
 - a) Totes les màquines aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions o es muntaran sobre brancades apropiades per esmorteir les vibracions.
 - b) Les màquines s'instal·laran separades de les parets mitgeres i en cap cas no podran tenir suport en parets, ni en pilars, ni en sostres, llevat, en aquest últim cas, de petites unitats auxiliars d'aire condicionat o de ventilació, sempre que la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmorteïdors de baixa freqüència.
 - c) Les connexions de ventiladors centrífugs, compressors, bombes i en general d'equips de transport de fluids als conductes de distribució i canonades s'executaran sempre mitjançant acoblaments elàstics.
 - d) Els elements de suport de conductes i les canonades de distribució de fluids es muntaran, particularment en els primers trams, amb elements elàstics, per tal d'evitar la transmissió de vibracions a través de l'estructura de l'edifici.
 - e) En travessar parets, els conductes i canonades ho faran sense encast i amb muntatge elàstic de provada eficàcia.

- f) No s'admetrà la instal·lació de conductes o canonades propis de l'activitat en els falsos sostres d'aïllament acústic o entre els elements d'una doble paret. Tampoc no s'admetrà la utilització d'aquestes cambres acústiques com a "plenums" d'impulsió o retorn d'aire condicionat.

Art. 250 - Horaris
(NC)

A efectes dels nivells màxims admissibles, es consideraran horari diürn i nocturn els que s'indiquin en les corresponents ordenances municipals

SECCIÓ SEGONA.-

CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

Art. 251 - Definicions
(NC)

1. Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui la presència en l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit o molèsties per a les persones i per als béns de qualsevol naturalesa.
2. La relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87 de 23 de setembre de desplegament de la Llei de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya i que s'adjunta com a annex II o normes que en el futur el complementin o substitueixin.

Art. 252 - Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.
(NC)

1. A partir de la relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera indicades en el Decret 322/87, 87 i les contaminants indicades en els annexos a la Llei 3/98 d'Intervenció Integral de d'Administració Ambiental o els Decrets que la desenvolupin i substitueixin, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient atmosfèric s'estableixen els grups següents:

- Grup A: Activitats especialment contaminadores de l'atmosfera que s'han d'instal·lar en zones especials.
- Grup B: Activitats molt contaminadores de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients perquè es respectin els nivells admissibles d'immissió de contaminants a l'atmosfera.
- Grup C: Activitats contaminadores de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'immissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.
- Grup D: Activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'immissió de contaminants estan per

sota dels nivells màxims admissibles.

2. Les activitats classificades en el grup A no són admissibles amb caràcter general. Malgrat això, i després de redactar un estudi d'impacte ambiental, l'Ajuntament podrà autoritzar, si escau, aquestes activitats.

Art. 253 - Emissions a l'atmosfera
(NC)

1. Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/75, del 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, del 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi.
2. No es poden llençar a l'exterior fums, bafs, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferents que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. S'exceptuen les instal·lacions mòbils de climatització de potència inferior a 3.500w, sempre que el valor de la temperatura del flux d'aire que incideixi en llocs d'estança de persones, incloses terrasses i balcons o obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn, amb una variació màxima de 2,5°C per sobre o per sota.
3. L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer per xemeneies o conductes. Segons els tipus de contaminants emesos es distingeixen sis nivells:

Nivell 0. Instal·lacions de renovació d'aire, instal·lacions de condicionament o qualsevol altra que no emeti contaminants gasosos, i amb la limitació de temperatura del flux de 2.5 Cº per sobre o per sota respecte a l'entorn.

Nivell 1: Focus de combustió que consumeixin combustibles orgànics i emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann; activitats que no desprenen baf, o pudor o partícules en suspensió i d'ús particular en habitatges en zones d'ús dominant residencial, com cuines d'habitatges unifamiliars i llars de foc.

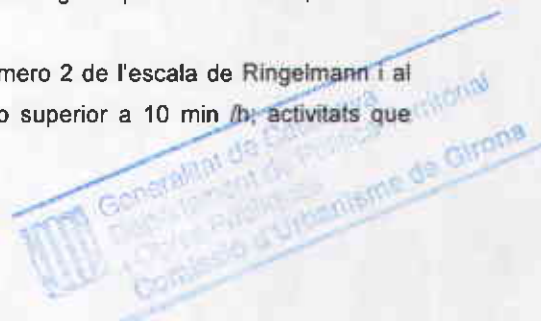
Nivell 2. Focus de combustió que consumeixen combustibles gasosos i xemeneies de focus de cocció de cuines de l'ús d'habitatge col·lectiu, d'activitats de restauració.

Nivell 3: Focus de combustió que consumeixin combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a l'1% i normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann; activitats que desprenen baf, o pudor.

Nivell 4: Focus de combustió que utilitzen combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior al 2,5% i que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann, tret dels moments d'encesa i càrrega i, en aquest cas, o del qual l'opacitat no sigui superior a 10 min/h; activitats que desprenen emanacions de gasos irritants o tòxics.

Nivell 5: Xemeneies que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 2 de l'escala de Ringelmann i al número 3 en els moments d'encesa i càrrega, per un temps no superior a 10 min /h; activitats que desprenen partícules sòlides en suspensió.

4. Per a obradors i activitats amb producció d'olors serà obligatòria :



- a) La disposició de una ventilació pel local independent de la que s'utilitzés pels lavabos i exclusiva mitjançant xemeneia de categoria 2 i com a mínim 350 mm de diàmetre.
- b) Que la ventilació dels lavabos en cas de ser forçada sigui independent de la resta de l'edificació.
- c) Que quan hagin de disposar de xemeneies d'expulsió de fums, aquestes discorrin per elements comuns de l'edifici, i tinguin un diàmetre mínim de 350 mm, i siguin de categoria 2. "

Art. 254 - Alçada de xemeneies.
(NC)

L'alçada de les xemeneies per als diferents nivells serà:

- NIVELL 0: Alçada superior a 1 metre, a tota edificació situada en un radi de 3 m. I amb centre a la sortida d'aire. Per a les sortides d'aire de lavabos podrà utilitzar-se la façana, sempre i quant, l'alçada d'expulsió no sigui inferior a 2,40 metres de la rasant de la via pública a on aboqui.
- NIVELL 1: La construcció de xemeneies de llars de focs i barbacoes en patis oberts o jardins es situaran adossades a la construcció principal, dintre dels paràmetres edificatoris màxims permesos per a cada zona, i la conducció de fums serà d'alçada superior en 2,00 m a tota edificació situada dins d'un cercle de radi 3 m i amb centre a la sortida d'aire "
- NIVELL 2: Alçada superior en 2 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi 10 m i amb centre a la xemeneia.
- NIVELL 3: Alçada superior en 3 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi de 25 m i amb centre a la xemeneia.
- NIVELL 4: Alçada superior en 4 metres a tota edificació situada en un cercle de radi de 40 m i amb centre a la xemeneia.
- NIVELL 5: Alçada superior en 6 metres a tota edificació situada dins d'un cercle de radi de 80 m i amb centre a la xemeneia.

SECCIÓ TERCERA.-

AIGÜES RESIDUALS

Art. 255 - Definicions
(NC)

Les definicions, classificacions i normativa referent a les aigües residuals cal remetre's a allò que diu l'Ordenança Municipal.

- 1. Es consideren abocaments domèstics o assimilables a domèstics aquells que:
 - a) Generen abocaments procedents d'habitatges, conjunts d'habitatges o altres usos residencials.

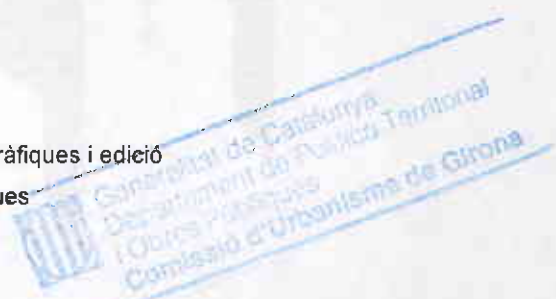


b) Generen abocaments procedents d'activitats que es corresponen amb un codi CNAE diferent del que s'indica a continuació:

- 01 - producció agrícola
- 02 - producció ramadera
- 03 - serveis agrícoles i ramaders
- 04 - caça i repoblació cinegètica
- 05 - silvicultura
- 06 - pesca
- 11 - extensió, preparació i aglomeració de combustibles sòlids i coqueries
- 12 - extracció de petroli i gas natural
- 13 - refinament de petroli
- 14 - extracció i transformació de minerals radiactius
- 15 - producció, transport i distribució d'energia elèctrica, gas, vapor i aigua calenta.
- 16 - captació, depuració i distribució d'aigua
- 21 - extracció i preparació de minerals metàl·lics
- 22 - producció i primera transformació de metalls
- 23 - extracció de minerals no metàl·lics ni energètics. Turberes
- 24 - indústries de productes minerals no metàl·lics
- 25 - indústria química
- 31 - fabricació de productes metàl·lics (excepte maquinàries i material de transport)
- 32 - construcció de maquinària i equip mecànic
- 33 - construcció de màquines d'oficina i ordinadors
- 34 - construcció de maquinària i material elèctric
- 35 - fabricació de material electrònic
- 36 - construcció de vehicles automòbils i peces de recanvi
- 37 - construcció naval, reparació i manteniment de vaixells
- 38 - construcció d'altre material de transport
- 39 - fabricació d'instruments de precisió òptica i similars
- 41/42 - indústries de productes alimentaris, begudes i tabacs
- 43 - indústria tèxtil
- 44 - indústria del cuir
- 45 - indústria del calçat, vestit i altres confeccions tèxtils
- 46 - indústries de la fusta, suro i mobles de fusta
- 47 - indústria del paper i fabricació d'articles de paper, arts gràfiques i edició
- 48 - indústries de transformació del cautxú i matèries plàstiques
- 49 - altres indústries manufactureres

c) Generen abocaments procedents d'activitats que es corresponen amb un codi CNAE diferent del que s'indica al punt anterior però els abocaments dels quals són de característiques similars als domèstics i amb un consum d'aigua inferior a 6.000 m³/any.

2. Es consideren abocaments industrials aquells que no estan inclosos a l'apartat anterior.



Art. 256 - Classificació de les activitats en funció dels abocaments d'aigües residuals
(NC)

En funció dels possibles abocaments d'aigües residuals a la xarxa pública, les activitats es classifiquen en dos grups:

- Grup M: Activitats que ocasionen abocaments domèstics o assimilables a domèstics.
Grup N: Activitats que ocasionen abocaments industrials.

Art. 257 - Condicions dels abocaments
(NC)

1. Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir les disposicions que, respecte d'instal·lacions de pretractament, llicència d'abocament, llicència de connexió, etc., preveu l'Ordenança municipal, o les normes que la substitueixin o complementin.
2. Els abocaments a la llera pública requeriran autorització prèvia de la Junta de Sanejament de la Generalitat de Catalunya i, en qualsevol cas, compliran les disposicions del Reial Decret 849/86, de l'11 d'abril, o les normes que el substitueixin o complementin.

SECCIÓ QUARTA.-
RESIDUS SÒLIDS

Art. 258 - Definicions
(NC)

1. S'entén per residu industrial qualsevol material sòlid, pastós o líquid resultant d'un procés de fabricació, de transformació, d'utilització, de consum o de neteja, el productor o el posseïdor del qual el destina a l'abandonament.
2. Residu industrial especial és aquell que, per les seves característiques tòxiques o perilloses o pel seu grau de concentració, requereix un tractament específic i un control periòdic dels seus efectes nocius potencials.
3. Residu industrial inert i assimilable a urbà és aquell que no és tòxic o perillós i no té efectes nocius, i no requereix un tractament específic per eliminar-lo.
4. Els tipus de residus que es classifiquen en un o altre grup vénen donats per l'Ordre de 17 d'octubre de 1984 de la Generalitat de Catalunya i que s'adjunten com a annex IV, o de les normes que en el futur la substitueixin o modifiquin.

**Art. 259 - Classificació de les activitats en funció dels residus sòlids
(NC)**

En funció dels residus sòlids produïts, les activitats es classifiquen en dos grups:

Grup R: Activitats que produeixen residus industrials inerts i assimilables a urbans.

Grup S: Activitats que produeixin residus industrials especials.

**Art. 260 - Tractament de residus
(NC)**

1. Totes les empreses productores de residus industrials especials estan obligades a complir allò que estableix la normativa vigent.
2. La recollida, el transport, l'eliminació i el reciclatge dels residus industrials, principalment els especials, s'haurà de realitzar d'acord amb allò que indica la normativa vigent.
3. Tal com indica el Decret 201/94, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció; qualsevol tipus de residus de la construcció caldrà un gestor autoritzat per la Junta de Residus del Departament del Medi Ambient que se'n faci càrrec des de l'origen fins el tractament definitiu.

SECCIÓ CINQUENA.-

CÀRREGA I DESCARREGA

**Art. 261 - Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega
(NC)**

1. Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:
 - a) Comerç de superfície total superior a 500 m².
 - b) Comerç de gran superfície.
 - c) Indústria de segona categoria de superfície superior a 500 m²
 - d) Indústria de tercera categoria.
 - e) Indústria de quarta categoria.



- f) Magatzem de superfície superior a 200 m2.

Art. 262 - Condicions de la càrrega i descàrrega
(NC)

1. La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle: en qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.
2. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
3. L'amplada de l'accés serà com a mínim de 4 metres en carrers d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'ample superior a 6 metres.
4. En el cas d'accessos inferiors als indicats al paràgraf anterior, o d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament en el projecte d'instal·lació la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

SECCIÓ SISENA.-
APARCAMENT

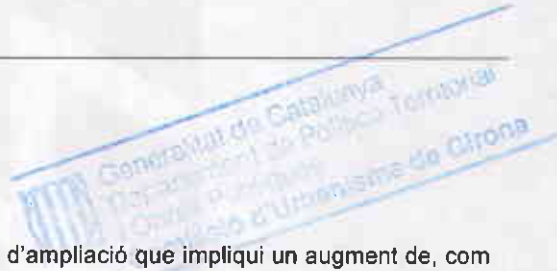
Art. 263 - Regulació general de l'aparcament
(NB)

1. Totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació que impliqui un augment de, com a mínim, el 50% de la seva superfície hauran de disposar del nombre en places d'aparcament que es disposa en les presents Normes.
2. Amb caràcter general, seran causes d'exempció de les previsions que es fixen a l'apartat següent, les quals s'especifiquen a continuació:

a) Causes urbanístiques:

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'apartat següent si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

b) Altres causes:



Excepcionalment es podran substituir totalment o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en el mateix edifici per una menor previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu dels serveis tècnics municipals responsables del trànsit o similars.

**Art. 264 - Nombre de places en funció de l'ús
(NB)**

1. La previsió de places d'aparcament d'acord amb allò que indica l'apartat anterior és la següent:

a) ús d'habitatge:

Unihabitatge : una plaça per cada habitatge unifamiliar de superfície construïda igual o menor a 100 m².
dues places per cada habitatge unifamiliar de superfície construïda superior a 100 m².

Plurihabitatge: Una plaça per cada habitatge en sòl urbà.

Una plaça i mitja per cada habitatge en sectors de sòl urbanitzable pendent de desenvolupament de planejament derivat.

b) ús comercial amb sup. de venda superior a 700 m²:

1 plaça cada 100m² construïts o allò que disposi la legislació sectorial. S'aplicarà la situació que generi major nombre de places.

c) ús hoteler:

- Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça cada 3 habitacions a partir de 12 habitacions.
- Establiments de 3 estrelles: una plaça cada 5 habitacions a partir de 20 habitacions.
- Resta d'establiments: una plaça cada 6 habitacions a partir de 24 habitacions.

d) clíniques i sanatoris:

- Una plaça per cada 10 llits

e) ús recreatiu i restauració:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 150 persones.

f) locals sense ús específic i us oficines , ús industrial i ús magatzems

- Una plaça per cada 200 m² de superfície construïda , a partir de 300 m² constr. fins a un màxim de 15 places

g) taller de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m²:

- La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller. En

qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

h) Instal·lacions esportives:

- Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.

2. Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.
3. Excepcions: s'eximirà de l'obligatorietat de disposar d'aparcaments en la forma establerta en els apartats anteriors en les zones 1.1 i 1.2 (Barri Vell i Veïnats) en els edificis unifamiliars amb façanes inferiors a 4,80 m o amb ús d'habitatge en planta baixa.

En el cas d'ampliacions d'edificacions existents, s'eximirà de la dotació de places d'aparcament si s'amplia menys del 50% de l'edificació existent i s'esgota l'edificabilitat permesa pel planejament.

4. Dimensió i ordenació de les places d'aparcaments. S'entén per plaça d'aparcament un espai mínim de 2,30 x 4,80 m. L'espai mínim per les places situades als extrems serà de 2,65 x 4,80 metres, i per les tancades o colindants a una plaça tancada serà de 2,80 x 4,80 m. S'admetrà que com a màxim un 10% del total de les places situades en un local tinguin una dimensió mínima de 2,20 x 4,50 m.

No es podrà procedir al tancament individual dels aparcaments si no es disposen mides mínimes de 2.80 x 4.80 m. Per sol·licitar el tancament d'una plaça d'aparcament caldrà aportar el projecte global de tota la planta d'aparcaments on s'inclouin les divisòries per tal de garantir la ventilació i evacuació.

Tanmateix, el número de cotxes en l'interior dels aparcaments no podrà excedir del corresponent a 20 metres quadrats per cotxe. S'assenyalaran en el paviment els emplaçaments i passadissos d'accés dels vehicles, senyalització que figurarà en els plànols dels projectes que presentin al sol·licitar la concessió de les llicències de construcció, instal·lació, funcionament i obertura.

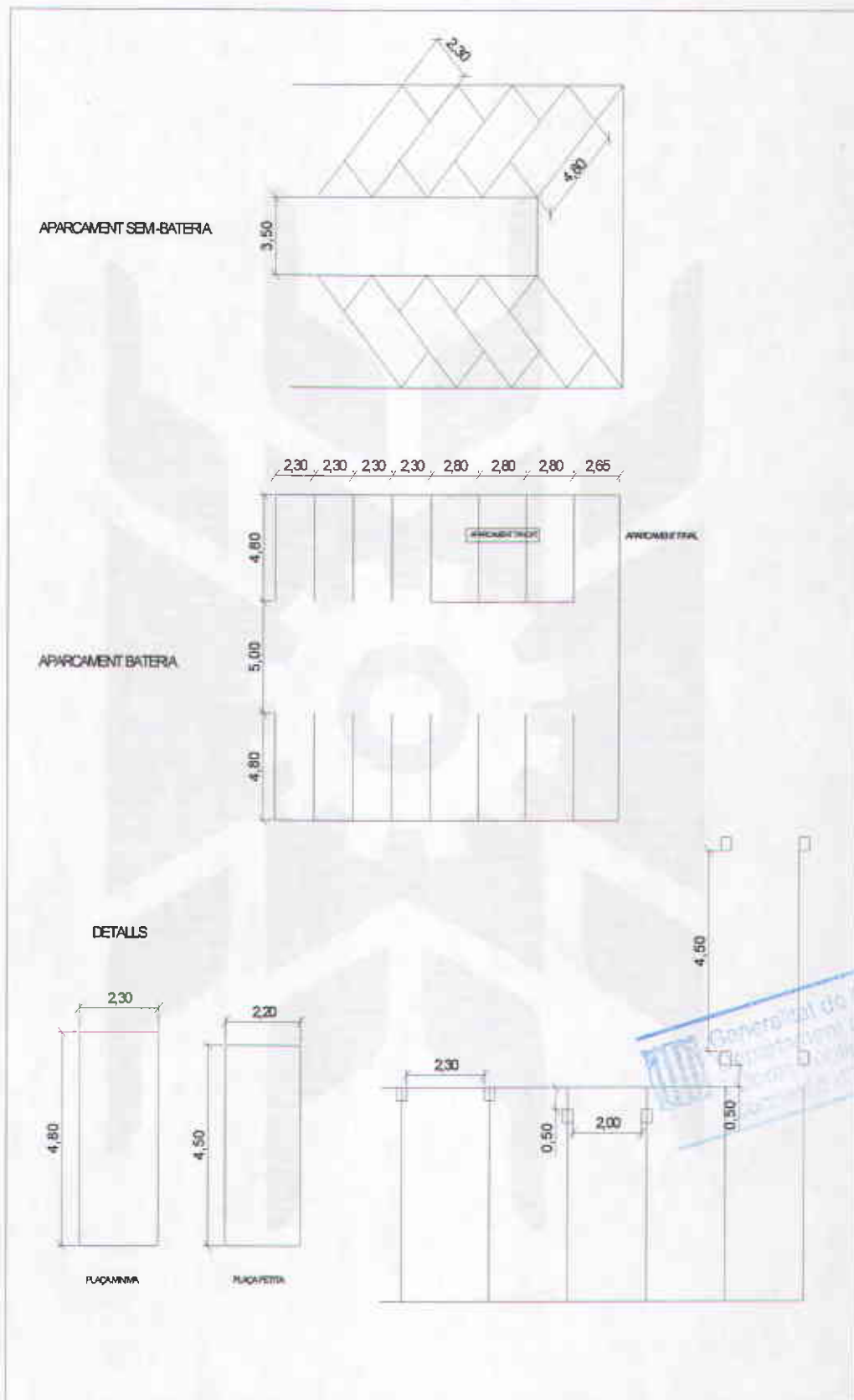
Les vies d'accés i maniobra als aparcaments tindran una mida mínima de 5 m d'amplada en el cas d'aparcaments transversals, que es podrà reduir a una amplada mínima de 4,50 m, si les places d'aparcament que dóna accés tenen una amplada mínima de 2,80 m. L'amplada mínima de les vies d'accés i maniobra en els aparcaments en semibateria serà de 3,50 m.

En el cas d'aparcaments en paral·lel i semibateria, no es permeten "culs de sac" superiors a 15 metres lineals a no ser que es garanteixi el gir amb un màxim de tres maniobres.

En els aparcaments s'admet una alçada lliure mínima de 2,20 m en qualsevol punt, es poden fer reduccions puntuals a 2,10 m en passadissos d'una amplada de 3,50 m per a pas d'instal·lacions.

Veure Gràfic:

5. Es prohibeix expressament l'ús de magatzem en les places destinades a vehicles, excepte en aquelles que el projecte prevegi la construcció de trasters, en què no caldrà la seva sectorització "



Generalitat de Catalunya
 Departament del Polític Territorial,
 Urbanisme i Infraestructures
 Direcció General d'Urbanisme de Girona

Art. 265 - Condicions tècniques dels aparcaments
(NB)

Les condicions tècniques que han de reunir els locals destinats a aparcament s'ajustaran al que disposi "l'Ordenança Municipal sobre conduccions tècniques de locals destinats a estacionament de vehicles" i la normativa reguladora de l'edificació (NBE).

SECCIÓ SETENA.-

PUDOR

Art. 266 - Definicions
(NC)

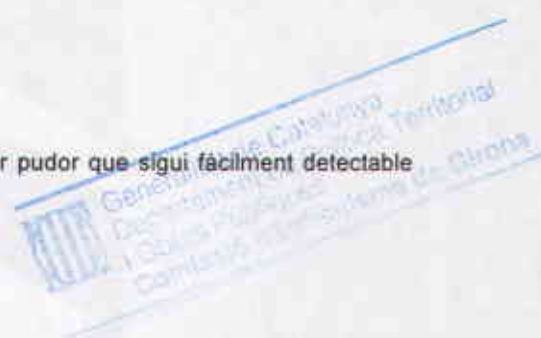
1. S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte.
2. Quan la concentració de la substància és superior al nivell de toxicitat s'haurà de tractar l'emissió olorosa com si es tractés de contaminació atmosfèrica.

Art. 267 - Regulació de les activitats en funció de les emissions de pudor
(NC)

Totes les activitats que s'instal·lin, sigui quina sigui la localització, no podran produir pudor que sigui fàcilment detectable més enllà dels límits del local o la parcel·la on s'exerceixi l'activitat.

Art. 268 - Valoració de les emissions de pudor
(NC)

Mentre no hi hagi equips capaços de detectar la pudor, la valoració es realitzarà organolèpticament mitjançant tres persones que en dies diferents i a diferents hores detectaran la presència de matèries oloroses en l'aire.



SECCIÓ VUITENA.-
RADIACIONS ELECTROMAGNÈTIQUES

Art. 269 - Classificació i definicions
(NC)

1. Les radiacions electromagnètiques es classifiquen en dos grups:
 - a) Radiacions no ionitzants.
 - b) Radiacions ionitzants.
2. Són radiacions no ionitzants aquelles que s'emeten amb una freqüència compresa entre 0 i 3000 Thz. En aquest grup es troben les radiacions següents: sub-ràdio, freqüències, ràdio freqüències, microones, infraroig, llum visible i ultraviolada no ionitzant.
3. Són radiacions ionitzants aquelles que s'emeten amb freqüència superior a 3 Phz. En aquest grup es troben les radiacions següents: ultraviolades ionitzants, raigs X, raigs gamma, raigs còsmics.
4. S'entén per instal·lacions radioactives:
 - a) Les instal·lacions de qualsevol classe que continguin una font de radiació ionitzant.
 - b) Els aparells productors de radiacions ionitzants
 - c) Els locals, els laboratoris, les fàbriques i les instal·lacions on es produeixin, manipulin o emmagatzemin matèries radioactives.
5. No tindran la consideració d'instal·lacions radioactives, d'acord amb el que estableix el Decret 2865/72:
 - a) Els aparells generadors de radiacions que s'utilitzin amb finalitats mèdiques, que es regiran per allò que indica el reial Decret 1891/91, o les normes que el substitueixin o complementin.
 - b) Les instal·lacions que produeixin o on es manipulin o emmagatzemin materials radioactius, tals que els núclids emissors tinguin una activitat total de valor inferior a l'establert a l'apèndix del Decret 2869/72, o les normes que el substitueixin o complementin.
 - c) Les instal·lacions que, encara no continguin materials radioactius amb activitats superiors a les indicades al paràgraf anterior, reuneixin les condicions següents:
 - Que el material radioactiu estigui protegit contra tot contacte o fuga.
 - Que en tot punt accessible i a 0,1 metres de la superfície de l'aparell, la dosi no sobrepassi 0,1 mrem. per hora, o bé que el flux de partícules beta o neutrons no sigui superior al que produiria una dosi equivalent a la

distància dita anteriorment.

- Que aquests aparells siguin d'un tipus homologat prèviament pel Ministeri d'Indústria.

d) Instal·lacions en què s'utilitzen materials radioactius de concentració inferior a 0,002 uc/g o materials radioactius sòlids de concentració inferior a 0,01 uc/g.

e) Equips en què els electrons s'accelerïn a una energia no superior a 5 KeV.

6. Les instal·lacions radioactives es classifiquen en les tres categories següents:

a) Primera categoria:

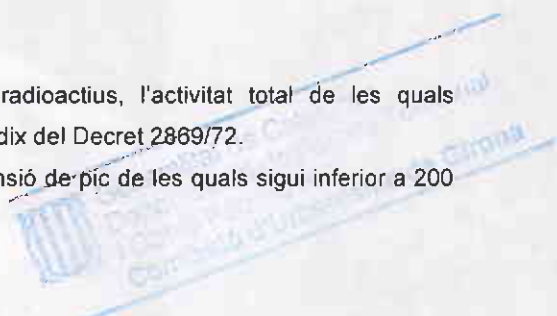
- Les fàbriques de producció d'urani, tori i els seus compostos.
- Les fàbriques de producció d'elements combustibles d'urani natural.
- Les instal·lacions industrials d'irradiació.

b) Segona categoria:

- Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen núclids radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria específica l'apèndix del Decret 2869/72.
- Les instal·lacions que utilitzen aparells de raig X que puguin funcionar amb una tensió de pic superior a 200 kW.
- Els acceleradors de partícules i les instal·lacions on s'utilitzen fonts de neutrons.

c) Tercera categoria:

- Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen núclids radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria específica l'apèndix del Decret 2869/72.
- Les instal·lacions que utilitzen aparells generadors de Raig X, la tensió de pic de les quals sigui inferior a 200 kW.



Art. 270 - Regulació de les activitats en funció de les radiacions electromagnètiques

(NC)

- 1.- No es permet la instal·lació d'activitats que produeixin radiacions no ionitzants que afectin el funcionament d'altres instal·lacions alienes a l'activitat.
- 2.- No es permet la instal·lació d'activitats amb equips que produeixin radiacions ionitzants, classificades de primera categoria segons l'apartat anterior.
3. Pel que fa a les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació caldrà adaptar-se al que preveu el Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres

instal·lacions de radiocomunicació.

Art. 271 - Control i autorització d'instal·lacions radioactives
(NC)

1. Les instal·lacions radioactives, tant si són per finalitats mèdiques com industrials, estan sotmeses al control i l'autorització del Departament d'Indústria de la Generalitat de Catalunya.
2. Les autoritzacions a que estan sotmeses les instal·lacions radioactives són les següents:
 - a) De primera categoria, autorització prèvia, autorització de construcció i autorització de posada en marxa.
 - b) De segona categoria: autorització de construcció i autorització de posada en marxa.
 - c) De tercera categoria: autorització de posada en marxa.
3. La utilització d'equips i instal·lacions de Raig X amb finalitat de diagnòstic mèdic hauran de complir la següent normativa específica:
 - a) Les instal·lacions de Raig X aplicades al diagnòstic mèdic d'éssers humans o animals es regiran per allò que estableix el Reial Decret 1891/91 o les normes que en el futur el modifiquin o substitueixin.
 - b) Les instal·lacions constituïdes per acceleradors de partícules, equips de Raig X utilitzats per teràpia i altres equips generadors de radiacions mèdiques, no inclosos en el paràgraf anterior, es regiran per allò que estableix el Decret 2869/72.

SECCIÓ NOVENA.-

RISC D'INCENDI

Art. 272 - Regulació de les activitats en funció del risc d'incendi
(NC)

Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-91)



Art. 273 - Definicions i unitats

(NC)

Aquest capítol adopta les definicions notacions i unitats que figuren en la Norma bàsica de l'Edificació "Condiciones de proteccion contra incendios en los edificios" (NBE-CPI-96) aprovada pel R.D. 2177/96 de 4 d'octubre de 1996 i en allò que aquesta no regula, les que figuren en el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis als edificis.

Art. 274 - Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi

(NC)

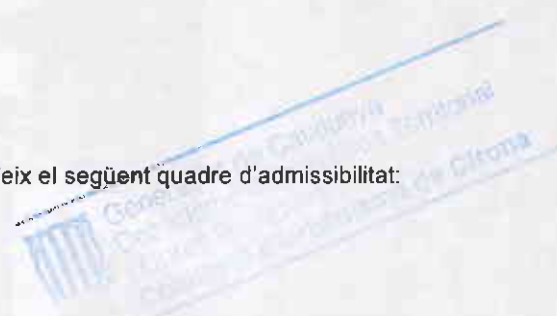
- Per a la classificació de les activitats en funció del risc d'incendi s'utilitzarà com a paràmetre definidor la càrrega tèrmica ponderada d'acord amb la taula següent:

Nivell	Qualificació	Càrrega de foc ponderada (Qp del local en Mcal/m2)
1	Baix	Qp < 100
2		100 < Qp < 200
3	Mig	200 < Qp < 300
4		300 < Qp < 400
5		400 < Qp < 800
6	Alt	800 < Qp < 1600
7		1600 < Qp < 3200
8		3200 > Qp

- En funció del paràmetre anterior i la situació relativa de l'activitat, s'estableix el següent quadre d'admissibilitat:

Situació relativa:	Risc intrínsec							
	1	2	3	4	5	6	7	8
0	x							
1	x	x						
2	x							
3	x							
4	x	x						
5	x	x						
6	x	x	x	x				
7	x	x	x	x	x	x	X	x
8	x	x	x	x	x	x	X	x
9	x	x	x	x	x	x	X	x

- Les activitats instal·lades en situació 2, 3 no podran emmagatzemar ni utilitzar combustibles sòlids, líquids ni gasosos, a excepció d'aquells que s'utilitzen per a la calefacció del local. La instal·lació dels combustibles esmentats haurà de complir en tot moment amb la normativa que els sigui d'aplicació.



**Art. 275 - Prevenció i protecció contra incendis
(NC)**

La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb la NBE-CPI-96 o les normes que la substitueixin o complementin, en aquelles activitats que no sigui d'aplicació la NBE-CPI-96 s'aplicarà la normativa sectorial específica.

SECCIÓ DESENA.-

RISC D'EXPLOSIÓ

**Art. 276 - Definicions
(NC)**

1. Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les següents característiques:
 - a) Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos:
 - Processos endotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració etc.).
 - Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-91).
 - * a pressió i temperatura ambient (mescla, centrifugació, filtratge, etc.)
 - * a temperatura superior a l'ambient (destil·lació, assecatge, etc.)
 - Processos a pressió diferent a l'atmosfèrica.
 - b) Activitats que utilitzen explosius industrials.
2. S'exceptuen de la qualificació anterior, aquelles activitats en què els combustibles ho siguin per calefacció dels locals i l'ús de les quals sigui regulat per la legislació i normativa vigent. (Reglament d'instal·lacions de calefacció climatització i aigua calenta sanitària).

**Art. 277 - Regulació de les activitats en funció del risc d'explosió
(NC)**

No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones 1, 2, 3, 4 i 5. En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions i la compartimentació sigui com a mínim RF 120 en cas de processos físics i RF-240 en cas de

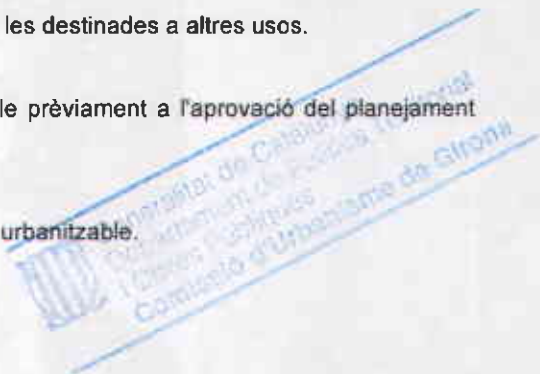
processos químics.

SECCIÓ ONZENA.-

ÚS D'ESTACIÓ DE SERVEI

Art. 278 - **Condicions de l'ús estació de servei** (NB)

1. L'ús d'estació de servei és un dels usos principals previstos en el Sistema d'infraestructures viaries (clau b.3).
2. Així mateix les estacions de servei podran ubicar-se a les zones on no estigui prohibit amb les següents condicions:
 - a) Les estacions de servei donaran front a un vial de més de 15 metres d'amplada.
 - b) Preveuran l'espai necessari per l'espera de vehicles, evitant qualsevol entorpidiment de la circulació de vehicles i vianants
 - c) Els sortidors i els dipòsits de combustible mantindran una distància mínima de 20 m. a les edificacions destinades a habitatge o a usos d'equipament ciutadà, i de 10 m. a les destinades a altres usos.
3. No es podran instal·lar estacions de servei en zones de sòl urbanitzable prèviament a l'aprovació del planejament parcial que en el seu cas determini la seva ubicació.
4. No s'admeten en cap cas, estacions de servei en el sòl amb règim de no urbanitzable.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Infraestructures
Comissió d'Impulsos de Ciutat

TÍTOL IV. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

TÍTOL IV. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER.-

FUNCIÓ I CONTINGUT DE LA PROPIETAT

Art. 279 - Funció social de la propietat del sòl (NB)

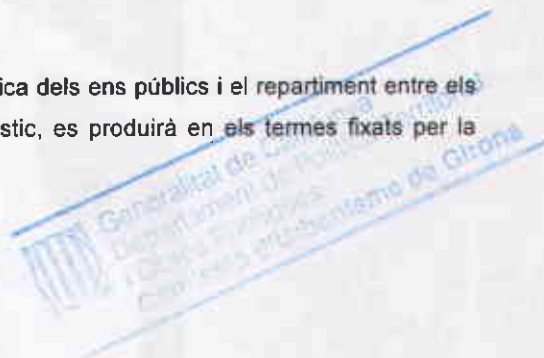
La funció social de la propietat establerta en l'ordenament constitucional (article 33.2 C.E.) delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona el seu exercici.

Art. 280 - Contingut de la propietat del sòl (NB)

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dintre dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'ordenament urbanístic, o en virtut d'aquest, pel Pla General o planejament que el desenvolupi, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanística del sòl establerta en aquest Pla.

Art. 281 - Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu (NB)

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics i el repartiment entre els afectats per la mateixa dels bens i càrregues derivats del planejament urbanístic, es produirà en els termes fixats per la legislació aplicable.



**CAPÍTOL SEGON.-
RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

SECCIÓ PRIMERA-

DISPOSICIONS GENERALS

**Art. 282 - Règim urbanístic del sòl
(NB)**

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a la legislació urbanística vigent (articles 23 L.U.R. i 19 R.P.U.) es defineix a través de:

1. La classificació del sòl segons el seu règim jurídic
2. La determinació i la regulació de l'estructura general i orgànica del territori
3. La divisió del sòl en zones, sistemes, sectors o àrees segons la seva qualificació urbanística i formules de desenvolupament i gestió.

SECCIÓ SEGONA-

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL SEGONS EL RÈGIM JURÍDIC

**Art. 283 - Classificació del sòl segons règim jurídic
(NB)**

1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica, a efectes del règim jurídic, en sòl urbà (consolidat i no consolidat), sòl urbanitzable (delimitat i no delimitat) i sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent.
2. En els plànols d'ordenació de la Sèrie 2 (E / 1: 7.500) es delimita la classificació del sòl de que parteix aquest Pla General.
3. El sòl urbanitzable delimitat es convertirà en sòl urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament



urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de lles corresponents obligacions per part dels propietaris.

4. El sòl urbanitzable no delimitat es desenvoluparà necessàriament mitjançant la tramitació d'un Projecte de Delimitació.
5. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla General, segons es preveu en aquestes Normes Urbanístiques.

SECCIÓ TERCERA-

DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI

Art. 284 - Elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori.

(NB)

1. Els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica de l'ordenació del territori els estableix el present Pla General en els plànols d'ordenació de la Sèrie 1 (E / 1: 7.500)
2. Són elements determinants del desenvolupament urbà continguts en aquest Pla General i per tant elements de l'estructura general i orgànica els que s'enuncien en el quadre adjunt.

Art. 285 - Sistemes bàsics i complementaris

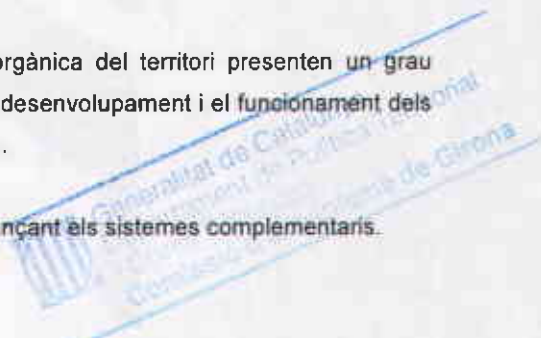
(NB)

1. Els sòls destinats a sistemes bàsics que integren l'estructura general i orgànica del territori presenten un grau especial d'interès comunitari o col·lectiu i són determinants per assegurar el desenvolupament i el funcionament dels assentaments urbans, com també les possibles transformacions en el temps.
2. L'estructura orgànica del territori es complementa a nivell més sectorial, mitjançant els sistemes complementaris.

Art. 286 - Zones generals en sòl urbà i urbanitzable

(NB)

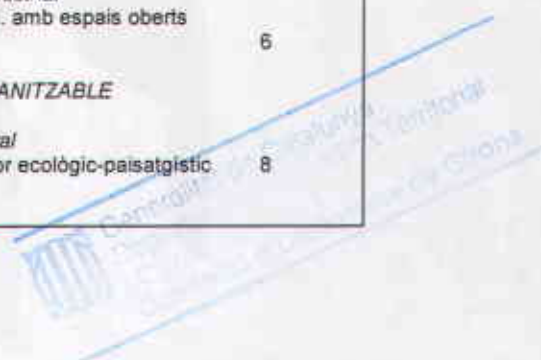
1. Les zones generals que integren l'estructura general i orgànica en el sòl urbà i urbanitzable, són el resultat de crear en el territori el binomi format pels usos generals i la forma de l'edificació.
2. Les zones generals es complementen mitjançant la divisió en zones i subzones.



**Art. 287 - Zona general del sòl no urbanitzable
(NB)**

1. La zona general que integra l'estructura general i orgànica en el sòl no urbanitzable és determinada pel valor rural que es vol preservar del procés urbà i promocionar pels seus valors intrínsecs.
2. La zona general de sòl no urbanitzable es complementa mitjançant les zones i les subzones que es puguin establir.

ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI			
SISTEMES BÀSICS		ZONES GENERALS	
SÒL URBÀ - URBANITZABLE- SÒL NO URBANITZABLE		SÒL URBÀ	
<i>Ús general comunitari</i>		<i>Ús general residencial</i>	
Espais lliures A	- Parc del Ter	A.1	- Z.R. que configura carrers 1
	- Parcs de la Sequia Monar	A.2	- Z.R. amb espais oberts 2
	- Parc urbà	A.3	<i>Ús general terciari</i>
	- Llera fluvial	A.4	- Z.T. que configura carrers 3
			- Z.T. amb espais oberts 4
Infraestructures de comunicacions B	- Xarxa viària territorial	B.1	<i>Ús general industrial</i>
	- Xarxa viària bàsica	B.2	- Z.I. que configura carrers 5
	- Xarxa viària urbana	B.3	- Z.I amb espais oberts 6
	- Xarxa ferroviària	B.4	
		SÒL URBANITZABLE	
Infraestructures de serveis C	- I de serveis tècnics	C.1	<i>Ús general residencial</i>
	- I de serveis viaris	C.2	- Z.R. amb espais oberts 2
Equipaments i dotacions comunitàries D	- E. sense ús definit	D.0	<i>Ús general terciari</i>
	- E. educatiu	D.1	- Z.T. amb espais oberts 4
	- E. sanitari	D.2	<i>Ús general industrial</i>
	- E. assistencial	D.3	- Z.I. amb espais oberts 6
	- E. soci-cultural	D.4	
	- E. esportiu	D.5	
	- E. administratiu	D.6	SÒL NO URBANITZABLE
	- E. de serveis urbans	D.7	<i>Ús general rural</i>
		- Z.R. de valor ecològic-paisatgístic 8	



SECCIÓ QUARTA.-

DETERMINACIONS DEL PLA GENERAL SOBRE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Art. 288 - Determinacions del Pla General en el sòl urbà (NB)

1. En el sòl urbà aquest Pla General qualifica els sols en zones i sistemes, i també delimita unes àrees on serà necessari el seu desenvolupament mitjançant un Pla Especial.
2. El present Pla General conté les determinacions fixades per la legislació urbanística vigent respecte al sòl urbà (article 23 L.U.R.) en els plànols d'ordenació de la Sèrie 3 (E / 1: 1.000)

Art. 289 - Determinacions del Pla General en el sòl urbanitzable (NB)


1. En el sòl urbanitzable delimitat, aquest Pla General determina els sectors de desenvolupament en Plans Parcial i els elements fonamentals de l'estructura urbana (els sistemes bàsics) en els plànols d'ordenació de la Sèrie 5 (E / 1: 2.000) i estableix, a través de la qualificació urbanística en zones i sistemes, la regulació genèrica dels diferents usos principals i els seus nivells d'intensitat.

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per xarxa viària, estacionament, zones verdes públiques, equipaments i dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial de conformitat amb aquestes Normes Urbanístiques i seguint els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest Pla General.

2. En el sòl urbanitzable no delimitat en tant no es tramiti i s'aprovi el Projecte de Delimitació el règim de sòl serà el del sòl no urbanitzable, assimilant-se a la regulació de la zona agrícola d'especial interès (clau 7.3)

Art. 290 - Determinacions del Pla General en el sòl no urbanitzable (NB)

1. El present Pla General delimita el sòl no urbanitzable en els plànols d'ordenació de la Sèrie 4 (E / 1: 7.500)
2. En el sòl no urbanitzable aquest Pla General qualifica els terrenys en zones i sistemes.
3. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableixi la legislació urbanística vigent

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Lingüística
Institut d'Estudis Catalans
Comissió d'Ortografia de Girona

TÍTOL V. REGULACIÓ DELS SISTEMES

TÍTOL V. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER.-

DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES

Art. 291 - Definició i regulació general (NB)

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
2. El Pla General estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Art. 292 - Tipus de sistemes (NB)

1. Els sistemes tindran la condició de sistemes generals o bàsics, quan d'acord amb aquestes Normes Urbanístiques integrin l'estructura general i orgànica del territori.

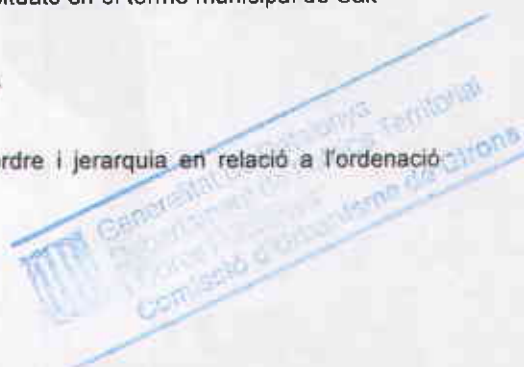
També formen part d'aquest grup, els elements territorials o supramunicipals situats en el terme municipal de Salt

2. La resta de sistemes tindran la condició de sistemes locals o complementaris.
3. La distinció entre sistemes bàsics i complementaris fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística.

Art. 293 - Classificació dels sistemes (NB)

Els sòls destinats per a aquest Pla General a sistemes es classifiquen de la forma següent:

- A Sistema d'espais lliures



Sistema bàsic

- A.1 Parc del Ter
- A.2 Parc de la Sèquia Monar
- A.3 Parc urbà
- A.4 Llera fluvial

Sistema complementari

- a.1 Plaça i jardí urbà
- a.2 Verd comunitari
- a.3 Verd lineal
- a.4 Verd privat

B Sistema de comunicacions

Sistema bàsic

- B.1 Xarxa viària territorial
- B.2 Xarxa viària bàsica
- B.3 Xarxa viària urbana
- B.4 Xarxa ferroviària
- B.5 Protecció del sistema de comunicacions

Sistema complementari

- b.1 Carrers urbans
- b.2 Camins rurals

C Sistema d'infraestructures de serveis

Sistema bàsic

- C.1 Infraestructura de serveis tècnics
- C.2 Infraestructura de serveis viaris

D Sistema d'equipaments

Sistema bàsic:

- D.0 Equipament sense ús definit
- D.1 Equipament educatiu
- D.2 Equipament sanitari



- D.3 Equipament assistencial
- D.4 Equipament soci-cultural
- D.5 Equipament esportiu
- D.6 Equipament administratiu
- D.7 Equipament de serveis urbans

Sistema complementari:

- d.1 Dotació comunitària

**Art. 294 - Delimitació dels sòls destinats a sistemes
(NB)**

1. Aquest Pla delimita els sistemes bàsics que formen part de l'estructura general i orgànica del territori incloent-hi els elements territorials o supramunicipals situats en el terme municipal de Salt en el plànol d'ordenació de la Sèrie 1 (E / 1: 7.500)
2. En els plànols d'ordenació de la Sèrie 3 (E / 1: 1.000), de la Sèrie 4 (E / 1: 7.500) i de la Sèrie 5 (E / 1: 2.000) es delimiten els sòls destinats a sistemes complementaris que acaben de vertebrar la relació dels usos d'interès comunitari en el territori.

**Art. 295 - Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes
(NB)**

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls classificats com a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
 - a) Quan ho determini aquest Pla General o planejament diferit que el desenvolupi
 - b) Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla General i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions en ell assenyalades.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

Art. 296 - Desenvolupament del Pla General respecte als sistemes

(NB)

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb el que disposa el present Capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes.
2. Les previsions del Pla General respecte als sistemes, en el sòl urbanitzable i no urbanitzable es desenvoluparan a través de Plans Especials o Plans Parcial dels sectors de sòl urbanitzable amb els que estiguin relacionats.
3. Quan els sòls qualificats com a sistemes, bàsics o generals, pertanyen a més d'un terme municipal, el desenvolupament de les determinacions d'aquest Pla General es farà amb la participació i coordinació de totes les Entitats locals implicades i Administracions Públiques competents.

Art. 297 - Gestió i execució dels sistemes

(NB)

1. Per la gestió i execució dels sistemes així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en que se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i a tenor dels que s'estableixi en la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistema en aquest Pla General seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla General, o per expropiació forçosa.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del Sector de Planejament mitjançant la delimitació d'un Polígon o Unitat d'Actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establert, i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla General.
5. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris i en el sistema de places i jardins urbans de titularitat pública, podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en les condicions i procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla General o amb les determinacions del planejament derivat que el desenvolupi.
6. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i / o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació de sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla General en els sòls qualificats de sistemes i en els àmbits adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i / o procediments

que es requereixen a l'obtenció de la corresponent llicència municipal, la qual se subjectarà al que determinen les presents Normes Urbanístiques.

Art. 298 - Valor urbanístic dels sistemes

(NB)

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà d'acord amb els criteris fixats a l'article 155 i concordants de la L.U.R. i de conformitat amb el que estableix la Llei 6 / 1998 de 13 d'abril sobre el règim del sòl i valoracions
2. El valor urbanístic que correspondrà als sistemes bàsics o generals adscrits a un sector de planejament parcial serà l'aprofitament mig del sector acumulat a les zones edificables.

Art. 299 - Protecció dels sistemes

(NB)

1. Aquest Pla General delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Entre els diferents espais de Protecció de Sistemes, aquest Pla General contempla els següents:

a) Protecció del Sistema Viari:

S'estarà al que disposa aquest Pla General i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25 / 1988, de 29 de juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7 / 1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.

b) Protecció del Sistema Ferroviari:

Les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de Protecció del Sistema Ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert al Reial Decret 1211 / 1990 de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16 / 1987 de 30 de juliol d'Ordenació dels Transports Terrestres i Legislació concordant en la matèria. Tot això sense perjudici del que preveu aquest Pla General.

c) Protecció del Sistema Hidrològic (Llera de rieres, fonts i cursos d'aigua)

S'estarà al que disposa aquest Pla General, la Llei 46 / 1999 d'Aigües i el Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat per R.D. 849 / 1986 d'11 d'abril (Estatals), així com la Llei 20 / 1990 i Llei 32 / 1991 (Catalunya) i legislació concordant a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per

al seu desenvolupament.

d) Protecció dels equipaments:

S'estarà al que estableixi aquest Pla General a cada cas, i concretament s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent per a cada tipus d'equipament.

e) Protecció del sistema de serveis tècnics:

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

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
4. Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.



CAPÍTOL SEGON.-

SISTEMA D'ESPais LLIURES (clau A)

SECCIÓ PRIMERA.-

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 300 - Definició (NB)

1. El sistema d'espais lliures de Salt inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics i carrers peatonals, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals. Així mateix inclou dins del sistema d'espais lliures, les lleres fluvials del riu i rieres.
2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat

Art. 301 - Finalitats i funcions (NB)

1. Els espais lliures de Salt tenen les següents finalitats:
 - Dotar a la ciutat d'uns espais d'estada i esbarjo pròxims als llocs de residència.
 - Dotar a la ciutat d'uns espais de significació ciutadana per a passeig, trobades o actes cívics.
 - Dotar a la ciutat d'uns espais equipats per a fires i activitats afins.
 - Dotar a la ciutat d'un medi urbà arbrat i amb vegetació.
 - Preservar els elements morfològics i paisatgístics del terme municipal.
 - Protegir determinats elements dels sistemes bàsics.
 - Constituir la xarxa d'espais urbans i periurbans que connecten els teixits construïts amb els elements naturals que configuren l'entorn exterior.
 - Enriquir la biodiversitat de l'ecosistema urbà i natural del municipi.
2. El sistema d'espais lliures definit en el present Pla General garanteix les següents funcions:
 - a) Funció ambiental:

Com a espais oberts estratègics dins del continu urbanitzat, aquests espais, definits pels seus valors ambientals i paisatgístics, garanteixen a diferents nivells (municipal, comarcal i metropolità) la vinculació entre els corredors ecològics del territori.

b) Funció cultural:

Definida pel caràcter de patrimoni històric i pedagògic respecte a la intervenció de l'home en la transformació i la utilització dels recursos naturals, la investigació tecnològica per a la millora d'aquests recursos i la intervenció urbanística per la determinació de la imatge final de la ciutat i del seu entorn rural.

c) Funció d'esplai i lleure:

Definida pels elements de relació social i d'utilització d'aquests sòls per part dels ciutadans com a espais d'esplai, lleure i expansió.

3. Les diferents Administracions Públiques intervindran activament per tal de preservar, regenerar i promocionar aquests espais lliures i garantir les seves funcions.

**Art. 302 - Tipus d'espais lliures
(NB)**

1. Els sòls destinats per aquest Pla General a sistema d'espais lliures be sigui en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable es classifiquen de la forma següent:

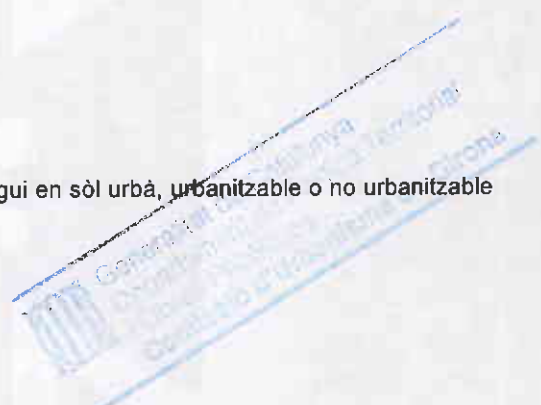
Sistemes bàsics:

- Parc del Ter (clau A.1)
- Parc de la Sèquia Monar (clau A.2)
- Parc urbà (clau A.3)
- Llera fluvial (clau A.4)

Sistemes complementaris:

- Plaça i jardí urbà (clau a.1)
- Verd comunitari (clau a.2)
- Verd lineal (clau a.3)
- Verd privat (clau a.4)

2. D'acord amb l'anterior classificació, el sistema bàsic d'espais lliures està format per diferents elements: d'una banda els Parcs Periurbans - (Parc del Ter (clau A.1) i Parc de la Sèquia Monar (clau A.2) - que inclouen aquells espais d'interès paisatgístic i ecològic situats en el sòl no urbanitzable que tenen un paper estructurant i estratègic, a nivell local i supramunicipal; d'altra banda els Parcs Urbans (clau A.3) que són aquelles àrees de caràcter públic que per la

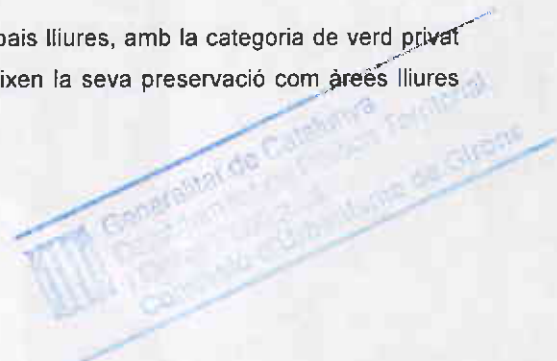


seva dimensió i localització, compleixen una funció de caràcter general, de lleure i d'esbarjo i també de configuració del paisatge urbà al servei del conjunt de la població. Formen part també del sistema bàsic d'espais lliures els cursos fluvials (clau A.4).

3. Pel que fa al sistema complementari, està format, en primer lloc per les Places i Jardins Urbans (clau a.1) que són aquells espais lliures de titularitat pública, generalment de petita dimensió, el servei dels quals és de caràcter més ajustat a un determinat àmbit o sector urbà, malgrat integrar-se al sistema general de la ciutat.
4. El conjunt dels Parcs Urbans i de les Places i Jardins Urbans, determinarà l'estàndard de superfície d'espais lliures públics en relació al nombre d'habitants previstos en el Pla.
5. Els altres elements del sistema complementari són els jardins i places de caràcter col·lectiu, de titularitat privada, o pública que configuren la categoria de Verd Comunitari (clau a.2). Es tracta d'aquells espais que, tot i tenir la consideració d'espais lliures, no poden assolir la funció que correspon als espais lliures públics per diferents motius, o bé perquè són àrees de servei exclusiu, o d'aparcament, en relació als respectius àmbits, o bé perquè la seva titularitat col·lectiva ho impedeix.

Forma part del sistema complementari dels espais lliures la categoria de verd lineal / viari (clau a.3) format pels passejos, jardins, places, rotondes, rambles, etc que complementen els elements del sistema de comunicacions i que, amb el suport de la vegetació i de l'arbrat urbà, configuren una determinada imatge de la ciutat.

Finalment s'han de considerar inclosos dins el sistema complementari d'espais lliures, amb la categoria de verd privat (clau a.4) aquells espais privats que, per les seves característiques mereixen la seva preservació com àrees lliures d'edificació.



SECCIÓ SEGONA.-

PARC DEL TER (CLAU A.1)

Art. 303 - Definició i funcions

(NB)

1. Sota aquesta denominació s'inclou una franja de territori que ressegueix la riba dreta del Ter, a partir del límit Nord del municipi, i que incorpora, a més dels terrenys delimitats per la Confederació d'Aigües en l'atermenament corresponent, l'àmbit anomenat " Ter petit " i altres espais complementaris.
2. La delimitació d'aquest espai i la seva incorporació al sistema d'espais lliures respon a la voluntat de protegir aquesta àrea, atenent al seu valor mediambiental i considerant la seva fragilitat, tot plantejant-hi actuacions positives per millorar la seva qualitat paisatgística i ecològica.

3. Aquest espai té també una funció de connectivitat entre espais naturals, d'equilibri paisatgístic i de protecció dels sòls.

Art. 304 - Titularitat
(NB)

El sòl qualificat com a Parc del Ter serà de titularitat pública.

Art. 305 - Règim general
(NB)

Els terrenys integrats en el sistema de Parc del Ter no podran ésser dedicats a usos, aprofitaments o utilitzacions que impliquin transformació de llur destí indicat en el Pla

Art. 306 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos rurals	art. 225	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans I	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us comunitari	art. 222	Us dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
ESPAI LLIURE						
Lleure	Paisatgístic	Ecològic conservació	Agrícola tradicional	Forestal	Definicions	
CP(1)	PR(2)	PR	CO	CO	Art. 233	NB

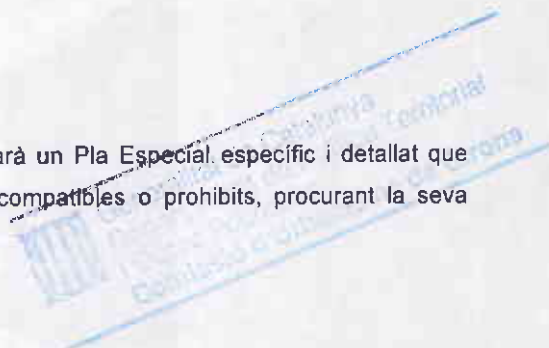


Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars	
(1) Restringit exclusivament a les activitats de lleure estrictament vinculades a l'ús dominant comunitari i als usos genèrics d'espai lliure que es puguin considerar usos rurals i usos periurbans de nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO	NC
(2) Restringit al paisatge amb característiques rurals	NC

Art. 307 - Ordenació mitjançant Pla Especial (NB)

1. Per a l'ordenació més detallada del Parc del Ter, l'Ajuntament redactarà un Pla Especial específic i detallat que defineixi els diferents àmbits, els usos principals, compatibles i els no compatibles o prohibits, procurant la seva coordinació amb els altres municipis que hi afronten.
2. Aquest Pla Especial tindrà com objectius generals:
 - a) Recuperar el conjunt de l'àmbit fluvial de Salt (que comprèn a més del Parc del Ter, la resta de la zona de valor ecològic - paisatgístic) amb criteris d'integració territorial, procurant mecanismes de planificació conjunta.
 2. Minimitzar la degradació dels espais fluvials i recuperar els ecosistemes fluvials que li són propis, eliminant aquelles activitats i usos incompatibles amb aquests criteris i regular la funció de lleure d'aquests espais, fent - la compatible amb el grau de protecció desitjat.
2. Per tal de portar a terme aquests objectius, entre d'altres mesures, el Pla Especial definirà i diferenciarà els espais que responguin l'interès ecològic, paisatgístic i científic on els únics usos permesos siguin el científic i el pedagògic d'aquells amb possibles usos lúdics, esportius i de lleure.
3. Els objectius específics i les determinacions més detallades establertes per aquest Pla Especial son les que venen regulades a la Fitxa AOS - 1 del Tom II de la Normativa Urbanística del Pla General.



SECCIÓ TERCERA.-

PARC DE LA SÈQUIA MONAR (CLAU A.2)

Art. 308 - Definició i funcions

(NB)

1. Comprèn el conjunt d'espais públics situats al llarg de la Sèquia Monar, amb una clara funció estratègica d'espai de transició entre la ciutat edificada i l'espai natural o rural i de relació amb els diferents equipaments situats en aquesta àrea.

2. Per tal de garantir aquestes funcions, el Pla General proposa al llarg de la Sèquia Monar dos àmbits:

a) L'àmbit que inclou els terrenys que queden entre la Ronda Monar (en projecte) i la sèquia i entre el Camí de les Fonts i el Camí de les Guixeres, exceptuant la part ocupada per edificacions.

Aquest Parc permetrà consolidar d'una manera definitiva la façana Nord del sòl urbà, tot definint les seves relacions amb els espais lliures permanents de la zona de les hortes i les Deveses.

b) L'àmbit que inclou terrenys que ja tenien la consideració d'espai lliure, a la Plaça Pibernat, a l'altra banda de la Sèquia i al sector de Can Patrac, ampliant-los fins envoltar l'àrea esportiva de les Guixeres, així com la instal·lació industrial de la Coma Cros; també formen part d'aquest àmbit els terrenys de les hortes de la Sèquia Monar. La seva localització en un sector d'alta densitat d'ocupació permetrà donar servei adequat a les necessitats d'espai lliure que es presenten.

2. El Pla General defineix aquests espais com un Parc Periurbà conjunt amb la voluntat de potenciar, alhora el paper de la sèquia com element d'interès cultural i com a configurador d'un determinat paisatge.

Art. 309 - Titularitat

(NB)

El sòl qualificat com a Parc de la Sèquia Monar serà de titularitat pública.

Art. 310 - Règim general

(NB)

En l'obtenció, finançament, ús i conservació del Parc, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent Pla Especial.

Art. 311 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos rurals	art. 225	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans I	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús comunitari	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
ESPAI LLIURE						
Lleure	Paisatgístic	Ecològic conservació	Agrícola tradicional	Forestal	Definicions	
CP(1)	PR(2)	CO	PR	CO	Art. 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars	
(1) Restringit exclusivament a les activitats de lleure estrictament vinculades a l'ús dominant comunitari i als usos genèrics d'espai lliure que es puguin considerar usos rurals i usos periurbans de nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO	NC
(2) Restringit al paisatge rural com a ús principal i al paisatge com a ús compatible	NC

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Urbanisme i Habitatge
 Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 312 - Ordenació mitjançant Pla Especial
(NB)

1. Per a l'ordenació més detallada del Parc de la Sèquia Monar, l'Ajuntament redactarà un Pla Especial específic i detallat que defineixi els diferents àmbits, els usos principals, compatibles i els no compatibles o prohibits.
2. Aquest Pla Especial tindrà com objectius generals:
 - a) Definir un espai de transició entre la ciutat edificada i l'espai natural o rural que permeti consolidar, d'una manera definitiva la façana Nord de la ciutat, tot definint les seves relacions amb els espais de valor ecològic - paisatgístic de la zona de les hortes i les Deveses.
 - b) Crear una gran àrea d'espai lliure que serveixi d'articulació dels diferents equipaments més propers.
 - c) Potenciar el paper de la Sèquia com element d'interès cultural i com a configurador d'un determinat paisatge.
2. Els objectius específics i les determinacions més detallades establertes per aquest Pla Especial son les que venen regulades a la Fitxa AOS - 2 del Tom II de la Normativa Urbanística del Pla General.

SECCIÓ QUARTA.-

PARC URBÀ (CLAU A.3)

Art. 313 - Definició i funcions
(NB)

1. Comprèn els sòls destinats a espais verds, de dimensió i grandària adequada que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i el lleure dels ciutadans.
2. Formen part del sistema de Parcs Urbans els següents:
 - El Parc lineal de l'Autopista
 - El Parc Esportiu
 - El Parc de la Maçana
 - Els Parcs de l'Hospital
 - El Parc del Sitjar
 - El Parc equipat de l'Est

El Parc del Marroc

Art. 314 - Titularitat
(NB)

El sòl qualificat com a Parcs Urbans serà de titularitat pública.

Art. 315 - Règim general
(NB)

En l'obtenció, finançament, ús i conservació d'un Parc Urbà, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent Pla Especial.

Art. 316 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi NB

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals
Us comunitari	art. 222	Us dominant NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
ESPAI LLIURE						
Lleure	Paisatgístic	Ecològic conservació	Agrícola tradicional	Forestal	Definicions	
PR(1)	PR(2)	CP(3)	NC	CP(4)	Art. 233	NB



Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars		
(1) Lleure de caràcter urbà		NC
(2) Paisatge urbà		NC
(3) L'ús ecològic-conservació complementarà als usos principals en el sentit de conservar la biodiversitat dins l'ecosistema urbà		NC
(4) La regeneració de la massa arbòria existent pot complementar el Parc Urbà per tal de donar-li una continuïtat amb les zones forestals que conformen corredors verds dins la ciutat cap a l'exterior del territori		NC
(5) Els usos de serveis (recreatiu, educatiu, administratiu, religiós etc.) tindran el caràcter de compatible limitats al Parc Urbà que resulti del Sector C de sòl urbanitzable delimitat per aquest Pla General.		NC

Art. 317 - Condicions d'ordenació i edificació

(NB)

1. Els parcs urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. En aquells parcs urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.
3. En els parcs urbans, sense pèrdua del domini públic, només s'admeten els usos públics i les edificacions al servei dels usos admesos respectant les següents condicions:
 - a) Les edificacions no ultrapassaran l'ocupació del cinc per cent (5%) de la superfície del parc en servei en el moment que hom les projecti.
 - b) L'alçada màxima de les edificacions o instal·lacions serà de quatre (4) metres.
 - c) La xarxa de servei i estacionament a l'aire lliure i els carrers per a cotxes no excediran el cinc per cent (5%) de la superfície qualificada.
 - d) Aquestes instal·lacions i edificacions no perjudicaran ni limitaran el fruïment del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni les vistes, ni limitaran el recorregut a través del parc.

4. A les reserves de Parc Urbà establertes per aquest Pla General al Sector C de sòl urbanitzable s'hi admet l'emplaçament d'edificacions destinades a equipaments públics, amb les condicions d'ordenació que fixi el corresponent Pla Parcial i amb les limitacions següents:
- Les edificacions no ultrapassaran l'ocupació del deu per cent (10%) de la superfície del parc en servei en el moment que hom les projecti.
 - L'alçada màxima de les edificacions o instal·lacions serà de set (7) metres.
 - La xarxa de servei i estacionament a l'aire lliure no excedirà el cinc per cent (5%) de la superfície qualificada.

SECCIÓ CINQUENA.-

LLERA FLUVIAL (CLAU A.4)

Art. 318 - Definició i funcions (NB)

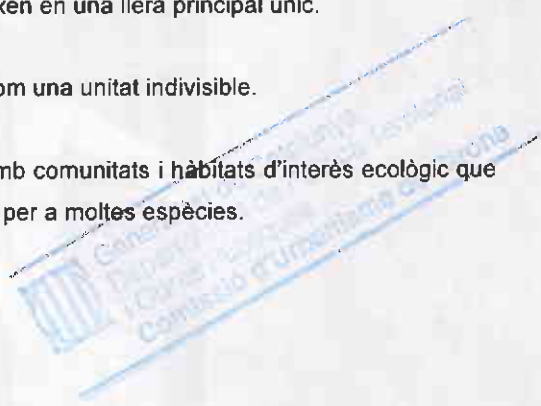
- La llera fluvial comprèn l'espai de domini públic hidràulic i els seus entorns immediats.
- Als efectes del que estableix la legislació sectorial d'aigües, s'entén per conca hidrogràfica el territori en que les aigües flueixen al mar a través d'una xarxa de lleres secundàries que convergeixen en una llera principal únic.

La conca hidrogràfica, a efectes de la gestió de l'aigua, es considerarà com una unitat indivisible.

- El sistema hidrològic constitueixen el nexa estructurador del paisatge, amb comunitats i hàbitats d'interès ecològic que s'han de protegir i restaurar donat que actuen com a corredors ecològics per a moltes espècies.

Art. 319 - Titularitat (NB)

- Els sòls qualificats com a Llera Fluvial són de titularitat pública.
- L'atorgament de concessions, autoritzacions i, en general, la tutela del domini públic hidràulic que transcorre pel municipi de Salt serà exercida per l'Agència Catalana de l'Aigua, sens perjudici de la necessitat d'obtenir la preceptiva llicència municipal.



Art. 320 - Règim general
(NB)

1. El sistema de Llera Fluvial ordenat en aquest Pla General com a sistema d'espais lliures, estarà subjecte a allò que s'estableix a la legislació urbanística respecte a les zones verdes.
2. Atès el paper fonamental de les lleres fluvials en el sistema d'espais lliures, el tractament específic que hauran de rebre, inclosos els treballs de neteja i manteniment s'hauran de desenvolupar a través dels mecanismes de programació que l'Ajuntament i l'Agència Catalana de l'Aigua acordin per fer compatible la funció medi ambiental que el Pla li adjudica amb la seva pertinença al sistema hidràulic territorial.
3. El planejament que desenvolupi els diferents sectors del municipi haurà d'establir les mesures que siguin necessàries per tal de garantir l'accessibilitat i el bon manteniment d'aquests espais, en tant que es tracta d'elements fonamentals dins del sistema de corredors biològics del Pla.

Art. 321 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos rurals	art. 225	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans I	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans II	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us comunitari	art. 222	Ús dominant	NB



3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
ESPAI LLIURE						
Lleure	Paisatgístic	Ecològic conservació	Agrícola tradicional	Forestal	Definicions	
NC	CO(1)	PR	NC	CP(2)	Art. 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars	
(1) Paisatge de caràcter rural	NC
(2) La massa arbòria de ribera complementarà l'ús de conservació de l'ecosistema fluvial.	NC

Art. 322 - Ordenació mitjançant Pla Especial (NB)

La delimitació exacte dels trams i l'abast en amplada de les Lleres Fluvials fixades per aquest Pla podran ser definides a través d'un Pla Especial que impliqui un estudi ecològic exhaustiu del sistema hidrològic, el qual determinarà les mesures correctores i el Pla de Gestió a emprendre per la recuperació de la qualitat ambiental d'aquests espais, de la qualitat química de l'aigua, dels seus poblaments biològics i de la vegetació de ribera.

SECCIÓ SISENA.-

PLACES I JARDINS URBANS (CLAU a.1)

Art. 323 - Definició i funcions (NB)

Comprèn els sòls destinats a espais verds o àrees pavimentades, de superfície més reduïda que els Parcs Urbans que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

Art. 324 - Titularitat (NB)

El sòl qualificat com a sistema de Places i Jardins Urbans serà de titularitat pública.

Art. 325 - Règim general (NB)

En l'obtenció, la projecció, l'ús i la conservació de les Places i Jardins Urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats en el corresponent Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de Detall.

Art. 326 - Condicions d'ús (NB)

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos rurals	art. 225	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans I	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans II	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals del sistema

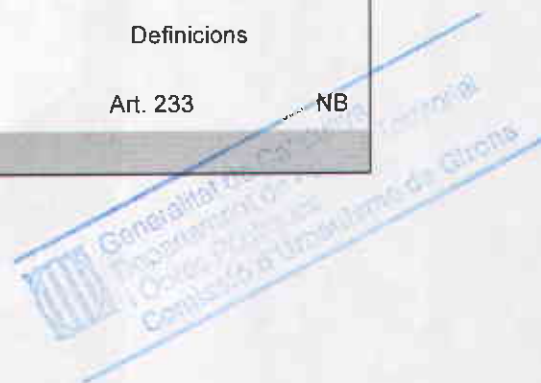
Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús comunitari	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS					
ESPAI LLIURE					
Lleure	Paisatgístic	Ecològic conservació	Agrícola tradicional	Forestal	Definicions
PR(1)	PR(2)	CP(3)	NC	CP(4)	Art. 233 NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars	
(1) Lleure de caràcter urbà	NC
(2) Paisatge urbà	NC
(3) L'ús ecològic-conservació complementa als usos principals en el sentit de conservar la biodiversitat dins l'ecosistema urbà	NC
(4) La regeneració de la massa arbòria existent pot complementar el jardí urbà per tal de donar-li una continuïtat amb les zones forestals que conformen corredors verds dins la ciutat cap a l'exterior del territori	NC



Art. 327 - Condicions d'ordenació i edificació (NB)

1. Les Places i Jardins Urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.

2. En les Places i Jardins Urbans, sense pèrdua del domini , només s'admeten els usos públics i les edificacions al servei dels usos admesos respectant les següents condicions:
- a) La composició de l'espai haurà de ser unitària, i no se'n permetrà el trossejament de manera que pogués perdre el seu caràcter unitari representatiu.
 - b) Només s'admetran les edificacions i instal·lacions de joc o esbarjo que no ocupin més del cinc per cent (5%) de la superfície del parc en servei en el moment que hom les projecti.
 - c) L'alçada màxima de les edificacions o instal·lacions serà de quatre (4) metres.
 - d) La xarxa de servei i estacionament a l'aire lliure i els carrers per a cotxes no representaran més del cinc per cent (5%) de la seva extensió i, en el cas de fer-se subterranis per mitjà de concessió administrativa o per empresa pública, caldrà garantir l'enjardinament i l'arbrat de la superfície corresponent, de forma que el forjat superior deixarà, fins la rasant definitiva de l'espai lliure, lloc suficient per a la ubicació d'un gruix mínim de terres d'un metre.
 - e) Aquestes instal·lacions i edificacions no perjudicaran ni limitaran el fruïment del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni les vistes, ni limitaran el recorregut a través del parc.

SECCIÓ SETENA.-

VERD COMUNITARI (CLAU a.2)

Art. 328 - Definició i funcions (NB)

Comprèn aquells espais que, tot i tenir la consideració d'espais lliures, no poden assolir la funció que correspon als espais públics per diferents motius, o bé perquè són àrees de servei exclusiu, o d'aparcament en relació als respectius àmbits, o bé perquè la seva titularitat col·lectiva ho impedeix.

Art. 329 - Titularitat (NB)

El sòl qualificat com a verd comunitari podran ser de titularitat pública o privada, mantenint el seu interès col·lectiu o comunitari.

Art. 330 - Condicions d'ús (NB)

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos rurals	art. 225	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans I	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans II	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús comunitari	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS					
ESPAI LLIURE					
Lleure	Paisatgístic	Ecològic conservació	Agrícola tradicional	Forestal	Definicions
CO(1)	PR(2)	CP(3)	NC	CP(4)	Art. 233 NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars	
(1) Lleure de caràcter urbà	NC
(2) Paisatge urbà	NC
(3) L'ús ecològic-conservació complementa als usos principals en el sentit de conservar la biodiversitat dins l'ecosistema urbà	NC
(4) La regeneració de la massa arbòria existent pot complementar el verd comunitari per tal de donar-li una continuïtat amb les zones forestals que conformen corredors verds dins la ciutat cap a l'exterior del territori	NC

Art. 331 - Condicions d'ordenació i protecció

(NB)

1. L'ordenació física del verd comunitari, un cop definit el tipus d'espai i els objectius que es proposen, es concretarà mitjançant projectes i / o actuacions d'obra urbanitzadora, amb elements propis d'urbanització per a l'ús a que estan destinats, tals com: arbres, jardineria, rampes, terrasses, tanques i altres elements ornamentals.
2. En aquestes àrees es podrà donar l'aprofitament del subsòl amb la construcció d'aparcaments col·lectius o altres usos admesos.

SECCIÓ VUITENA.-

VERD LINEAL (CLAU a.3)

Art. 332 - Definició i funcions

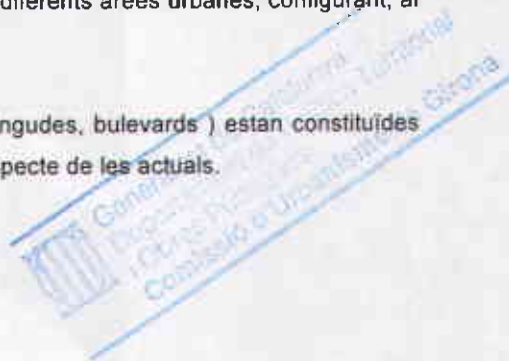
(NB)

1. Comprèn aquells espais reservats pel planejament on es poden combinar les funcions d'oci i el passeig de vianants amb les de circulació rodada. La funció dels espais de verd lineal és la d'assegurar la connectivitat entre la resta d'espais del sistema d'espais lliures, i de permetre l'accessibilitat interna de les diferents àrees urbanes, configurant, al mateix temps, la imatge urbana del municipi.
2. Les zones verdes situades al centre (rambles) o als laterals (passeigs, avingudes, bulevards) estan constituïdes fonamentalment per les traces arbrades de nova plantació o de potenciació i respecte de les actuals.

Art. 333 - Titularitat

(NB)

El sòl qualificat com a verd lineal serà de titularitat pública.



Art. 334 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos rurals	art. 225	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans I	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans II	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús comunitari	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
ESPAI LLIURE						
Lleure	Paisatgístic	Ecològic conservació	Agrícola tradicional	Forestal	Viari	Servei Viari
NC	PR(1)	CP(2)	NC	CP(3)	CP	CP
Definicions						
Art. 233						NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB



Condicions particulars	
(1) Paisatge urbà	NC
(2) L'ús ecològic-conservació complementa als usos principals en el sentit de conservar la biodiversitat dins l'ecosistema urbà	NC
(3) La regeneració de la massa arbòria existent pot complementar el verd lineal per tal de donar-li una continuïtat amb les zones forestals que conformen corredors verds dins la ciutat cap a l'exterior del territori	NC

Art. 335 - Condicions d'ordenació i protecció
(NB)

1. L'ordenació física del verd lineal, un cop definit el tipus d'espai i els objectius que es proposen, es concretarà mitjançant projectes i / o actuacions d'obra urbanitzadora, amb elements propis d'urbanització i pavimentació tous per a l'ús a que estan destinats, tals com: arbres, jardineria, rampes, terrasses, tanques i altres elements ornamentals.
2. S'admetrà l'ocupació parcial d'aquests espais per elements de la xarxa viària local

SECCIÓ NOVENA.-

VERD PRIVAT (CLAU a.4)

Art. 336 - Definició i funcions
(NB)

1. Comprèn els jardins i les zones verdes privades que, per les seves característiques mereixen la seva preservació com àrees lliures d'edificació.
2. Els espais lliures privats no edificats, però també enjardinats i / o arbrats determinats pel Pla General formen part del conjunt del sistema d'espais lliures de la ciutat.

Art. 337 - Titularitat
(NB)

El sòl qualificat com a verd privat serà de titularitat privada

Art. 338 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos rurals	art. 225	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans I	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans II	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

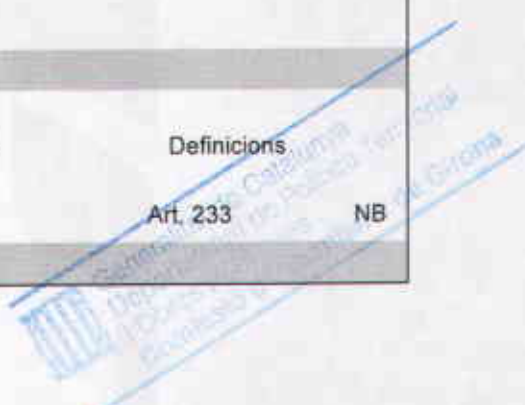
2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús comunitari	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
		ESPAI LLIURE				
Lleure	Paisatgístic	Ecològic conservació	Agrícola tradicional	Forestal	Definicions	
CO(1)	PR(2)	CP(3)	NC	CP(4)	Art. 233	NB

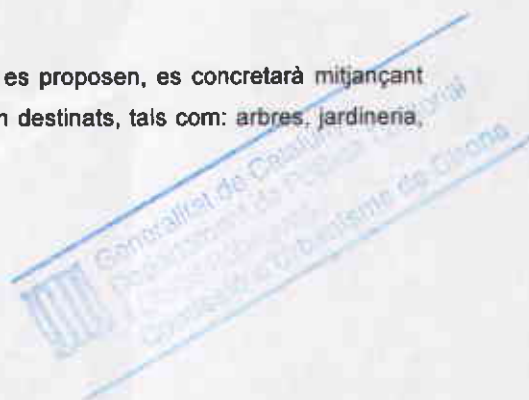
Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB



Condicions particulars	
(1) Lleure de caràcter urbà	NC
(2) Paisatge urbà	NC
(3) L'ús ecològic-conservació complementa als usos principals en el sentit de conservar la biodiversitat dins l'ecosistema urbà	NC
(4) La regeneració de la massa arbòria existent pot complementar el verd privat per tal de donar-li una continuïtat amb les zones forestals que conformen corredors verds dins la ciutat cap a l'exterior del territori	NC

**Art. 339 - Condicions d'ordenació i protecció
(NB)**

L'ordenació física del verd privat, un cop definit el tipus d'espai i els objectius que es proposen, es concretarà mitjançant projectes i / o actuacions amb elements propis d'urbanització per a l'ús a que estan destinats, tals com: arbres, jardineria, rampes, terrasses, tanques i altres elements ornamentals.



CAPÍTOL TERCER.-

SISTEMA DE COMUNICACIONS (clau B)

SECCIÓ PRIMERA.-

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 340 - Definició (NB)

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible.

Art. 341 - Tipologia del sistema de comunicacions (NB)

El present Pla General estableix la seva estructura viària i ferroviària a través del sistema bàsic i complementari de comunicacions.

Sistema bàsic

- B.1 Xarxa viària territorial
- B.2 Xarxa viària bàsica
- B.3 Xarxa viària urbana
- B.4 Xarxa ferroviària
- B.5 Protecció del sistema de comunicacions

Sistema complementari

- b.1 Carrers urbans
- b.2 Camins rurals



SECCIÓ SEGONA.-

SISTEMA VIARI

Art. 342 - Definició (NB)

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viaria els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible.

Art. 343 - Tipologia del sistema de comunicacions viari del municipi (NB)

1. El sistema bàsic de comunicacions està format per:

a) La xarxa viaria territorial (clau B.1)

Comprèn aquelles vies de caràcter general, de connexió supracomarcal o internacional, que travessen el municipi:

- Autopista A - 7
- Carretera d'accés a l'Autopista (C - 250)
- Variant Oest

b) La xarxa viaria bàsica (clau B.2)

Comprèn aquelles vies urbanes i interurbanes en general de caràcter supramunicipal, que permeten una adequada connexió del municipi amb la resta de l'àrea urbana:

- Eix N - 141 - Passeig Països Catalans
- Eix camí dels Carlins - Vial perimetral sud
- Eix Marquès de Camps
- Eix Frontissa Est

c) La xarxa viaria urbana (clau B.3)

Comprèn aquelles vies de caràcter més urbà que relacionen els diferents sectors de la ciutat:

- Eix carrer Major

- Monar - Sant Dionís - Sant Antoni / Passeig Verdaguer - Ausias March - Enric Granados - Trav. Santa Eugènia
- Guilleres - Moreneta
- Folch i Torras
- Carrers del Parc del Sitjar
- Passeig de la zona central d'equipament
- Carrer Marques de Camps
- Eix Francesc Macià

3. El sistema de comunicacions es complementa a través dels següents elements:

- a) Els carrers urbans (clau b.1)
- b) Els camins rurals (clau b.2)

Art. 344 - Règim general
(NB)

En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti d'autopistes i altres vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals (Llei 8 / 1972, de 10 de maig, de construcció, conservació i explotació d'autopistes en règim de concessió, Llei 25/1988 de 28 de juliol de carreteres de l'Estat i el seu Reglament; Llei del 7/1993, de 20 de setembre de carreteres de Catalunya; Decret 311/1985, de 25 d'octubre pel qual s'aprova el Pla de carreteres de Catalunya i la resta de legislació especial sobre la matèria).

Està prohibida la publicitat visible des de la zona de domini públic de les vies de la xarxa viària territorial; així mateix, per a realitzar qualsevol tipus d'obres i instal·lacions en les zones de domini públic, servitud i afecció d'aquestes vies caldrà l'autorització prèvia de l'administració corresponent.

Art. 345 - Condicions d'ús
(NB)

A. Xarxa viària territorial clau B.1:

- 1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos periurbans I	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans II	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús comunitari	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS					
INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS		INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONS		Definicions	
Viari	Ferrovitari	Servei viari	Servei viari		
PR (1-3-4-5)	NC	CP (2-3-4-5))	CO	Art. 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Urbanisme
 Direcció d'Urbanisme de Girona

Condicions particulars	
(1) Exclusivament l'ús viari urbà i periurbà de nivell II amb les condicions i regulació establertes per aquest tipus d'usos globals en el present PGO	NC
(2) Restringit exclusivament a aquells serveis tècnics estrictament vinculats a l'ús dominant comunitari i l'ús genèric viari que es puguin considerar usos urbans i usos periurbans II, amb les condicions i regulació establertes en el present PGO.	NC
(3) Està prohibida la publicitat visible des de la zona de domini públic de les carreteres	NC
(4) Caldrà disposar d'autorització prèvia per efectuar qualsevol tipus d'obra i instal·lacions en les zones de domini públic, servitud i afecció de les carreteres estatals.	NC
(5) Els elements funcionals de l'Autopista A-7, com les àrees de servei, àrees de descans i àrees de peatge, tenen la consideració de béns de domini públic, tal com estableix el Reglament General de Carreteres, i formen part indisoluble de l'eix viari. La modificació o ampliació de les instal·lacions dels elements funcionals esmentats, motivada per la conservació o explotació del servei públic viari, constitueix una obra pública d'interès general.	NC

B. Xarxa viària bàsica clau B.2:

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos periurbans II	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús comunitari	art. 222	Ús dominant	NB



3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS					
INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS		INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONS		Definicions	
Viari	Ferrovitari	Servei tècnic	Servei viari		
PR(1)	NC	CP(2)	CO	Art. 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Us no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars		
(1) Exclusivament l'ús viari urbà com a principal i periurbà de nivell II com a compatible amb les consideracions establertes per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.		NC
(2) Restringit exclusivament a aquells serveis tècnics estrictament vinculats a l'ús dominant comunitari i l'ús genèric viari que es puguin considerar usos urbans i usos periurbans II, amb les condicions i regulació establertes en el present PGO.		NC



C. Xarxa viària urbana clau B.3:

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos periurbans II	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús comunitari	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS					
INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS		INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONS		Definicions	
Viari	Ferrovitari	Servei tècnic	Servei viari		
PR(1)	NC	CP(2)	CO(3)	Art. 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars		
(1)	Exclusivament l'ús viari urbà amb les condicions establertes, per aquests tipus d'usos globals en el present PGO.	NC
(2)	Restringit exclusivament a aquells serveis tècnics estrictament vinculats a l'ús dominant comunitari i a l'ús genèric viari que es puguin considerar usos urbans, amb les condicions i regulació establerta per aquests tipus d'usos globals en el present PGO.	NC
(3)	Restringit exclusivament a aquells serveis viaris estrictament vinculats a l'ús dominant comunitari i a l'ús genèric viari que es puguin considerar usos urbans, amb les condicions i regulació establerta per aquests tipus d'usos globals en el present PGO.	NC



D. Carrers urbans clau b.1:

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús comunitari	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS					
INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS		INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONS		Definicions	
Viari	Ferroviari	Servei tècnic	Servei viari		
PR(1)	NC	CP(2)	CO(3)	Art. 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars		
(1) Restringit al viari urbà		NC
(2) Restringit exclusivament a aquells serveis tècnics estrictament vinculats a l'ús dominant comunitari i l'ús genèric viari que es puguin considerar usos urbans, amb les condicions i regulació establertes en el present PGO.		NC
(3) Restringit exclusivament a aquells serveis viaris estrictament vinculats a l'ús dominant comunitari i a l'ús genèric viari que es puguin considerar usos urbans, amb les condicions i regulació establerta per aquests tipus d'usos globals en el present PGO.		NC



E. Camins rurals clau b.2:

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos periurbans I	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals del sistema

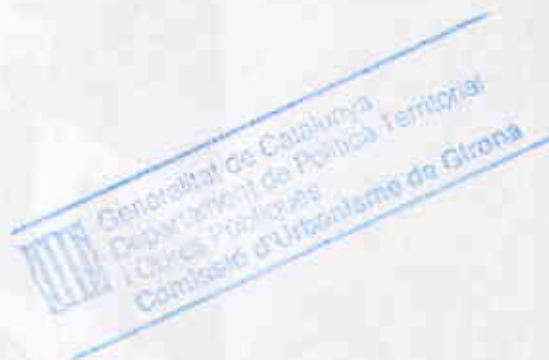
Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús comunitari	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS					
INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS		INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONS		Definicions	
Viari	Ferroviari	Servei tècnic	Servei viari		
PR(1)	NC	NC	NC	Art. 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars	
(1) Restringit a l'ús periurbà de nivell I	NC



Art. 346 - Precisió de les determinacions en els diferents tipus de vies (NB)

1. Les línies contínues que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació del present Pla, indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
- 2.- Dins les indicacions generals establertes com a protecció del sistema viari, el Pla Parcial, Especial o Projecte d'Urbanització, en el seu cas, assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de la via dins la reserva establerta en els plànols d'ordenació de la sèrie 3 (E / 1:1.000).

Respecte de les noves vies previstes en la xarxa territorial la definició de la via significarà automàticament la concreció

de la reserva i les seves zones d'afectació i línia d'edificació.

- 3.- Dins les indicacions generals establertes a l'apartat primer d'aquest article, els plans Parcial en sòl urbanitzable no podran disminuir, en cap cas la superfície de la xarxa viària bàsica urbana prevista en aquest Pla i la seva funció serà la d'assenyalar la localització exacte d'aquelles línies en la fixació de les alineacions.

Respecte a la xarxa viària urbana, pel sòl urbanitzable, el Pla General defineix les vies complementaries amb caràcter indicatiu, grafiant-les en línies discontinues en els plànols d'ordenació de la sèrie 5 (E / 1: 2.000).

- 4.- El sòl urbà dins les indicacions generals establertes a l'apartat primer d'aquest article, els Plans Especials o els Estudis de Detall podran precisar les alineacions de la xarxa viària territorial i la xarxa viària urbana fixada amb línia contínua en els plànols d'ordenació de la sèrie 3 (E / 1.: 1.000) sempre que no en disminueixin la superfície.

- 5.- Les línies que fixen la xarxa de camins rurals en els plànols d'ordenació de la Sèrie 4 (E/ 1: 7.500) són indicatives, per tant podran modificar-se mitjançant un Pla Especial sempre que no es contradiguin amb els criteris bàsics d'estructuració i comunicació definits per aquest Pla.

En la regulació del sòl no urbanitzable d'aquestes Normes, es preveu el règim i mesures urbanístiques en relació amb la xarxa dels camins rurals.

Art. 347 - Ordenació mitjançant Pla Especial (NB)

1. Per a l'ordenació més detallada del sistema de comunicacions l'Ajuntament redactarà Plans Especials específics i detallats que defineixin els diferents àmbits, els usos principals, compatibles i els no compatibles o prohibits, procurant la seva coordinació amb els altres municipis que hi afronten.
2. En aquest sentit, el Pla Especial que desenvolupi el Corredor de l'Autopista, tindrà com a objectius generals:
 - a) Plantejar de manera agrupada i conjunta les diferents infraestructures generals que travessin el territori municipal seguint la directriu de l'autopista, en especial pel que fa al traçat del Tren d'Alta Velocitat.
 - b) Aconseguir que el traçat del Tren d'Alta Velocitat al seu pas per Salt sigui soterrat i que no comporti nous impactes o perjudicis sobre la ciutat.
 - c) Definir mecanismes per a la correcció i la superació de l'efecte barrera provocat per l'actual autopista i per evitar-ne de nous; executar aquelles infraestructures i connexions viàries locals que facilitin la permeabilitat entre les parts de la ciutat que travessa.
 - d) Minorar els impactes ambientals i paisatgístics existents i els que podrien plantejar-se de nou; definir, en aquest sentit, un sistema de parc lineal.
 - e) Definir i executar un sistema de parc lineal i connexions viàries locals que superin la barrera de l'autopista i la converteixen en una avinguda permeable que relacioni les parts de la ciutat que travessa i que deixi de ser un

element de tall i segregació del territori.

Els objectius específics i les determinacions més detallades establertes per aquest Pla Especial són les que venen regulades a la Fitxa AOS - 3 del Tom II de la Normativa Urbanística del Pla General

2. En aquest sentit, el Pla Especial que desenvolupi àmbit del Vial Perimetral Sud, tindrà com a objectius generals els que ja es fixen en el Pla Especial del Vial Perimetral Sud, actualment vigent.

Els objectius específics i les determinacions més detallades establertes per aquest Pla Especial són les que venen regulades a la Fitxa AOS - 4 del Tom II de la Normativa Urbanística del Pla General

Art. 348 - Viaductes i Túnels
(NB)

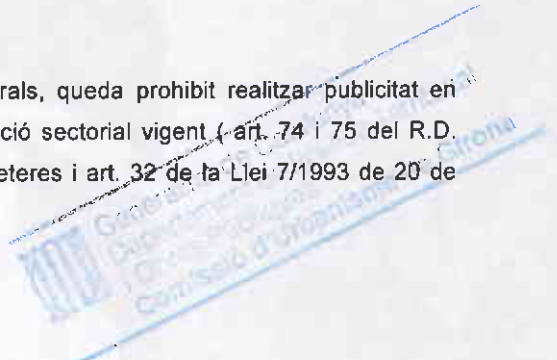
Les zones afectades per un eix viari que es correspongui a un traçat en viaducte o túnel, tindran un tractament diferenciat respecte a la qualificació i domini del sòl que caldrà definir en cada cas, d'acord amb les prescripcions de la legislació sectorial vigent (art. 67-2 del R.D. 1073/1977 del 8 de febrer pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres).

Art. 349 - Publicitat
(NC)

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.
2. En qualsevol cas, dins la xarxa bàsica territorial i la xarxa de camins rurals, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 74 i 75 del R.D. 1073/1977 del 8 de febrer pel que s'aprova el Reglament General de Carreteres i art. 32 de la Llei 7/1993 de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya).

Art. 350 - Estudis d'Impacte Ambiental
(NB)

Qualsevol planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, inclosa dins la xarxa viària territorial, que quedi comprès en els supòsits establerts pel Decret 114 / 1988, haurà d'anar acompanyat del corresponent Estudi d'Impacte Ambiental que valori l'impacte ecològic i defineixi les intervencions necessàries per pal·liar-ne els efectes, d'acord amb la legislació sectorial vigent.



**SECCIÓ TERCERA.-
SISTEMA FERROVIARI**

**Art. 351 - Definició
(NB)**

1. El sistema ferroviari inclou les línies de ferrocarril existents, en projecte o simplement previstes pel futur, com també les instal·lacions que ocupen sòl (com les estacions i els seus serveis complementaris) directament relacionades amb la xarxa ferroviària.
2. Forma part del sistema de comunicacions ferroviari del terme municipal de Salt la reserva del traçat del Tren d'Alta Velocitat Barcelona - Frontera Francesa, que segueix paral·lela a l'autopista, per l'oest, segons la reserva de sòl efectuada per la Generalitat de Catalunya i el Projecte de Traçat aprovat pel Ministeri.

**Art. 352 - Règim general
(NB)**

1. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació, i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent (R.D. 1211/90 del 28 de setembre pel que s'aprova el Reglament de la Llei de Transports Terrestres).
2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

**Art. 353 - Condicions d'ús
(NB)**

Xarxa ferroviària clau B.4:

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos periurbans I	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans II	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús comunitari	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS				
INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS		INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONS		Definicions
Viari	Ferroviari	Servei tècnic	Servei viari	
NC	PR	CP(1)	NC	Art. 233 NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars	
(1) Restringit exclusivament a aquells serveis tècnics estrictament vinculats a l'ús dominant comunitari i a l'ús genèric ferroviari que es puguin considerar usos urbans i periurbans de nivell II amb les condicions i regulació establerta per aquests tipus d'usos globals en el present PGO	NC

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Infraestructures
 Direcció General d'Urbanisme i Polítiques Territorials
 Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 354 - Protecció del sistema ferroviari (NB)

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin en el sòl a les vies fèrries estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent (arts. 280, 281, 282 i concordants del R.D. 1211/90 Reglament de la Llei de Transports Terrestres) en la que es delimita una zona de domini públic, una zona de servitud i una zona d'afectació que respectivament i a partir de la resta d'explanació tenen una dimensió de

vuit, vint i cinquanta metres (8, 20 i 50 m.) en sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, i de 5, 8 i 25 m. en sòl urbà.

2. Els Plans Parcials corresponents a sectors de sòl urbanitzable i els Plans Especials, regularan l'edificació i usos respectant les limitacions i el règim de protecció citat a l'apartat anterior.

Art. 355 - Ordenació mitjançant Pla Especial
(NB)

Donat l'estret canal resultant entre les dues parts de la ciutat travessades actualment per l'Autopista A - 7 i les diferents previsions de pas d'infraestructures, entre d'altres, la del propi TAV, el Pla General defineix una àrea d'ordenació conjunta partint, dels objectius específics fixats en el present Pla General en relació a les noves infraestructures de comunicació.

SECCIÓ QUARTA.-
PROTECCIÓ DEL SISTEMA DE COMUNICACIONS

Art. 356 - Definició
(NB)

1. El present Pla General preveu zones de domini públic i de servitud i d'afectació a la xarxa viària o ferroviària segons el que determina la legislació específica vigent en cada tipus d'infraestructura de comunicació.
2. Els diferents instruments legals relatius a les carreteres i ferrocarrils establiran les zones de domini públic, de servitud i d'afecció que suposaran limitacions d'us en relació a les zones colindants a aquestes xarxes de comunicació.

Art. 357 - Règim general
(NB)

1. Els sòls immediats als sistemes de comunicació i aquells que tenen la qualificació expressa de "Protecció del sistema de comunicacions" en el present Pla General constitueixen reserves de sòl per la protecció, implantació o servituds imposades per la legislació sectorial vigent sobre el sistema respectiu. També constitueixen reserves de sòl per a la posterior definició d'elements singulars de l'estructura bàsica del sistema de comunicacions (connexions,...) L'ús d'aquests espais és el propi dels espais lliures no edificables i del sistema bàsic de comunicacions.
2. No obstant, es podrà admetre en aquest sòl mitjançant la redacció d'un Pla Especial i sens perjudici de les servituds i limitacions derivades de la seva condició de sistema, aquells usos i activitats d'utilitat pública o interès social que, pel seu caràcter, puguin emplaçar-se al costat del sistema respectiu.

3. El Pla Especial haurà de fixar les condicions que garanteixin la compatibilitat i subordinació de les instal·lacions autoritzades, amb les necessitats i limitacions derivades del sistema de comunicacions.

Art. 358 - Condicions d'ús

(NB)

Protecció del sistema de comunicacions clau B.5:

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos periurbans I	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans II	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús comunitari	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS				
INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS		INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONS		Definicions
Viari	Ferrovitari	Servei tècnic	Servei viari	
PR(1)	PR(1)	CP(2)	CP(3)	Art. 233 NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars	
(1) Vinculat a la protecció del sistema viari o ferroviari segons la legislació sectorial vigent	NC
(2) Restringit exclusivament a aquells serveis tècnics estrictament vinculats a l'ús dominant comunitari i l'ús genèric viari que es puguin considerar usos urbans i usos periurbans II, amb les condicions i regulació establertes en el present PGO.	NC
(3) Restringit exclusivament a aquells serveis viaris estrictament vinculats a l'ús dominant comunitari i a l'ús genèric viari que es puguin considerar usos urbans i periurbans de nivell II, amb les condicions i regulació establerta per aquests tipus d'usos globals en el present PGO.	NC


 Generalitat de Catalunya
 Departament d'Urbanisme i Polítiques Territorials
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Girona

CAPÍTOL QUART.-

SISTEMA DE SERVEIS (clau C)

SECCIÓ PRIMERA.-

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 359 - Definició

(NB)

El sistema d'infraestructures de serveis comprèn els sòls destinats a les infraestructures de serveis tècnics, als serveis relacionats amb la protecció del medi ambient i els serveis relacionats amb el transport rodat.

Art. 360 - Tipus d'infraestructures de serveis

(NB)

1. El Pla General planteja el sistema d'infraestructures de serveis en relació a dos grups diferenciats: d'una banda el grup dels serveis tècnics que inclouen aquelles instal·lacions de subministrament, distribució, tractament, etc. vinculades als serveis urbans de la ciutat (energia, depuració, residus, etc); l'altre grup fa referència als serveis viaris que són els vinculats al transport i la circulació rodada (estacions de servei, àrees d'aparcaments de camions, etc)
2. Els sòls destinats per aquest Pla General a sistema d'infraestructures de serveis es classifiquen de la forma següent:

Sistema bàsic

- C.1 Infraestructura de serveis tècnics
- C.2 Infraestructura de serveis viaris

Art. 361 - Regulació

(NB)

El present Pla General estableix les determinacions generals del sistema d'infraestructures de serveis, sense perjudici del que estableix de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin aquest sistema.

SECCIÓ SEGONA.-

INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS (clau C.1)

Art. 362 - Definició

(NB)

El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats per als elements i les xarxes de subministrament d'electricitat, abastament d'aigua, gas, els de telefonia i altres de comunicacions per els serveis urbans (energia, depuració, residus, ...) així com per a qualsevol altre servei de caràcter similar que pugui desenvolupar-se en el futur.

Art. 363 - Règim general

(NB)

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes Urbanístiques i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.
3. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

Art. 364 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos periurbans II	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús comunitari	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

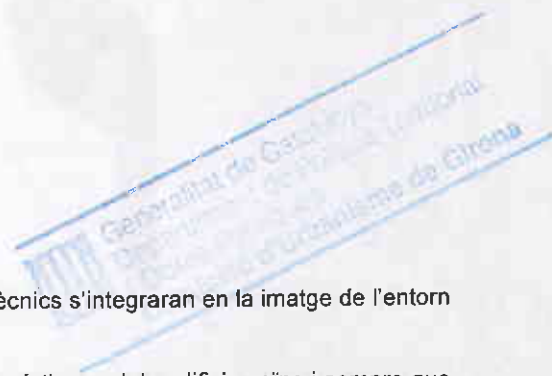
USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS					
INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS		INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONS		Definicions	
Viari	Ferroviari	Servei tècnic	Servei viari		
CO(1)	CO(2)	PR	NC	Art. 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars		
(1) Restringit als serveis tècnics de caràcter urbà o periurbà de nivell II que siguin compatibles amb l'ús viari		NC
(2) Restringit als serveis tècnics de caràcter urbà o periurbà de nivell II que siguin compatibles amb l'ús ferroviari		NC

Art. 365 - Condicions genèriques d'ordenació i edificació (NB)

1. Les construccions que motivin la creació i la prestació dels diversos serveis tècnics s'integraran en la imatge de l'entorn on s'ubiquin.
 - a) Si es tracta d'àrees urbanes les construccions s'adaptaran a les característiques dels edificis veïns i sempre que sigui possible formaran part del volum d'aquells.
 - b) Si es tracta d'àrees rurals els elements visibles es projectaran amb especial cura de la seva imatge i es facilitarà la seva integració paisatgista, en el seu cas, mitjançant el necessari tractament de vegetació.



2. Mitjançant un Pla Especial s'ordenarà la infraestructura o el servei d'acord amb els criteris bàsics establerts a la legislació sectorial corresponent.

**Art. 366 - Condicions específiques d'ordenació i edificació
(NB)**

L'Àrea ocupada per les instal·lacions de la subestació d'ENHER serà objecte d'un Pla Especial, quines determinacions més detallades son les que venen regulades a la Fitxa AOS - 5 del Tom II de la Normativa Urbanística del Pla General

**SECCIÓ TERCERA.-
INFRASTRUCTURES DE SERVEIS VIARIS (clau C.2)**

**Art. 367 - Definició
(NB)**

Comprèn aquells sòls destinats als serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com poden ser les estacions de servei, els serveis ITV, les bàscules, l'aparcament en superfície, les estacions de camions i transport públic rodat, etc.

**Art. 368 - Regim General
(NB)**

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis viaris s'observarà allò que disposen aquestes Normes Urbanístiques i la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis viaris es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent.
3. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

**Art. 369 - Condicions d'ús
(NB)**

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos periurbans II	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us comunitari	art. 222	Us dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS				
INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS		INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONS		Definicions Art. 233
Viari	Ferroviari	Servei tècnic	Servei viari	
CO(1)	NC	NC	PR	
				NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars	
(1) Restringit als serveis viaris de caràcter urbà o periurbà de nivell II que siguin compatibles amb l'ús viari	NC

Art. 370 - Condicions generals d'ordenació i d'edificació (NB)

1. Les condicions d'ordenació i edificació pel sistema d'infraestructures de serveis viaris seran les següents:

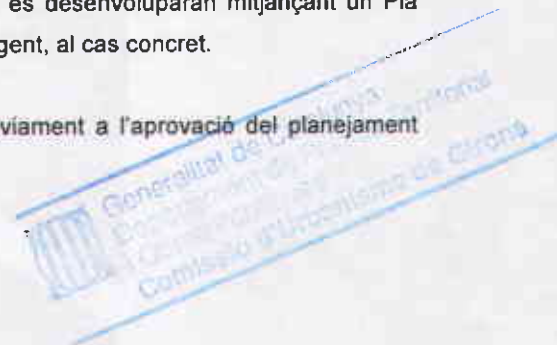
- a) Tipus d'ordenació: volumetria específica.

b) Index d'edificabilitat neta: 0,20 m² de sostre /m² de sòl.
El sostre màxim de 300 m²

2. Les marquesines no comptaran a efectes d'edificabilitat.
3. Mitjançant un Pla Especial s'ordenarà la infraestructura o el servei d'acord amb els criteris bàsics establerts a la legislació sectorial corresponent.

**Art. 371 - Condicions específiques d'ordenació i edificació
(NB)**

1. El Pla General inclou en el sistema d'infraestructures de serveis viaris, les estacions de servei situades al Passeig Marqués de Camps, cantonada amb el Vial Perimetral Sud, i el Passeig Països Catalans.
2. Per a la instal·lació d'una estació de servei, allà on prevegi el Pla General caldrà seguir en qualsevol cas, les següents condicions:
 - a) Preveuran l'espai necessari per a l'espera de vehicles, evitant qualsevol entorpiment de la circulació de vehicles i vianants dins dels àmbits permesos en aquest Pla General.
 - b) Les condicions d'ordenació, edificació i ús de les estacions de servei es desenvoluparan mitjançant un Pla Especial que adaptarà la normativa específica de la legislació sectorial vigent, al cas concret.
3. No es podran instal·lar estacions de servei en zones de sòl urbanitzable prèviament a l'aprovació del planejament parcial que en el seu cas determini la seva ubicació.
4. No s'admeten en cap cas, estacions de servei en el sòl no urbanitzable.



CAPÍTOL CINQUÈ.-

SISTEMA D'EQUIPAMENTS (clau D)

SECCIÓ PRIMERA.-

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 372 - Definició

(NB)

1. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.
2. El present Pla General planteja la relació directa i complementària entre els espais lliures i els equipaments, i a la vegada, es proposa articular aquests espais, al nivell de la ciutat donant-hi continuïtat, de manera que s'estableixi una clara relació entre aquests espais, els elements de la xarxa viària i les diferents àrees de la ciutat.

Art. 373 - Tipologia d'equipaments

(NB)

1. Els sòls destinats per aquest Pla General al sistema d'equipaments es classifiquen de la forma següent:

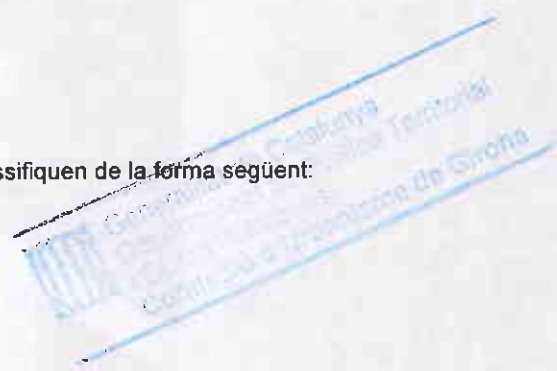
Sistema bàsic:

- D.0 Equipament sense ús definit
- D.1 Equipament educatiu
- D.2 Equipament sanitari
- D.3 Equipament assistencial
- D.4 Equipament soci-cultural
- D.5 Equipament esportiu
- D.6 Equipament administratiu
- D.7 Equipament de serveis urbans

Sistema complementari:

- d.1 Dotació comunitària

2. Aquests sòls es poden agrupar d'acord amb l'assignació o no de l'ús específic i la posició que adoptin en el sistema d'equipaments de la ciutat.



- a) Equipament sense l'ús principal definit (clau D.0)
- b) Equipament amb l'ús principal definit (clau D.1 / D.2 / D.3 / D.4 / D.5 / D.6 / D.7)
- c) Dotació comunitària amb usos compatibles assignats (clau d.1)

Art. 374 - Titularitat
(NB)

1. Equipament sense l'ús principal definit (clau D.0)

Comprèn les reserves de sòl de titularitat pública o privada, qualificades pel Pla General com a sistema bàsic d'equipament, on el planejament encara no ha assignat cap ús específic principal d'interès públic, col·lectiu o comunitari per a la ciutat.

A les reserves d'equipament l'assignació de l'ús principal i els usos compatibles es realitzarà mitjançant un Pla Especial d'iniciativa pública en sòl urbà i no urbanitzable, quan ho consideri necessari els Serveis Tècnics Municipals, o un Pla Parcial en sòl urbanitzable entre els següents usos específics:

- Ús d'equipament educatiu
- Ús d'equipament sanitari
- Ús d'equipament assistencial
- Ús d'equipament esportiu
- Ús d'equipament cultural
- Ús d'equipament associatiu
- Ús d'equipament administratiu
- Ús d'equipament religiós
- Ús d'equipament de cementiri
- Ús d'equipament de servei urbà

L'assignació de l'ús principal concret legitima la seva expropiació per l'Administració actuant, o la seva cessió obligatòria i gratuïta conforme a la legislació urbanística vigent, en el cas que el Pla Especial o Pla Parcial estableixi que l'equipament hagi de ser de titularitat pública.

Tanmateix el planejament que assigni l'ús principal a aquests sòls, podrà establir la titularitat privada per aquest equipament sempre que l'ús específic principal sigui d'interès col·lectiu o comunitari per a la ciutat.

2. Equipament amb l'ús principal definit (clau D.1 / D.2 / D.3 / D.4 / D.5 / D.6 / D.7)

Comprèn els sòls de titularitat preferentment pública, qualificats pel Pla General com a sistema bàsic d'equipament, on el planejament ha assignat un o varis usos específics principals d'interès públic, col·lectiu o comunitari per a la ciutat.

Aquests sòls formen part dels estàndards legalment fixats per cadascun dels usos principals i per tant la modificació



de la seva titularitat i el canvi d'ús principal requerirà la prèvia aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública.

Els equipaments privats existents en la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General, conservaran la seva titularitat privada sempre i quant, puguin acreditar que des de la citada data venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús principal pel qual aquest Pla General ha qualificat el sòl o l'edificació.

En el cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant aquesta qualificació com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació o de la seva cessió obligatòria i gratuïta pels mecanismes de gestió establerts a la legislació urbanística vigent.

La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

3. Dotació comunitària amb usos compatibles assignats (clau d.1)

Comprèn els sòls de titularitat privada qualificats pel Pla General com a sistema complementari d'equipaments, on el planejament permet la compatibilitat entre els següents usos específics sempre que siguin d'interès col·lectiu o comunitari per a la ciutat.

- Ús d'equipament educatiu
- Ús d'equipament sanitari
- Ús d'equipament assistencial
- Ús d'equipament esportiu
- Ús d'equipament cultural
- Ús d'equipament associatiu
- Ús d'equipament religiós



Aquests sòls no formen part dels estàndards legalment fixats per cadascun dels usos principals i per tant la seva titularitat privada i el canvi d'ús principal no requerirà preceptivament la prèvia aprovació d'un Pla Especial.

En aquest sentit el sòl qualificat com a dotació comunitària no té un ús principal que la caracteritzi sinó que pot assignar-se qualsevol d'aquests usos d'interès col·lectiu o comunitari.

Art. 375 - Règim general **(NB)**

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observaran aquestes Normes Urbanístiques i allò que disposa la legislació sectorial vigent per cadascuna de les matèries.
2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn dels equipaments s'ordenaran com a espais

lliures enjardinats.

3. Els equipaments actualment existents en planta baixa o en un edifici qualificat com a zona, mantindran preceptivament el seu ús comunitari. En aquest supòsit, no serà necessari la redacció d'un Pla Especial per variar el destí de l'ús principal de l'equipament.

SECCIÓ SEGONA .-

EQUIPAMENTS (CLAUS D.0 / D.1 / D.2 / D.3 / D.4 / D.5 / D.6 / D.7. d.1)

Art. 376 - Estàndards d'equipament (NB)

1. S'entén per estàndards d'equipament les unitats que precisa cada usuari potencial d'un determinat equipament.
2. Per a l'elecció de l'estàndard corresponent a cada tipus o subtipus d'equipament caldrà considerar fonamentalment els següents conceptes:
 - a) El sector de població que precisa cada equipament, distingint entre:
 - * Demanda potencial: és a dir, el percentatge de la població susceptible d'utilitzar l'equipament
 - * Demanda efectiva: és a dir, el percentatge de la demanda potencial realment usuària de l'equipament
 - b) La població servida per cada equipament, en funció de la capacitat funcional d'aquesta i de la seva freqüència d'utilització.
 - c) El tamany de l'equipament. S'expressa en termes de m2 de sòl necessari per a l'instal·lació.

El tamany optimitzat estarà lligat a la tipologia i a les condicions de la pròpia instal·lació. En aquest sentit, s'estimarà per a certs casos, com en el cas dels equipaments escolars, la pauta de relació "índex d'edificabilitat", "percentatge d'ocupació del terreny", "tamany del terreny", que representa aquesta optimització de l'equipament corresponent.

El tamany òptim haurà de ser en qualsevol cas predominantment operatiu, podent-se admetre només en certes situacions justificades la consideració de tamany inferior a l'òptim.

3. Es podrà redactar un Pla Especial d'Equipaments per tal d'optimitzar les localitzacions, conceptes i usos.

Art. 377 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos periurbans I	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans II	art. 227 art. 231	Usos admissibles en principi	NB
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús comunitari	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Us no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB



3.1 Equipament sense ús definit (clau D.0):

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu CO(1)	Equipament sanitari CO(1)	Equipament assistencial CO(1)	Equipament esportiu CO(1)	Equipament cultural CO(1)	Equipament associatiu CO(1)	Equipament administratiu CO(1)
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós CO(1)	Equipament de cementiri CO(1)	Equipament de servei urbà CO(1)	Definicions			
			Art. 233			NB

Condicions particulars	
(1) Us compatible a definir com a ús principal mitjançant Pla Especial d'iniciativa pública en sòl urbà o Pla Parcial en sòl urbanitzable	NC

3.2 Equipament educatiu (clau D.1):

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu PR	Equipament sanitari CP(1)	Equipament assistencial CP(1)	Equipament esportiu CO	Equipament cultural CO	Equipament associatiu CP(1)	Equipament administratiu CP(1)
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós CP(1)	Equipament de cementiri NC	Equipament de servei urbà NC	Definicions			NB
			Art. 233			

Condicions particulars	
(1) S'admet només com a ús complementari de l'ús principal educatiu	NC

3.3 Equipament sanitari (clau D.2):

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu CP(1)	Equipament sanitari PR	Equipament assistencial CO	Equipament esportiu CP(1)	Equipament cultural CP(1)	Equipament associatiu CP(1)	Equipament administratiu CP(1)
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós CP(1)	Equipament De cementiri NC	Equipament de servei urbà NC	Definicions			NB
			Art. 233			

Condicions particulars	
(1) S'admet només com a ús complementari de l'ús principal d'equipament sanitari	NC

Generalitat de Catalunya
Departament d'Urbanisme
Oficina d'Urbanisme de Girona

3.4 Equipament assistencial (clau D.3):

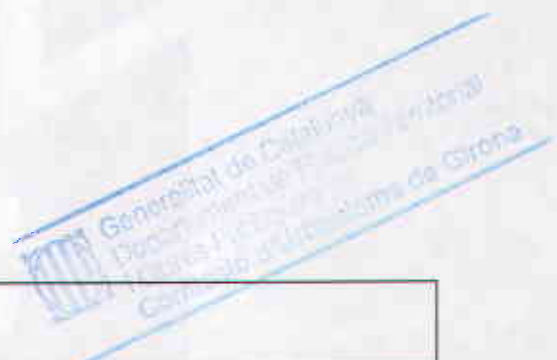
USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu CP(1)	Equipament sanitari CO	Equipament assistencial PR	Equipament esportiu CP(1)	Equipament cultural CP(1)	Equipament associatiu CP(1)	Equipament administratiu CP(1)
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós CP(1)	Equipament De cementiri NC	Equipament de servei urbà NC	Definicions			NB
					Art. 233	

Condicions particulars	
(1) S'admet únicament com a ús complementari de l'ús principal d'equipament assistencial	NC

3.5 Equipament soci-cultural (clau D.4):

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu CO(1)	Equipament sanitari CP(2)	Equipament assistencial NC	Equipament esportiu NC	Equipament cultural PR	Equipament associatiu CO	Equipament administratiu CO
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós CO	Equipament De cementiri NC	Equipament de servei urbà NC	Definicions			NB
					Art. 233	

Condicions particulars	
(1) S'admet únicament com a ús compatible de l'ús principal d'equipament socio-cultural	NC
(2) S'admet únicament com a ús complementari de l'ús principal d'equipament socio-cultural	NC



3.6 Equipament esportiu (clau D.5)

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu CO	Equipament sanitari CP(1)	Equipament assistencial NC	Equipament Esportiu PR	Equipament cultural CP(1)	Equipament associatiu CP(1)	Equipament administratiu CP(1)
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós NC	Equipament de cementiri NC	Equipament de servei urbà NC	Definicions			
			Art. 233			NB

Condicions particulars	
(1) S'admet únicament com a ús complementari de l'ús principal d'equipament esportiu	NC

3.7 Equipament administratiu (clau D.6):

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu CP(1)	Equipament sanitari CP(1)	Equipament assistencial CP(1)	Equipament Esportiu CP(1)	Equipament cultural CP(1)	Equipament associatiu CP(1)	Equipament administratiu PR
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós NC	Equipament de cementiri NC	Equipament de servei urbà NC	Definicions			
			Art. 233			NB

Condicions particulars	
(1) S'admet únicament com a ús complementari de l'ús principal d'equipament administratiu	NC



3.8 Equipament de serveis urbans (clau D.7)

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu NC	Equipament sanitari CP(1)	Equipament assistencial NC	Equipament esportiu NC	Equipament cultural CP(1)	Equipament associatiu CP(1)	Equipament administratiu CP(1)
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós NC	Equipament de cementiri CO(2)	Equipament de servei urbà PR	Definicions			
			Art. 233			NB

Condicions particulars	
(1) S'admet únicament com a ús complementari de l'ús principal d'equipament de serveis urbans	NC
(1) S'admet únicament com a ús compatible de l'ús principal d'equipament de serveis urbans	NC

3.9 Dotació comunitària (clau d.1):

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu CO	Equipament sanitari CO	Equipament assistencial CO	Equipament esportiu CO	Equipament cultural CO	Equipament associatiu CO	Equipament administratiu CO
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós CO	Equipament de cementiri NC	Equipament de servei urbà NC	Definicions			
			Art. 233			NB

Art. 378 - Condicions generals d'ordenació i d'edificació dels equipaments (NB)

1. El sistema d'ordenació dels equipaments i dotacions serà en general el d'edificació aïllada en parcel·la.

2. Quan l'equipament o la dotació formi part d'una illa d'edificació regulada segons l'alineació de carrer, aquest s'ordenarà segons els paràmetres d'edificació propis de la zona.
3. Es podran ordenar per volumetria específica quan ocupin la totalitat d'una illa o quan sigui obligat per les necessitats funcionals de l'equipament. En aquests casos conservaran l'edificabilitat que els és pròpia de la zona i l'ordenació volumètrica es regularà mitjançant Estudi de Detall on es valori la incidència sobre l'entorn.
4. L'ordenació dels equipaments i dotacions comunitàries seguirà, en qualsevol cas, les següents determinacions:
 - a) S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on se situï. En el supòsit de que doni a dues zones del teixit urbà, sempre s'adoptarà la solució més restrictiva que comporti menor edificabilitat
 - b) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
 - c) Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats de la parcel·la.
5. L'edificació construïble en una parcel·la destinada a equipament serà la que resulti del tipus i programa específic de l'equipament amb les següents limitacions:
 - En ordenació segons alineacions de vial; no excedirà del sostre i l'envolvent del volum que resultin de l'aplicació de les normes de l'àrea on estigui situada.
 - A les àrees regulades per edificabilitat neta i condicions d'ocupació de parcel·la, l'equipament respectarà els paràmetres màxims establerts per a l'àrea on estigui situat.
 - A les àrees regulades per volumetria específica i en tots els casos no assimilables als dos punts anteriors, les condicions d'edificació són les que es fixen a l'article següent.
 - En sòl urbanitzable serà el Pla Parcial el que establirà les condicions d'edificabilitat dels equipaments compresos en el seu àmbit.

Art. 379 - Condicions específiques d'ordenació i paràmetres d'edificació dels diferents equipaments (NB)

1. Els paràmetres d'edificació pels diferents equipaments ordenats segons volumetria específica seran els següents:
 - a) Per a la reserva d'equipaments (D.O)
 - Índex d'edificabilitat neta: 1,0 m²st / m²s.
 - Ocupació màxima de l'edificació: 60 %
 - b) Per als equipaments bàsics i complementaris:

- Índex d'edificabilitat neta:

E. educatiu	(D.1)	1,0 m2st. / m2s.
E. sanitari	(D.2)	1,0 m2st / m2s.
E. assistencial	(D.3)	1,0 m2st / m2s.
E. soci -cultural	(D.4)	1,0 m2st / m2s.
E. esportiu	(D. 5)	
* instal·lacions a l'aire lliure		0,2 m2st / m2s.
* instal·lacions cobertes		1,0 m2st / m2s.
E. administratiu	(D. 6)	1,0 m2st./ m2s.
E. de serveis urbans	(D. 7)	1,0 m2st./ m2s.

- Ocupació màxima de la parcel·la:

E. educatiu	(D.1)	60 %	
E. sanitari	(D.2)	60 %	
E. assistencial	(D.3)	60 %	
E. soci - cultural	(D.4)	60 %	
E. esportiu	(D. 5)		
* instal·lacions a l'aire lliure		10 %	edificació
		40 %	instal·lacions esportives
* instal·lacions cobertes		100 %	
E. administratiu	(D. 6)	60 %	
E. per serveis urbans:	(D. 7)	50 %	

- Alçada reguladora màxima:

- En el cas d'ordenació volumètrica es fixarà en cada supòsit concret per mitjà de la composició de volums que es realitzi mitjançant un Pla Especial o Estudi de Detall
- En el cas d'ordenació segons alineació de vial es regularà per les condicions de la forma de les edificacions on es trobi l'equipament.

2. Tots aquells equipaments que estiguin en sòl no urbanitzable es limita la seva edificabilitat a la existent en el moment d'entrada en vigor del present Pla General.

Art. 380 - Clàusula de supletorietat dels preceptes que fan referència als equipaments i dotacions comunitàries establerts en el planejament derivat del Pla General de 1987 pel que respecte a les determinacions no contingudes en aquestes Normes.

(NB)



1. Donat que s'ha efectuat una refosa de bona part dels sistemes, zones i subzones provinents d'altres figures de planejament que desenvolupaven el Pla General de 1987, s'estableix una clàusula de salvaguarda per la qual es consideren vigents totes aquelles determinacions del planejament derivat del Pla General de 1987, no contingudes explícitament en els preceptes d'aquestes Normes Urbanístiques i que no obstant són de plena aplicació pel que fa referència al sistema d'equipaments en allò que no contradiguin les determinacions bàsiques del present Pla General.
2. En cas de contradicció entre aquestes Normes Urbanístiques i les determinacions del planejament derivat refoses, prevaldran en primer lloc les determinacions gràfiques d'aquest Pla General, en segon lloc els preceptes d'aplicació directa del present Pla General i de forma supletòria, les altres determinacions contingudes en el planejament anterior.



 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Girona

TÍTOL VI REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

TÍTOL VI.- REGULACIÓ SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER.- DISPOSICIONS DEL SÒL URBÀ

Art. 381 - Definició (NB)

1. El sòl urbà compren aquells sòls ja consolidats per l'edificació i dotats de tots els serveis urbanístics.
2. En els supòsits que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial, la classificació com a urbà no deslliure als propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial.

Art. 382 - Delimitació (NB)

1. Aquest Pla General delimita el sòl urbà i les zones generals en els plànols d'ordenació de la Sèrie 2 (E / 1: 7.500)
2. En els plànols d'ordenació de la Sèrie 3 (E / 1: 1.000) es delimiten les corresponents zones i subzones de sòl urbà i les àrees a desenvolupar pel planejament especial.

Art. 383 - Zones generals (NB)

Es defineixen les zones generals en funció de dos components: la forma i l'ús general:

- a) La forma, s'entén a partir del tipus de relació que s'estableix entre l'edificació i l'espai lliure que genera, be sigui a traves de la configuració de carrers i / o places, be sigui a traves de la configuració d'espais oberts.
- b) L'ús general s'entén a partir de la dominància entre l'ús residencial, terciari i / o industrial

Art. 384 - Zones i subzones (NB)

Es defineixen les zones i subzones de sòl urbà, en funció de la regulació específica per cada teixit, de les diferents intensitats, i dels diferents usos principals, compatibles, no compatibles i complementaris.

**Art. 385 - Zonificació
(NB)**

Les zones generals, zones i subzones de sòl urbà que fixa aquest Pla General són les següents:

RESIDENCIAL

- 1 Zona general residencial que configura carrers
 - 1.1 Zona residencial de Ciutat Vella
 - 1.2 Zona residencial de creixements tradicionals
 - 1.3 Zona residencial de creixement en filera
 - 1.4 Zona residencial d'eixample sub - urbà
 - 1.5 Zona residencial d'eixample urbà

- 2 Zona general residencial amb espais oberts
 - 2.1 Zona residencial d'ordenació específica
 - 2.2 Zona residencial d'edificació amb espais lliures
 - 2.3 Zona residencial d'ordenació en volumetria
 - 2.4 Zona residencial en ciutat jardí

TERCIARI

- 3 Zona general terciària que configura carrers

(*) *En el moment de l'aprovació del Pla General no s'ha desenvolupat cap zona ni subzona dins d'aquesta zona general*

- 4 Zona general terciària amb espais oberts

(*) *En el moment de l'aprovació del Pla General no s'ha desenvolupat cap zona ni subzona dins d'aquesta zona general*

INDUSTRIAL

- 5 Zona general industrial que configura carrers
 - 5.1 Zona industrial d'eixample amb terciari
 - 5.2 Zona industrial d'eixample



6 Zona general industrial amb espais oberts

6.1 Zona industrial de gran industria urbana

6.2 Zona industrial de configuració aïllada

Art 386 - Regulació

(NB)

1. El sòl urbà delimitat per aquest Pla General es regularà per les determinacions generals i específiques que s'estableixen en aquestes Normes, per les determinacions que estableixin els corresponents Plans Especials que desenvolupin cada àrea i per les Ordenances de Regulació de l'edificació, usos específics i activitats.
2. Quan respecte a les condicions bàsiques de l'ordenació de l'edificació establertes per cada zona o subzona es determini la seva aplicació directa, s'entendrà que els preceptes d'aquestes Normes Urbanístiques s'apliquen directament, sense necessitat de planejament de desenvolupament.
3. En sòl urbà la densitat màxima d'habitatges neta, excepte que la normativa de cada zona determini un altre coeficient, serà d'un habitatge cada 90 m² construïts sobre rasant amb ús residencial incloent les zones comunitàries destinades a donar-li accés. Si l'aplicació d'aquest coeficient dona números decimals s'aplicarà el número enter resultant. No s'aplicarà aquest paràmetre quan la normativa de cada zona o sector especifiqui un altre coeficient, els terrenys provinquin d'un planejament que ja ho fixés, d'una actuació pública o privada (volumetria específica) i en aquelles zonificacions que la tipologia ja ho defineixi (unifamiliar aïllada o filera).

La densitat d'habitatges no s'aplicarà a aquelles edificacions de protecció oficial de nova construcció o gran rehabilitació, destinades a lloguer exclusivament per a joves o tercera edat.



CAPÍTOL SEGON.-

REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL RESIDENCIAL QUE CONFIGURA CARRERS

(CLAU 1)

SECCIÓ PRIMERA.-

ZONA GENERAL RESIDENCIAL QUE CONFIGURA CARRERS (CLAU 1)

Art. 387 - Definició

(NB)

Comprèn els sols destinats a ser ocupats per l'ús residencial amb forta barreja d'usos compatibles. L'edificació es situa de manera continua, configurant carrers i places.

L'ús general d'aquesta zona general és l'ús residencial

Art. 388 - Zones i subzones

(NB)

Formen part d'aquesta zona general les zones i subzones següents:

- Zona residencial de Ciutat Vella (clau 1.1)
- Zona residencial de creixements tradicionals (clau 1.2)
- Zona residencial de creixement en filera (clau 1.3)
- Zona residencial d'eixample sub - urbà (clau 1.4)
- Zona residencial d'eixample urbà (clau 1.5)



SECCIÓ SEGONA.-

ZONA RESIDENCIAL DE CIUTAT VELLA (clau 1.1)

**Art. 389 - Definició
(NB)**

Comprèn l'àmbit del nucli antic de Salt situat a l'entorn de les primeres implantacions industrials; l'edificació correspon a l'ordenació tradicional entre mitgeres alineada a vial

**Art. 390 - Regulació de l'ordenació
(NB)**

1. El Pla General es proposa conservar l'estructura urbana del Barri Vell de Salt, tant pel que fa a l'espai públic, carrers i places com a les característiques tipològiques de les edificacions i, a la vegada, possibilitar l'adequació d'aquests habitatges a les necessitats.
2. Les condicions d'ordenació venen fixades per la present Secció i pel Pla Especial de Reforma Interior del Barri Vell, (aprovat definitivament per la CUG el dia 24.01.03 –DOGC 3878 del 07.05.03) i les modificacions que s'hi introdueixin.
3. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació.

Sistema d'ordenació	Def.	Cond. grals.	Condicions particulars	
Alineació de carrer	art. 091	art. 092	NB	Formació d'illes tancades o excepcionalment semitancades segons es determina en els corresponents plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000) NB

4. La densitat màxima d'habitatges per parcel·la en aquesta zona serà de 1 habitatge cada 125m2 construïts sobre rasant. Si l'aplicació d'aquest coeficient dona números decimals s'aplicarà l'enter resultant. La densitat d'habitatges no s'aplicarà a aquelles edificacions de protecció oficial de nova construcció o gran rehabilitació, destinades a lloguer exclusivament per a joves o tercera edat."

Art. 391 - Edificabilitat
(NB)

L'edificabilitat d'aquesta zona resulta d'aplicar a les condicions d'edificació existents una alçada màxima (en general) de planta baixa i dues plantes pis, i una fondària màxima edificable de 14 m. (no obligatòria).

Art. 392 - Condicions de parcel·lació
(NB)

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Parcel·la	art. 096	art. 154	NB		
Parcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----	
Reparcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----	
Front mínim de parcel·la	art. 098	art. 156	NB	La longitud de façana serà la de la parcel·lació existent i serà obligatori l'ús d'unihabitatge o usos no residencials en aquells solars amb façana inferior a 4,80 m.	NB
Fons de parcel·la	art. 099	-----	NB	-----	
Fondària mínima de parcel·la	art. 100	-----	NB	-----	

Art. 393 - Condicions de l'edificació
(NB)

1. Paràmetres referits al carrer

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Alineació del carrer	art. 105	art. 190	NB	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Rasant de l'alineació del carrer	art. 106	art. 191	NB	-----	
Rasant de carrer	art. 107	-----	NB	-----	
Amplada de vial	art. 108	art. 192	NB	-----	
Alineació de l'edificació	art. 109	art. 193	NB	Les alineacions seran definides per les línies de façana exterior i seran invariables encara que presentin reculades. Aquestes alineacions venen determinades en els corresponents plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Alçada reguladora referida a carrer	art. 110	art. 194	NB	L'alçada reguladora es determina per a cada illa en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000) on es fixa el nombre de plantes.	NB
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	art. 111	art. 195	NB	-----	
Nombre de plantes referides al	art. 112	art. 196	NB	El nombre màxim de plantes es determina per	NB



carrer				a cada illa en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000).
Planta baixa referida al carrer	art. 113	art. 197	NB	-----
Front principal i secundari	art. 114	art. 198	NB	-----
Construccions per damunt de l'alçada reguladora	art. 199	art. 199	NB	-----

2. Paràmetres referits a l'illa

Paràmetre	Def.	Cond. grals	Condicions particulars	
Fondària edificable	art. 115	art. 200	NB	<p>La fondària màxima edificable serà l'assenyalada en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000).</p> <p>En tot cas:</p> <p>a) A les obres de nova planta o substitució total de l'edificació la fondària màxima edificable serà de 14 m.</p> <p>b) A les obres de reforma interior de l'edificació, sempre que es respecti l'estructura, podrà conservar-se la fondària existent si es dona el cas que aquesta sigui superior als 14 m.</p> <p>Les obres de reforma interior que modifiquin l'estructura existent es consideraran de nova planta.</p> <p>Les fondàries assenyalades en els plànols normatius superiors als 14 m. són per tal de contemplar la fondària actual.</p> <p>En els casos en que a causa de la parcel·lació actual, la fondària edificable sigui inferior a 14 m., si es produeix una reparcel·lació podrà ésser revisada l'alineació interior actual.</p>
Pati d'illa	art. 116	art. 201	NB	<p>Els espais interiors d'illa quedaran lliures d'edificació i hauran d'ésser objecte de preservació, enjardinant-los o cultivant-los com a horts, o pavimentant-los.</p>
Unitat mínima de projecte	art. 134	art. 174	NB	<p>Es permetran remodelacions d'una illa sencera o d'una gran part d'ella sempre que es consideri convenient per aconseguir una millora higiènica, o la formació de places, jardins o travesseres, i sempre que es mantinguin les condicions arquitectòniques de la zona.</p> <p>Les propostes de nova ordenació es faran per àmbits mínims d'una illa i no podran ultrapassar un sostre igual al que resulti d'aplicar les condicions d'edificabilitat esmentades en l'article anterior.</p>

				Així mateix, no podran augmentar el nombre de plantes màxim fixades ni reduir les previsions d'espais lliures i/o els equipaments que aquest Pla proposa.
--	--	--	--	---

3. Paràmetres referits a la parcel·la

Paràmetre	Def.	Cond. grals		Condicions particulars	
Solar	art. 117	art. 157	NB	----	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 124	art. 164	NB	-----	
Pati davanter i posterior de la parcel·la	art. 125	art. 165	NB	-----	

4. Paràmetres referits a l'edificació

Paràmetre	Def.	Cond. grals		Condicions particulars	
Posició de l'edificació	art. 135	art. 175	NB	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.	NB
Edificació principal	art. 136	art. 176	NB	-----	
Edificacions auxiliars	art. 137	art. 176	NB	S'admeten construccions auxiliars que en cap cas no podran ocupar superfícies superiors als 30 m. ni tindran més de 3 m. d'alçada. Aquests pavellons auxiliars s'hauran d'acabar amb materials de façana i teulat de teula àrab, o coberta a la catalana. L'edificació auxiliar se situarà al fons de la parcel·la i es deixarà un espai lliure de forma que s'hi pugui inscriure un cercle de diàmetre igual a l'amplada de 4,80 m.	NB
Planta baixa	art. 138	art. 177	NB	L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 m.	NB
Plata soterrani	art. 139	art. 178	NB	-----	
Planta pis	art. 140	art. 179	NB	L'alçada mínima lliure en la primera planta serà de 2,8 m., i en la segona planta de 2,5 m. En els casos d'ampliació o reforma interior que no suposin variació en l'estructura de forjats, es permetrà conservar les alçades existents sempre que s'acompleixin les condicions d'habitabilitat que fixen les ordenances corresponents. A tots aquells edificis que en l'actualitat superin el nombre de plantes determinat per aquesta normativa, els serà permès l'ús com a vivenda de la planta tercera, la que es defineix per golfes.	NB

				<p>En cap cas es superarà l'alçada de planta baixa, dues plantes pis, i una planta de golfes.</p> <p>Els edificis existents de PB + 2PP en què l'última planta tingui en l'actualitat la tipologia de golfes definida per les seves obertures a la façana, hauran de conservar aquesta tipologia, amb les condicions que aquesta normativa fixa.</p>	
Planta coberta	art. 141	art. 180	NB	Per damunt de l'alçada reguladora només serà permesa la coberta inclinada, amb pendents màxims entre el 30 i 35 %.	NB
Planta sotacoberta	art. 142	art. 181	NB	Quan l'última planta tingui el sostre inclinat, l'alçada mínima serà de 2,20 m. en el punt més baix.	NB
Alçada lliure de planta	-----	-----	NB	-----	
Alçada total per planta	-----	-----	NB	-----	
Mitgeres	art. 144	art. 183	NB	Les parets mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana. Es prohibeixen els acabaments amb envà pluvial vist i els lliscats i revestiments superficials de mal comportament a l'intempèrie.	NB
Composició de façana	art. 148	art. 189	NB	L'edificació en aquesta zona es realitzarà mantenint els elements principals de la composició arquitectònica.	NC
Cossos sortints	art. 145	art. 184	NB	<p>Únicament es permetran els cossos sortints en els següents casos:</p> <p>a) A carrers de menys de 6 m. d'amplada es permeten balcons que sobresurtin un màxim de 20 cm.</p> <p>b) A carrers superiors a 6 m. d'amplada es permeten balcons que sobresurtin un màxim de 45 cm.</p> <p>No s'admèt la construcció de tribunes ni cossos volants tancats.</p> <p>Només es permet la construcció d'un balcó corregut a la 1a planta.</p>	NC
Elements sortints	art. 146	art. 185	NB	Es mantenen les mateixes condicions que pels cossos sortints.	NC
Patis de llum	art. 147	art. 186	NB	-----	
Patis de ventilació	art. 147	art. 187 art. 188	NB	Els habitatges o altres tipus de departament de residència no podran ventilar exclusivament en un celobert o en un pati d'il·luminació ni tampoc en un pati d'illa de característiques semblants al celobert o pati d'il·luminació.	NC

Art. 394 - Condicions d'ús
(NB)

1. **Condicions dels usos globals de la zona**

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. **Condicions dels usos generals de la zona**

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús residencial	art. 222	Ús dominant	NB

3. **Condicions dels usos genèrics i específics de la zona**

USOS GENÈRICS - ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CO	Unihabitatge adossat PR	Unihabitatge aparellat CO	Unihabitatge arreglerat CO	Plurihabitatge aïllat CO	Plurihabitatge agrupat PR	Residència especial CO
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler CO	Comerç petit CO (3) (4)	Comerç mitja NC	Comerç gran NC	Oficina CO (1)	Servei de restauració CO	Servei recreatiu NC
Servei educatiu CO	Servei sanitari CO	Servei assistencial CO	SERVEI		Servei associatiu CO	Servei administratiu CO
			Servei esportiu CO	Servei cultural CO		
SERVEI			TALLER			
Servei religiós CO (2)	Servei urbà CO	Estació de servei NC	Aparcament CP (6)	Taller artesanal CO (5)	Taller NC	Taller de manteniment NC
	INDÚSTRIA		LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana NC	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport NC	Magatzem CP (5)	Art 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars		
(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on està edificat i les condicions de reserva d'aparcament.		NB
(2) Condicionat al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora de l'ús específic d'acord amb els criteris d'aforament.		NB
(3) En edificis exclusius respectant especialment la integració en el conjunt en el que s'edifiquin.		NB
(4) Unicament en les plantes baixes dels edificis d'habitatge.		NB
(5) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic. No s'admetrà en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.		NB
(6) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.		NB



SECCIÓ TERCERA .-

ZONA RESIDENCIAL DE CREIXEMENTS TRADICIONALS (clau 1.2)

Art. 395 - Definició
(NB)

Comprèn part de l'àmbit del nucli del Veïnat, l'origen del qual està directament relacionat amb l'arribada de la indústria a aquesta zona de Salt i respon al fenomen dels "veïnats obrers" de la segona meitat del segle XIX. Si bé aquesta situació inicial s'ha transformat persisteixen encara prou referències com per plantejar la conveniència de la seva preservació.

Art. 396 - Regulació de l'ordenació
(NB)

1. El Pla General es proposa la protecció i la rehabilitació del nucli del veïnat, facilitant la renovació i adequació dels habitatges i preservant i reforçant la personalitat del barri.
2. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directe.
3. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació.

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.	Condicions particulars	
Alineació de carrer	art. 091	art. 092	NB	Formació d'illes tancades o excepcionalment semitancades segons es determina en els corresponents plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)

4. La densitat màxima d'habitatges per parcel·la en aquesta zona serà de 1 habitatge cada 125m2 construïts sobre rasant. Si l'aplicació d'aquest coeficient dona números decimals s'aplicarà l'enter resultant. La densitat d'habitatges no s'aplicarà a aquelles edificacions de protecció oficial de nova construcció o gran rehabilitació, destinades a lloguer exclusivament per a joves o tercera edat."

Art. 397 - Edificabilitat
(NB)

L'edificabilitat d'aquesta zona resulta d'aplicar a les condicions d'edificació existents una alçada màxima (en general) de planta baixa i dues plantes pis, i una fondària màxima edificable de 14 m. (no obligatòria).

Art. 398 - Condicions de parcel·lació
(NB)

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Parcel·la	art. 096	art. 154	NB		
Parcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----	
Reparcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----	
Front mínim de parcel·la	art. 098	art. 156	NB	La longitud de façana serà la de la parcel·lació existent i serà obligatori l'ús d'unihabitatge o usos no residencials en aquells solars amb façana inferior a 4,80 m.	NB
Fons de parcel·la	art. 099	-----	NB	-----	
Fondària mínima de parcel·la	art. 100	-----	NB	-----	

Art. 399 - Condicions de l'edificació
(NB)

1. Paràmetres referits al carrer

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Alineació del carrer	art. 105	art. 190	NB	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Rasant de l'alineació del carrer	art. 106	art. 191	NB	-----	
Rasant de carrer	art. 107	-----	NB	-----	
Amplada de vial	art. 108	art. 192	NB	-----	
Alineació de l'edificació	art. 109	art. 193	NB	Les alineacions seran definides per les línies de façana exterior i seran invariables encara que presentin reculades. Aquestes alineacions venen determinades en els corresponents plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Alçada reguladora referida a carrer	art. 110	art. 194	NB	L'alçada reguladora es determina per a cada illa en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000) on es fixa el nombre de plantes.	NB
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	art. 111	art. 195	NB	-----	
Nombre de plantes referides al carrer	art. 112	art. 196	NB	El nombre màxim de plantes es determina per a cada illa en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000) .	NB
Planta baixa referida al carrer	art. 113	art. 197	NB	-----	
Front principal i secundari	art. 114	art. 198	NB	-----	
Construccions per damunt de l'alçada reguladora	art. 199	art. 199	NB	-----	

2. Paràmetres referits a l'illa

Paràmetre	Def.	Cond. grals		Condicions particulars	
Fondària edificable	art. 115	art. 200	NB	La fondària màxima edificable serà l'assenyalada en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E: 1 / 1000).	NB
Pati d'illa	art. 116	art. 201	NB	Els espais interiors d'illa quedaran lliures d'edificació i hauran d'ésser objecte de preservació, enjardinant-los o cultivant-los com a horts, o pavimentant-los.	NB
Unitat mínima de projecte	art. 134	art. 174	NB	<p>Es permetran remodelacions d'una illa sencera o d'una gran part d'ella sempre que es consideri convenient per aconseguir una millora higiènica, o la formació de places, jardins o travesseres, i sempre que es mantinguin les condicions arquitectòniques de la zona.</p> <p>Les propostes de nova ordenació es faran per àmbits mínims d'una illa i no podran ultrapassar un sostre igual al que resulti d'aplicar les condicions d'edificabilitat esmentades en l'article anterior.</p> <p>Així mateix, no podran augmentar el nombre de plantes màxim fixades ni reduir les previsions d'espais lliures i/o els equipaments que aquest Pla proposa.</p>	NB

3. Paràmetres referits a la parcel·la

Paràmetre	Def.	Cond. grals		Condicions particulars	
Solar	art. 117	art. 157	NB	-----	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 124	art. 164	NB	-----	
Pati davant i posterior de la parcel·la	art. 125	art. 165	NB	-----	

4. Paràmetres referits a l'edificació

Paràmetre	Def.	Cond. grals		Condicions particulars	
Posició de l'edificació	art. 135	art. 175	NB	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.	NB
Edificació principal	art. 136	art. 176	NB	-----	
Edificacions auxiliars	art. 137	art. 176	NB	<p>S'admeten construccions auxiliars que en cap cas no podran ocupar superfícies superiors als 30 m. ni tindran més de 3 m. d'alçada.</p> <p>Aquests pavellons auxiliars s'hauran d'acabar amb materials de façana i teulat de teula àrab, o coberta a la catalana.</p> <p>L'edificació auxiliar se situarà al fons de la</p>	NB

				parcel·la tal com apareix grafiat en els plànols de la Sèrie 3.	
Planta baixa	art. 138	art. 177	NB	L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 m.	NB
Plata soterrani	art. 139	art. 178	NB	----	
Planta pis	art. 140	art. 179	NB	<p>L'alçada mínima lliure en la primera planta serà de 2,8 m., i en la segona planta de 2,5 m.</p> <p>En els casos d'ampliació o reforma interior que no suposin variació en l'estructura de forjats, es permetrà conservar les alçades existents sempre que s'acompleixin les condicions d'habitabilitat que fixen les ordenances corresponents.</p> <p>A tots aquells edificis que en l'actualitat superin el nombre de plantes determinat per aquesta normativa, els serà permès l'ús com a vivenda de la planta tercera, la que es defineix per golfes.</p> <p>En cap cas es superarà l'alçada de planta baixa, dues plantes pis, i una planta de golfes.</p> <p>Els edificis existents de PB + 2PP en què l'última planta tingui en l'actualitat la tipologia de golfes definida per les seves obertures a la façana, hauran de conservar aquesta tipologia, amb les condicions que aquesta normativa fixa.</p>	NB
Planta coberta	art. 141	art. 180	NB	Per damunt de l'alçada reguladora només serà permesa la coberta inclinada, amb pendents màxims entre el 30 i 35 %.	NB
Planta sotacoberta	art. 142	art. 181	NB	Quan l'última planta tingui el sostre inclinat, l'alçada mínima serà de 2,20 m. en el punt més baix.	NB
Alçada lliure de planta	----	----	NB	----	
Alçada total per planta	----	----	NB	----	
Mitgeres	art. 144	art. 183	NB	Les parets mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana. Es prohibeixen els acabaments amb envà pluvial vist i els lliscats i revestiments superficials de mal comportament a l'intempèrie.	NB
Composició de façana	art. 148	art. 189	NB	L'edificació en aquesta zona es realitzarà mantenint els elements principals de la composició arquitectònica.	NC
Cossos sortints	art. 145	art. 184	NB	<p>Únicament es permetran els cossos sortints en els següents casos:</p> <p>a) A carrers de menys de 6 m. d'amplada es permeten balcons que sobresurtin un màxim de 20 cm.</p> <p>b) A carrers superiors a 6 m. d'amplada es</p>	NC

				<p>permeten balcons que sobresurtin un màxim de 45 cm.</p> <p>No s'admet la construcció de tribunes ni cossos volants tancats.</p> <p>Només es permet la construcció d'un balcó corregut a la 1a planta.</p>	
Elements sortints	art. 146	art. 185	NB	Es mantenen les mateixes condicions que pels cossos sortints.	NC
Patis de llum	art. 147	art. 186	NB	---	
Patis de ventilació	art. 147	art. 187 art. 188	NB	Els habitatges o altres tipus de departament de residència no podran ventilar exclusivament en un celobert o en un pati d'iluminació ni tampoc en un pati d'illa de característiques semblants al celobert o pati d'iluminació.	NC

Art. 400 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us residencial	art. 222	Us dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS - ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CO	Unihabitatge adossat PR	Unihabitatge aparellat CO	Unihabitatge arreglerat CO	Plurihabitatge aïllat CO	Plurihabitatge agrupat PR	Residència especial CO
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler CO	Comerç petit CO (3) (4)	Comerç mitja NC	Comerç gran NC	Oficina CO (1)	Servei de restauració CO	Servei recreatiu NC



SERVEI						
Servei educatiu CO	Servei sanitari CO	Servei assistencial CO	Servei esportiu CO	Servei cultural CO	Servei associatiu CO	Servei administratiu CO
SERVEI			TALLER			
Servei Religios CO (2)	Servei urbà CO	Estació de servei NC	Aparcament CP (6)	Taller artesanal CO (5)	Taller NC	Taller de manteniment NC
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana NC	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport NC	Magatzem CP (5)	Art 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars		
(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on està edificat i les condicions de reserva d'aparcament.		NB
(2) Condicionat al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora de l'ús específic d'acord amb els criteris d'aforament.		NB
(3) En edificis exclusius respectant especialment la integració en el conjunt en el que s'edifiquin.		NB
(4) Únicament en les plantes baixes dels edificis d'habitatge.		NB
(5) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic. No s'admetrà en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.		NB
(6) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.		NB



SECCIÓ QUARTA .-

ZONA RESIDENCIAL DE CREIXEMENT EN FILERA (clau 1.3)

Art. 401 - Definició

(NB)

Aquesta zona recull i regula aquella forma de creixement de la ciutat basada en una tipologia unifamiliar de baixa alçada que, sovint en conjunts d'una mateixa promoció, defineix en l'espai urbà del carrer una imatge unitària de front regular de baixa alçada.

Art. 402 - Regulació de l'ordenació

(NB)

1. Els criteris de regulació i ordenació d'aquesta zona parteixen d'una alçada màxima de planta baixa i dues plantes pis, amb una atenció especial al projecte conjunt i a la idea de seriació continuada que presenta aquesta tipologia.
2. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
3. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació.

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 091	art. 092	NB L'edificació es disposarà alineada respecte del vial formant illes tancades, excepte en els casos assenyalats en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E: 1 / 1000) NB

4. Formen part d'aquesta zona general les zones i subzones següents:

- Zona residencial de creixement en filera Clau 1.3
- Zona residencial de creixement en filera Clau 1.3.a
(prové de la zona UF del Pla Parcial Massana)
- Zona residencial de creixement en filera Clau 1.3.b
(prové de la zona PL tipus 2 del Pla Parcial Massana)

Art. 403 - Edificabilitat i densitat d'habitatges

(NB)

1. L'edificabilitat de la zona 1.3, resulta d'aplicar les regles i condicions d'arquitectura que per a cada illa es reflecteixen en els corresponents plànols normatius de la Sèrie 3 (E:1/1000).

2. L'edificabilitat màxima neta i densitat màxima d'habitatges per a les subzones 1.3a) i 1.3b) ve reflectida en el següent quadre segons les finques cadastrals:

ZONIFICACIÓ	UTM	SOSTRE RESIDENCIAL m2	NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES
1.3a	29677-06	207	1 habitatge
1.3a	29677-07	201	1 habitatge
1.3a	29677-08	207	1 habitatge
1.3a	29677-13 a 20	201 m2/parcel	1 habitatge/parcel la
1.3a	29677-21 a 27	201 m2/parcel	1 habitatge/parcel la
1.3a	28663-05 (8 parcel·les)	1.515	1 habitatge/parcel·la
1.3a	28663-07 (8 parcel·les)	1.548	1 habitatge/parcel·la
1.3b	30662-01	1.411	12 habitatges
1.3b	30662-02	1.416	12 habitatges
1.3b	30662-03	1.416	12 habitatges
1.3b	30662-04	1.422	12 habitatges
1.3b	28668-01	2.515	18 habitatges
1.3b	28668-02	2.516	18 habitatges

Art. 404 - Condicions de parcel·lació
(NB)

Paràmetre	Def.	Cond. grals.	Condicions particulars	
Parcel·la	art. 096	art. 154	NB	-----
Parcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----
Reparcel·lació	art. 095	art. 155	NB	Per a les subzones 1.3a i 1.3b, la parcel·lació serà la determinada pel Pla Parcial Massana.
Front mínim de parcel·la	art. 098	art. 156	NB	Subzona 1.3 La mínima amplada de façana serà de 5 m., tret de les situacions existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest PGO. En els casos en que les construccions laterals impedeixin aquesta amplada, el mínim edificable serà de 4,50 m. Subzona 1.3a Es podrà subdividir en parcel·les més petites, sempre i quan la façana sigui més gran de 5,25 m. Subzona 1.3b Les parcel·les no es podran subdividir en altres més petites de les determinades en la parcel·lació del Pla Parcial Massana
Fons de parcel·la	art. 099	-----	NB	-----
Fondària mínima de parcel·la	art. 100	-----	NB	-----

Art. 405 - Condicions de l'edificació
(NB)

1. Paràmetres referits al carrer

Paràmetre	Def.	Cond. grals.	Condicions particulars	
Alineació del carrer	art. 105	art. 190	NB	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)
Rasant de l'alineació del carrer	art. 106	art. 191	NB	-----
Rasant de carrer	art. 107	-----	NB	-----
Amplada de vial	art. 108	art. 192	NB	-----
Alineació de l'edificació	art. 109	art. 193	NB	Subzona 1.3 Les alineacions seran definides per les línies de façana i seran invariables encara que posseïxin reculades, excepte quan es rectifiqui o modifiqui per Pla Especial o Estudi de Detall. Aquestes alineacions venen determinades en els corresponents plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000) En les subzones 1.3a i 1.3b: les edificacions es col·locaran dintre del gàlib assenyalat en els plànols de la Sèrie 3 (E:1/1000), que és el màxim i en cap cas pot ésser ultrapassat.
Alçada reguladora referida a carrer	art. 110	art. 194	NB	L'alçada reguladora es determina per a cada illa en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000) on es fixa el nombre de plantes. Així les alçades reguladores, en funció del nombre de plantes serà: PB ----- 3,30 m. PB + 1 PP ----- 7,10 m. PB + 2 PP ----- 9,90 m. PB + 3 PP ----- 12,70 m.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	art. 111	art. 195	NB	-----
Nombre de plantes referides al carrer	art. 112	art. 196	NB	El cas màxim previst per a aquesta zona és de planta baixa i tres plantes pis (PB + 3 PP).
Planta baixa referida al carrer	art. 113	art. 197	NB	-----
Front principal i secundari	art. 114	art. 198	NB	-----
Construccions per damunt de l'alçada reguladora	art. 199	art. 199	NB	-----

2. Paràmetres referits a l'illa

Paràmetre	Def.	Cond. grals.	Condicions particulars	
Fondària edificable	Art. 115	art. 200	NB	La fondària màxima edificable serà l'assenyalada en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000). En la subzona 1.3, en tot cas: a) A les obres de nova planta o substitució

				<p>total de l'edificació la fondària màxima edificable serà de 16 m.</p> <p>b) A les obres de reforma interior de l'edificació, sempre que es respecti l'estructura, podrà conservar-se la fondària existent si es dona el cas que aquesta sigui superior als 16 m.</p> <p>Les obres de reforma interior que modifiquin l'estructura existent es consideraran de nova planta.</p> <p>c) Pels casos en que el PGO permet una fondària de planta baixa superior als 16 m. la magnitud d'aquesta ve reflectida per a cada cas en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000).</p> <p>Aquesta planta baixa no ultrapassarà en cap cas l'alçada lliure de 3,30 m. amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora. Aquest cos s'haurà de cobrir mitjançant terrat pla</p>	
Pati d'illa	Art. 116	art. 201	NB	Els espais interiors d'illa quedaran lliures d'edificació i hauran d'ésser objecte de preservació, enjardinant-los o cultivant-los com a horts, o pavimentant-los.	NB
Unitat mínima de projecte	Art. 134	art. 174	NB	<p>Subzona 1.3 Es permetran remodelacions d'una illa sencera o d'una gran part d'ella sempre que es consideri convenient per aconseguir una millora higiènica, o la formació de places, jardins o travesseres, i sempre que es mantinguin les condicions arquitectòniques de la zona.</p> <p>Les propostes de nova ordenació es faran per àmbits mínims d'una illa i no podran ultrapassar un sostre igual al que resulti d'aplicar les condicions d'edificabilitat esmentades en l'article anterior.</p> <p>Així mateix, no podran augmentar el nombre de plantes màxim fixades ni reduir les previsions d'espais lliures i/o els equipaments que aquest Pla proposa.</p> <p>En les subzones a i b : es podran ordenar els volums d'acord amb tots els paràmetres establerts en la normativa de Pla Parcial. En el cas que per un tram de projecte d'edificació no sigui unitari, serà obligatori la redacció d'un estudi volumètric per tal de garantir la unitat del volum resultant.</p>	NB

3. Paràmetres referits a la parcel·la

Paràmetre	Def.	Cond. grals	Condicions particulars	
Solar	art. 117	art. 157	NB	-----
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 124	art. 164	NB	En les subzones 1.3a i 1.3b: els espais lliures de cada parcel·la tindran la consideració de verd privat, espai enjardinat comú per a ús de cada parcel·la o agrupació de parcel·les, i com a tal s'ordenarà amb arbrat i jardineria, en almenys el 80% de la seva superfície de tal manera que no podrà pavimentar-se més del 20% de la seva superfície de verd de cada parcel·la. El manteniment dels espais comunitaris privats es farà a càrrec de la comunitat de propietaris de cadascuna de les illes o parcel·les, els quals estaran obligats a constituir aquesta entitat de conservació per al manteniment posterior de tots els espais verds privats.
Pati davanter i posterior de la parcel·la	art. 125	art. 165	NB	-----

4. Paràmetres referits a l'edificació

Paràmetre	Def.	Cond. grals	Condicions particulars	
Posició de l'edificació	art. 135	art. 175	NB	Subzona 1.3 L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial. En les subzones 1.3a i 1.3b: les edificacions es col·locaran dintre del gàlib assenyalat en els plànols de la Sèrie 3 (E:1/1000), que és el màxim i en cap cas pot ésser ultrapassat.
Edificació principal	art. 136	art. 176	NB	L'edificació podrà separar-se de la part mitgera quan existeixin patis o jardins que s'hagin de conservar. En aquests casos, la separació al límit de la finca mantindrà les dimensions mínimes establertes pels celoberts i patis de ventilació.
Edificacions auxiliars	art. 137	art. 176	NB	En la subzona 1.3 s'admeten construccions auxiliars que en cap cas no podran ocupar superfícies superiors als 30 m. ni tindran més de 3 m. d'alçada. Aquests pavellons auxiliars s'hauran d'acabar amb materials de façana i teulat de teula àrab, o coberta a la catalana. Deixaran una distància lliure de 5 m. de fons a tota l'amplada de la parcel·la En les subzones 1.3a i 1.3b, no s'admeten les edificacions auxiliars
Planta baixa	art. 138	art. 177	NB	L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 m.
Plata soterrani	art. 139	art. 178	NB	-----

Planta pis	art. 140	art. 179	NB	L'alçada mínima lliure de les plantes pis serà de 2,5 m.	NB
Planta coberta	art. 141	art. 180	NB	En les subzones 1.3a i 1.3b: la coberta serà obligatòriament inclinada, a dues o a quatre aigües. El pendent serà del 30%.	NB
Planta sotacoberta	art. 142	art. 181	NB	-----	
Alçada lliure de planta	-----	-----	NB	-----	
Alçada total per planta	-----	-----	NB	-----	
Mitgeres	art. 144	art. 183	NB	Les parets mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana. Es prohibeixen els acabaments amb envà pluvial vist i els lliscats i revestiments superficials de mal comportament a l'intempèrie.	NB
Composició de façana	art. 148	art. 189	NB	-----	
Cossos sortints	art. 145	art. 184	NB	<p>En la subzona 1.3. Únicament es permetran els cossos sortints en els següents casos:</p> <p>a) Als carrers de menys de 6 m. d'amplada es permeten balcons que sobresurtin un màxim de 20 cm.</p> <p>b) Als carrers de menys de 8 m. i més de 6 m. d'amplada, es permeten balcons que sobresurtin un màxim de 45 cm.</p> <p>c) Als carrers de més de 8 m. els cossos sortints es regularan en les corresponents Ordenances Municipals d'Edificació.</p> <p>d) Als carrers de diferents amplades en un mateix tram i als efectes de regulació dels cossos sortints, es prendrà com a amplada del carrer la menor de les existents.</p> <p>En les subzones 1.3a i 1.3b : es permeten els cossos sortints oberts o en galeria amb un vol màxim d'1 m . Poden ocupar una longitud del 30% de la façana. No es permeten els cossos sortints tancats. Respecte a les baranes es prohibeixen gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada mínima serà d'1 m.</p>	NC
Elements sortints	art. 146	art. 185	NB	<p>Es mantenen les mateixes condicions que pels cossos sortints.</p> <p>En les subzones 1.3a i 1.3b, el vol de ràfec serà com a màxim de 0.50 m, i si existeix, tindrà un front màxim de 0,15 m</p>	NC
Patis de llum	art. 147	art. 186	NB	-----	
Patis de ventilació	art. 147	art. 187 art. 188	NB	-----	

Art. 406 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús residencial	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS - ESPECÍFICS						
HABITATGE			RESIDÈNCIA			
Unihabitatge aïllat CO	Unihabitatge adossat CO	Unihabitatge aparellat CO	Unihabitatge arreglerat PR	Plurihabitatge aïllat CO	Plurihabitatge agrupat PR	Residència especial CO
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler CO	Comerç petit CO (3) (4)	Comerç mitja CO (3) (4)	Comerç gran NC	Oficina CO (1)	Servei de restauració CO	Servei recreatiu NC
Servei educatiu CO	Servei sanitari CO	Servei assistencial CO	SERVEI Servei esportiu CO	Servei cultural CO	Servei associatiu CO	Servei administratiu CO
SERVEI			TALLER			
Servei religiós CO (2)	Servei urbà CO	Estació de servei NC	Aparcament CP (6)	Taller artesanal CO (5)	Taller CO (5)	Taller de manteniment CO (5)
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana NC	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport NC	Magatzem NC	Art 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars		
(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on està edificat i les condicions de reserva d'aparcament.		NB
(2) Condicionat al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora de l'ús específic d'acord amb els criteris d'aforament.		NB
(3) En edificis exclusius respectant especialment la integració en el conjunt en el que s'edifiquin.		NB
(4) Únicament en les plantes baixes dels edificis d'habitatge.		NB
(5) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic. No s'admetrà en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.		NB
(6) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.		NB

4. Les condicions d'ús específiques per a les subzones 1.3a, i 1.3b són:

1. La subzona 1.3a, es destina a habitatges unifamiliars arreglats i els usos admesos són:

<u>planta baixa</u>	garatges, habitatges i oficines
<u>planta pis</u>	habitatges i oficines
<u>planta soterrani</u>	garatge i magatzem

2. La subzona 1.3b, es destina a edificació en bloc lineal amb tipologia flexible que pot ser unifamiliar arreglat o plurifamiliar. Només s'admet una tipologia per cada tram, habitatge unifamiliar en filera o plurifamiliar. Els usos admesos són:

<u>planta baixa</u>	habitatges, oficines, residencial, comercial, socio-cultural, público-administratiu, esportiu, sanitari (tan sols dispensaris consultoris i ambulatoris sense internament), garatge.
<u>planta pis</u>	habitatges, oficines, socio-cultural, residencial
<u>planta soterrani</u>	garatge, magatzem"

SECCIÓ CINQUENA .-

ZONA RESIDENCIAL D'EIXAMPLE SUB-URBÀ (clau 1.4)

Art. 407 - Definició (NB)

Comprèn les àrees de sòl urbà consolidades a partir d'un traçat d'alineacions, més o menys extens, i d'una parcel·lació de suport, definint a la vegada una malla força regular. Es correspon a la major part de la zona d'eixample suburbà prevista a l'anterior Pla General.

Art. 408 - Regulació de l'ordenació (NB)

1. En aquesta zona les condicions d'ordenació es defineixen a partir de la fondària edificable i la determinació de l'alçada; en general, es mantenen les previsions del Pla General de 1987 amb alguns ajustaments.
2. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directe.
3. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació.

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 091	Art. 092	NB L'edificació es disposarà alineada respecte del vial formant illes tancades, excepte en els casos assenyalats en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E: 1 / 1000)

4. Formen part d'aquesta zona general les zones i subzones següents:
 - Zona residencial d'eixample sub-urbà Clau 1.4
 - Zona residencial d'eixample sub-urbà Clau 1.4.a
(prové de la zona PL tipus 1 del Pla Parcial Massana)

Art. 409 - Edificabilitat i densitat d'habitatges (NB)

1. L'edificabilitat de la zona 1.4 resulta d'aplicar les regles i condicions d'arquitectura que per a cada illa es reflecteixen en els corresponents plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000).

En els edificis de nova planta o que siguin objecte d'una gran rehabilitació (intervenció en elements que afectin a l'estructura, tancaments, coberta o que modifiquin la distribució de les plantes) la densitat d'habitatges es limitarà a 1 habitatge per cada 90m² construïts sobre rasant amb ús residencial incloent les zones comunitàries destinades a donar-li accés. Si l'aplicació d'aquest coeficient dona números decimals s'aplicarà l'enter resultant. En els edificis existents no es permeten obres ni modificacions que suposin un augment de la densitat d'habitatges.

La densitat d'habitatges no s'aplicarà a aquelles edificacions de protecció oficial de nova construcció o gran rehabilitació, destinades a lloguer exclusivament per a joves o tercera edat.

2. L'edificabilitat màxima neta i densitat màxima d'habitatges per a la subzona 1.4a) ve reflectida en el següent quadre segons les finques cadastrals:

ZONIFICACIÓ	UTM	SOSTRE RESIDENCIAL m ²	SOSTRE COMERCIAL m ²	NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES
1.4a	29677-02+03+04+05	7.745	1141	80 habitatges
1.4a	29677-09	4.147,09	-	42 habitatges
1.4a	29677-10	1.873,91	-	22 habitatges
1.4a	28663-01+06	6.369	941	66 habitatges
1.4a	28663-04+09	5.366	-	56 habitatges

Art. 410 - Condicions de parcel·lació
(NB)

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars
Parcel·la	art. 096	art. 154	NB	-----
Parcel·lació	art. 095	art. 155	NB	En la subzona 1.4a, la parcel·lació serà la del Pla Parcial Massana. NB
Reparcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----
Front mínim de parcel·la	art. 098	art. 156	NB	En la subzona 1.4 la mínima amplada de façana serà de 5 m., tret de les situacions existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest PGO. En els casos en que les construccions laterals impedeixin aquesta amplada, el mínim edificable serà de 4,50 m. En la subzona 1.4a les parcel·les no es podran subdividir en altres més petites de les determinades en la parcel·lació del Pla Parcial Massana NB
Fons de parcel·la	art. 099	-----	NB	-----
Fondària mínima de parcel·la	art. 100	-----	NB	-----

Art. 411 - Condicions de l'edificació
(NB)

1. Paràmetres referits al carrer

Paràmetre	Def.	Cond. grals.	Condicions particulars
Alineació del carrer	art. 105	art. 190	NB Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)
Rasant de l'alineació del carrer	art. 106	art. 191	NB -----
Rasant de carrer	art. 107	-----	NB -----
Amplada de vial	art. 108	art. 192	NB -----
Alineació de l'edificació	art. 109	art. 193	NB En la subzona 1.4 Les alineacions seran definides per les línies de façana i seran invariables encara que posseïxin reculades, excepte quan es rectifiqui o modifiqui per Pla Especial o Estudi de Detall. Aquestes alineacions venen determinades en els corresponents plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000) En les subzones 1.4a: les edificacions es col·locaran dintre del gàlib assenyalat en els plànols de la Sèrie 3 (E:1/1000), que és el màxim i en cap cas pot ésser ultrapassat.
Alçada reguladora referida a carrer	art. 110	art. 194	NB L'alçada reguladora es determina per a cada illa en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000) on es fixa el nombre de plantes. Així les alçades reguladores, en funció del nombre de plantes serà: PB 3,30 m. PB + 1 PP 7,10 m. PB + 2 PP 9,90 m. PB + 3 PP 12,70 m en la subzona 1.4 PB + 5 PP 18,30m en la subzona 1.4a
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	art. 111	art. 195	NB -----
Nombre de plantes referides al carrer	art. 112	art. 196	NB El cas màxim previst per a la subzona 1.4 és de planta baixa i tres plantes pis (PB + 3-PP). En la subzona 1.4a el nombre màxim previst és de planta baixa i cinc plantes pis (PB+5PP)
Planta baixa referida al carrer	art. 113	art. 197	NB -----
Front principal i secundari	art. 114	art. 198	NB -----
Construccions per damunt de l'alçada reguladora	art. 199	art. 199	NB -----

2. Paràmetres referits a l'illa

Paràmetre	Def.	Cond. Grals	Condicion particulars
Fondària edificable	art. 115	art. 200	NB La fondària màxima edificable serà l'assenyalada en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000). En la subzona 1.4, en tot cas: a) A les obres de nova planta o substitució total de l'edificació la fondària màxima edificable serà de 16 m. b) A les obres de reforma interior de l'edificació, sempre que es respecti l'estructura, podrà conservar-se la fondària existent si es dona el cas que aquesta sigui superior als 16 m. Les obres de reforma interior que modifiquin l'estructura existent es consideraran de nova planta. c) Pels casos en que el PGO permet una fondària de planta baixa superior als 16 m. la magnitud d'aquesta ve reflectida per a cada cas en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000). Aquesta planta baixa no ultrapassarà en cap cas l'alçada lliure de 3,30 m. Amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora. Aquest cos s'haurà de cobrir mitjançant terrat pla
Pati d'illa	art. 116	art. 201	NB Els espais interiors d'illa quedaran lliures d'edificació i hauran d'ésser objecte de preservació, enjardinant-los o cultivant-los com a horts, o pavimentant-los.
Unitat mínima de projecte	art. 134	art. 174	NB En la subzona 1.4 Es permetran remodelacions d'una illa sencera o d'una gran part d'ella sempre que es consideri convenient per aconseguir una millora higiènica, o la formació de places, jardins o travesseres, i sempre que es mantinguin les condicions arquitectòniques de la zona. Les propostes de nova ordenació es faran per àmbits mínims d'una illa i no podran ultrapassar un sostre igual al que resulti d'aplicar les condicions d'edificabilitat esmentades en l'article anterior. Així mateix, no podran augmentar el nombre de plantes màxim fixades ni reduir les previsions d'espais lliures i/o els equipaments que aquest Pla proposa. En la zona 1.4a, es podran ordenar els volums d'acord amb tots els paràmetres establerts en la normativa d'aquesta subzona. Per al conjunt format per la macla de dos blocs serà obligatori mantenir la continuïtat dels forjats a partir de la planta primera.

3. Paràmetres referits a la parcel·la

Paràmetre	Def.	Cond. Grals	Condicions particulars		
Solar	art. 117	art. 157	NB	----	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 124	art. 164	NB	<p>En la subzona 1.4.a : els espais lliures de cada parcel·la tindran la consideració de verd privat, espai enjardinat comú per a ús de cada parcel·la o agrupació de parcel·les , i com a tal s'ordenarà amb arbrat i jardineria, en almenys el 80% de la seva superfície de tal manera que no podrà pavimentar-se mes del 20% de la seva superfície de verd de cada parcel·la.</p> <p>El manteniment dels espais comunitaris privats es farà a càrrec de la comunitat de propietaris de cadascuna de les illes o parcel·les, els quals estaran obligats a constituir aquesta entitat de conservació per al manteniment posterior de tots els espais verds privats.</p>	NB
Pati davanter i posterior de la parcel·la	art. 125	art. 165	NB	----	

4. Paràmetres referits a l'edificació

Paràmetre	Def.	Cond. Grals	Condicions particulars		
Posició de l'edificació	art. 135	art. 175	NB	<p>Subzona 1.4. L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.</p> <p>En les subzones 1.4a: les edificacions es col·locaran dintre del gàlib assenyalat en els plànols de la Sèrie 3 (E:1/1000), que és el màxim i en cap cas pot ésser ultrapassat.</p>	NB
Edificació principal	art. 136	art. 176	NB	<p>L'edificació podrà separar-se de la part mitgera quan existeixin patis o jardins que s'hagin de conservar.</p> <p>En aquests casos, la separació al limit de la finca mantindrà les dimensions mínimes establertes pels celoberts i patis de ventilació.</p>	NB
Edificacions auxiliars	art. 137	art. 176	NB	<p>S'admeten construccions auxiliars que en cap cas no podran ocupar superfícies superiors als 30 m. ni tindran més de 3 m. d'alçada.</p> <p>Aquests pavellons auxiliars s'hauran d'acabar amb materials de façana i teulat de teula àrab, o coberta a la catalana. Deixaran una distància lliure de 5 m. de fons a tota l'amplada de la parcel·la.</p> <p>En la subzona 1.4a: no s'admeten les edificacions auxiliars.</p>	NB
Planta baixa	art. 138	art. 177	NB	<p>L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 m.</p>	NB

Plata soterrani	art. 139	art. 178	NB	-----	
Planta pis	art. 140	art. 179	NB	L'alçada mínima lliure de les plantes pis serà de 2,5 m.	NB
Planta coberta	art. 141	art. 180	NB	En les subzona 1.4a: la coberta serà obligatòriament inclinada, a dues o a quatre aigües. El pendent serà del 30%.	NB
Planta sotacoberta	art. 142	art. 181	NB	-----	
Alçada lliure de planta	-----	-----	NB	-----	
Alçada total per planta	-----	-----	NB	-----	
Mitgeres	art. 144	art. 183	NB	Les parets mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana. Es prohibeixen els acabaments amb envà pluvial vist i els lliscats i revestiments superficials de mal comportament a l'intempèrie.	NB
Composició de façana	art. 148	art. 189	NB	-----	
Cossos sortints	art. 145	art. 184	NB	<p>En la subzona 1.4. Únicament es permetran els cossos sortints en els següents casos:</p> <p>a) Als carrers de menys de 6 m. d'amplada es permeten balcons que sobresurtin un màxim de 20 cm.</p> <p>b) Als carrers de menys de 8 m. i més de 6 m. d'amplada, es permeten balcons que sobresurtin un màxim de 45 cm.</p> <p>c) Als carrers de més de 8 m. Els cossos sortints es regularan en les corresponents Ordenances Municipals d'Edificació.</p> <p>d) Als carrers de diferents amplades en un mateix tram i als efectes de regulació dels cossos sortints, es prendrà com a amplada del carrer la menor de les existents.</p> <p>En la subzona 1.4a: es permeten els cossos sortints oberts o en galeria amb un vol màxim d'1 m. Poden ocupar una longitud del 30% de la façana. No es permeten els cossos sortints tancats.</p> <p>Respecte a les baranes es prohibeixen gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada mínima serà d'1 m.</p>	NC
Elements sortints	art. 146	art. 185	NB	Es mantenen les mateixes condicions que pels cossos sortints.	NC
				En la subzona 1.4a, el vol de ràfec serà com a màxim de 0,50m, i si existeix, tindrà un front màxim de 0,15 m.	
Patis de llum	art. 147	art. 186	NB	-----	
Patis de ventilació	art. 147	art. 187 art. 188	NB	-----	

Art. 412 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús residencial	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS - ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CO	Unihabitatge adossat PR	Unihabitatge aparellat CO	Unihabitatge arreglerat CO	Plurihabitatge aïllat CO	Plurihabitatge agrupat PR	Residència especial CO
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler CO	Comerç petit CO (3) (4)	Comerç mitja CO (3) (4)	Comerç gran NC	Oficina CO (1)	Servei de restauració CO	Servei recreatiu NC
SERVEI			SERVEI			
Servei educatiu CO	Servei sanitari CO	Servei assistencial CO	Servei esportiu CO	Servei cultural CO	Servei associatiu CO	Servei administratiu CO
SERVEI			TALLER		TALLER	
Servei Religios CO (2)	Servei urba CO	Estació de servei NC	Aparcament CP (6)	Taller artesanal CO (5)	Taller CO (5)	Taller de manteniment CO (5)
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana NC	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport NC	Magatzem CP (5)	Art 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars		
(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on està edificat i les condicions de reserva d'aparcament.		NB
(2) Condicionat al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora de l'ús específic d'acord amb els criteris d'aforament.		NB
(3) Si l'edifici es d'ús exclusiu, es respectarà especialment la integració en el conjunt en el que s'edifiqui.		NB
(4) Unicament en les plantes baixes dels edificis d'habitatge.		NB
(5) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic. No s'admetrà en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.		NB
(6) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.		NB

4. Les condicions d'ús específiques per a la subzona 1.4a són:

La subzona 1.4a, es destina a edificació en bloc lineal amb tipologia d'habitatge plurifamiliar. Edifici d'habitatge plurifamiliar amb planta baixa parcialment comercial. Els usos admesos són:

<u>planta baixa</u>	preferentment comercial , habitatges, oficines, residencial, socio-cultural, públic-administratiu, esportiu , sanitari (tan sols dispensaris consultoris i ambulatoris sense internament), garatge
<u>planta pis</u>	habitatges i oficines socio-cultural, residencial
<u>planta soterrani</u>	garatge i magatzem

SECCIÓ SISENA.-

ZONA RESIDENCIAL D'EIXAMPLE URBÀ (clau 1.5)

Art. 413 - Definició
(NB)

Comprèn els sectors d'eixample on ha tingut lloc l'extensió urbana de la ciutat i sobre la qual s'ha produïts el pes del creixement i la localització de les activitats centrals i de serveis. Es correspon a la zona d'eixample urbà prevista a l'anterior Pla General.

Art. 414 - Regulació de l'ordenació
(NB)

1. En aquesta zona les condicions d'ordenació es defineixen a partir de la fondària edificable i la determinació de l'alçada; en general, es mantenen les previsions del Pla General de 1987 amb alguns ajustaments.
2. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directe.
3. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació.

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 091	art. 092 NB	Formació d'illes tancades NB

Art. 415 - Edificabilitat i densitat d'habitatges
(NB)

L'edificabilitat d'aquesta zona resulta d'aplicar les condicions i regles d'arquitectura definides per a cada illa en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E . 1 / 1000), les quals determinaran envoltants màxims de volum.

En els edificis de nova planta o que siguin objecte d'una gran rehabilitació (intervenció en elements que afectin a l'estructura, tancaments, coberta o que modifiquin la distribució de les plantes) la densitat d'habitatges es limitarà a 1 habitatge per cada 90m² construïts sobre rasant amb ús residencial incloent les zones comunitàries destinades a donar-li accés. Si l'aplicació d'aquest coeficient dona números decimals s'aplicarà l'enter resultant. En els edificis existents no es permeten obres ni modificacions que suposin un augment de la densitat d'habitatges.

La densitat d'habitatges no s'aplicarà a aquelles edificacions de protecció oficial de nova construcció o gran rehabilitació, destinades a lloguer exclusivament per a joves o tercera edat.

Quan es desenvolupin operacions de remodelació d'una illa, o Estudi de Detall sobre illes senceres buides o parcialment buides, l'edificabilitat màxima sobre rasant serà la que per a cada illa fixa aquest PGO.

Art. 416 - Plans Especials de Reforma Interior
(NB)

Es podrà acordar el desenvolupament d'un PERI per aquells sectors que l'Ajuntament consideri oportuns:

- a) Per reserves d'espais lliures i afectacions per equipaments
- b) Per reduccions generals de les condicions d'edificació.
- c) Per actuar sobre els dos extrems anteriorment assenyalats simultàniament

La finalitat d'aquest tipus d'actuacions serà el de garantir el justificat equilibri entre les demandes col·lectives de la població i satisfacció de la mateixa, en el marc de la millora de la qualitat de vida i de les possibilitats d'inversió municipal

Art. 417 - Condicions de parcel·lació
(NB)

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Parcel·la	art. 096	art. 154	NB	-----	
Parcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----	
Reparcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----	
Front mínim de parcel·la	art. 098	art. 156	NB	La mínima amplada de façana permesa serà de 7 m., tret de les situacions existents al moment de l'aprovació inicial d'aquest PGO. En els supòsits en que les construccions laterals impedeixin aquesta amplada, per als quals el mínim edificable serà de 4,50 m, serà obligatori que per sobre de la planta baixa es faci la previsió d'un sòl habitatge.	NB
Fons de parcel·la	art. 099	-----	NB	-----	
Fondària mínima de parcel·la	art. 100	-----	NB	-----	

Art. 418 - Condicions de l'edificació
(NB)

1. Paràmetres referits al carrer

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Alineació del carrer	art. 105	art. 190	NB	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Rasant de l'alineació del carrer	art. 106	art. 191	NB	-----	
Rasant de carrer	art. 107	-----	NB	-----	
Amplada de vial	art. 108	art. 192	NB	-----	
Alineació de l'edificació	art. 109	art. 193	NB	Les alineacions seran les establertes en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Alçada reguladora referida a carrer	art. 110	art. 194	NB	L'alçada reguladora màxima per a les diferents situacions serà la següent: PB + 2PP ----- 9,90 m PB + 3PP ----- 12,70 m PB + 4PP ----- 15,50 m PB + 5PP ----- 18,30 m PB + 6PP ----- 21,10 m	NB
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	art. 111	art. 195	NB	-----	
Nombre de plantes referides al carrer	art. 112	art. 196	NB	El nombre màxim de plantes es determina per a cada illa i per a cadascuna de les seves façanes en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Planta baixa referida al carrer	art. 113	art. 197	NB	-----	
Front principal i secundari	art. 114	art. 198	NB	-----	
Construccions per damunt de l'alçada reguladora	art. 199	art. 199	NB	-----	

2. Paràmetres referits a l'illa

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Fondària edificable	art. 115	art. 200	NB	La fondària màxima edificable serà l'assenyalada en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000). Quan per l'aplicació d'aquesta fondària no s'aconsegueixi la inscripció en l'interior de l'illa del diàmetre que fixen les Ordenances en funció del nombre de plantes, no s'admetran habitatges amb ventilació exclusiva a l'espai interior de l'illa	NB
Pati d'illa	art. 116	art. 201	NB	En l'espai interior d'illa, a excepció dels llocs on expressament s'assenyala en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000), es permet l'ocupació del 100 % de l'illa en edificació de planta baixa.	NB

3. Paràmetres referits a la parcel·la

Paràmetre	Def.	Cond. grals		Condicions particulars	
Solar	art. 117	art. 157	NB	-----	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 124	art. 164	NB	-----	
Pati davanter i posterior de la parcel·la	art. 125	art. 165	NB	-----	

4. Paràmetres referits a l'edificació

Paràmetre	Def.	Cond. grals		Condicions particulars	
Posició de l'edificació	art. 135	art. 175	NB	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.	NB
Edificació principal	art. 136	art. 176	NB	En el cas que mitjançant la figura de planejament o Estudi de Detall es modifiquin les alineacions o els volums determinats per aquest PGO, les edificacions que es projectin no podran ocupar més de la superfície total que en el PGO està previst per cada illa.	NB
Edificacions auxiliars	art. 137	art. 176	NB	Aquestes edificacions tindran una sola planta amb una alçada màxima lliure de 3,3 m. amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora. Aquesta construcció s'haurà de cobrir obligatòriament mitjançant terrat pla	NB
Planta baixa	art. 138	art. 177	NB	L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 m.	NB
Plata soterrani	art. 139	art. 178	NB	-----	
Planta pis	art. 140	art. 179	NB	L'alçada mínima de les plantes, inclosos els forjats i paviments serà de 2,80 m. No es permet el cos reculat per sota de l'alçada mínima.	NB
Planta coberta	art. 141	art. 180	NB	-----	
Planta sotacoberta	art. 142	art. 181	NB	-----	
Alçada lliure de planta	-----	-----	NB	-----	
Alçada total per planta	-----	-----	NB	-----	
Mitgeres	art. 144	art. 183	NB	-----	
Composició de façana	art. 148	art. 189	NB	-----	
Cossos sortints	art. 145	art. 184	NB	Únicament es permetran els cossos sortints en els següents casos: a) Als carrers de menys de 8 m. es permetran balcons amb una volada màxima de 45 cm. b) Als carrers superiors a 8 m. els cossos sortints es regularan en les Ordenances	NC

				Municipals d'Edificació	
				c) En carrers de diferents amplades en un mateix tram, i als efectes de regulació de cossos sortints, es prendrà com a amplada de carrer la menor de les existents.	
Elements sortints	art. 146	art. 185	NB	Es mantenen les mateixes condicions que pels cossos sortints.	NC
Patis de llum	art. 147	art. 186	NB	-----	
Patis de ventilació	art. 147	art. 187 art. 188	NB	-----	

Art. 419 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us residencial	art. 222	Us dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS - ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CO (7)	Unihabitatge adossat CO (7)	Unihabitatge aparellat CO (7)	Unihabitatge Arreglerat CO (7)	Plurihabitatge aïllat PR	Plurihabitatge agrupat PR	Residència especial CO
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler CO	Comerç petit CO (5)	Comerç mitjà CO (5)	Comerç Gran NC	Oficina CO (1)	Servei de restauració CO	Servei recreatiu CO (2)



Servei educatiu CO	Servei sanitari CO	Servei assistencial CO	SERVEI		Servei cultural CO	Servei associatiu CO	Servei administratiu CO
Servei religiós CO (2)	Servei urbà CO	Estació de servei NC	Aparcament CP (3) (6)	Taller artesanal CO (5)	Taller CO (5)	Taller de manteniment CO (5)	
Indústria urbana CO (5)	INDÚSTRIA		LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions		NB
	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport NC	Magatzem CP (5)	Art 233		

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars	
(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on està edificat i les condicions de reserva d'aparcament.	NB
(2) Condicionat al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora de l'ús específic d'acord amb els criteris d'aforament.	NB
(3) Si l'edifici es d'ús exclusiu, es respectarà especialment la integració en el conjunt en el que s'edifiqui.	NB
(4) Únicament en les plantes baixes dels edificis d'habitatge.	NB
(5) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic. No s'admetrà en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.	NB
(6) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.	NB
(7) S'admet l'unihabitatge únicament, quan per la disposició de la superfície del solar, no es pugui aprofitar aquest per un plurihabitatge, en particular en els supòsits d'incompliment de la façana mínima de fondària edificable inferior a 8 m. i d'impossibilitat d'inscriure els celoberts i patis de ventilació exigibles.	NB


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Urbanisme
 Direcció d'Urbanisme de Girona

CAPÍTOL TERCER.-

**REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS
(CLAU 2)**

SECCIÓ PRIMERA.-

ZONA GENERAL RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 2)

**Art. 420 - Definició
(NB)**

Comprèn els sols qualificats per usos residencials amb edificacions ordenades generant espais lliures oberts al seu voltant.

L'ús general d'aquesta zona general és l'ús residencial

**Art. 421 - Zones i subzones
(NB)**

Formen part d'aquesta zona general les zones i subzones següents:

- Zona residencial d'ordenació específica (clau 2.1)
- Subzona Grup de Sant Cugat (clau 2.1a)
- Subzona Grup de la Farga (clau 2.1b)



SECCIÓ SEGONA .-

ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ ESPECÍFICA (clau 2.1)

Art. 422 - Definició
(NB)

Comprèn aquells sectors consolidats en els que l'edificació correspon a planejaments específics, aprovats amb anterioritat a la redacció del Pla General de 1987. Aquests sectors són el Grup de Sant Cugat i el Grup de La Farga.

Art. 423 - Subzones
(NB)

El present Pla General diferencia les següents subzones:

Subzona del Pla General	Clau
Grup de Sant Cugat	2.1a
Grup de la Farga	2.1b

1. El Grup de Sant Cugat està limitat pels carrers:

- Pg. dels Països Catalans
- Pg. del Marqués de Camps
- Carrer del Montseny
- Carrer del Dr. Ferran

2. El Grup de La Farga està limitat pels carrers:

- Carrer de Sant Dionís
- Pg. de la Ciutat de Girona
- Carrer d'Enric Granados
- Carrer de Manuel de Falla

Es tracta de les illes següents:

- 29.73.1
- 29.73.2
- 30.73.1
- 30.74.1



Art. 424 - Regulació de l'ordenació**(NB)**

1. El principal criteri és el manteniment del caràcter del conjunt edificat i la regulació específica de les actuacions possibles, de nova planta, d'ampliació o de substitució.
2. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directe.
3. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació.

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.		Condicions particulars	
Volumetria específica	art. 091	art. 093	NB	-----	

Art. 425 - Edificabilitat**(NB)**

L'edificabilitat de les subzones 2.1a i 2.1b es la que resulta d'aplicar les condicions i regles d'arquitectura definides per a cada illa en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E: 1 / 1000).

Art. 426 - Condicions de parcel·lació**(NB)**

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Parcel·la	art. 096	art. 154	NB	-----	
Parcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----	
Reparcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----	
Parcel·la mínima	art. 097	-----	NB	A la subzona 2.1b la parcel·la mínima serà de 250 m2.	NB
Front mínim de parcel·la	art. 098	art. 156	NB	A la subzona 2.1a la façana mínima és la que resulta de la parcel·lació actual essent la mínima de 5,75 m. A la subzona 2.1b la façana mínima és de 8 m.	NB
Fons de parcel·la	art. 099	-----	NB	-----	
Fondària mínima de parcel·la	art. 100	-----	NB	-----	

Art. 427 - Condicions de l'edificació
(NB)

1. Paràmetres referits a la parcel·la

Paràmetre	Def.	Cond. grals	Condicions particulars			
Solar	art. 117	art. 157	NB	-----		
Coefficient d'edificabilitat neta o de parcel·la	art. 118	-----	NB	-----		
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 119	art. 161	NB	-----		
Coefficient d'edificabilitat complementari net	art. 121	art. 162	NB	-----		
Densitat màxima d'habitatges neta	art. 122	-----	NB	-----		
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 123	art. 163	NB	<p>A la subzona 2.1a la suma de l'ocupació principal i secundària no superarà el 65 % del total de la parcel·la. Les edificacions es situaran dintre de la fondària màxima permesa assenyalada als plànols de la Sèrie 3 (1/1000)</p> <p>A la subzona 2.1b l'ocupació màxima de parcel·la és del 70 % de l'edificació principal. Les edificacions es situaran dintre de la fondària màxima permesa assenyalada als plànols de la Sèrie 3 (1/1000)</p>		
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 124	-----	NB	-----		
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 126	art. 166	NB	Superfície	250 m ² per la subzona 2.1b	NB
				Front	-----	NB
				Fondària	-----	NB
Separacions mínimes	art. 131	art. 202	NB	Carrer	<p>Per la subzona 2.1b:</p> <p>a) Enric Granados i Pau Casals: 3 m. de l'alineació oficial a l'alineació de la planta baixa.</p> <p>b) A la resta de carrers, sense reculada.</p>	NB
				Lateral	<p>Per la subzona 2.1b:</p> <p>Als lindars de parcel·la en el cas d'habitatges aïllats o que no ocupin la totalitat de la façana serà de 2 m.</p>	NB
				Fons	-----	
Tanques	art. 132	art. 172	NB	<p>A la subzona 2.1a les parets de tanca divisòries entre parcel·les o de limit amb vials, es tractaran de forma que els primers 80 cm siguin d'obra, mentre que fins a 1,8 m. d'alçada es permet una tanca vegetal, llevat de les parets que tinguin el pati interior posterior a la via pública que podrien ésser d'obra fins a 1,80 m.</p>	NB	

				A la subzona 2.1b aquesta darrera condició no es permet.	
Adaptació topogràf. i moviment de terres	art. 133	art.173	NB	---	
Pati d'illa	art. 116	-----	NB	A la subzona 2.1a en els espais interiors d'illa s'hauran de protegir els espais lliures i interiors, enjardinant-los o destinant-los a hortes o pavimentant-los.	NB
Unitat mínima de projecte	art. 134	art. 174	NB	A la subzona 2.1a qualsevol remodelació que comporti variacions de les condicions de l'edificació s'haurà de plantejar per a la totalitat del Grup St. Cugat. Queda prohibit introduir, mitjançant Pla Especial o Estudi de Detall, modificacions en una illa del Grup de la subzona 2.1a.	NB

2. Paràmetres referits a l'edificació

Paràmetre	Def.	Cond. grals		Condicions particulars	
Posició de l'edificació	art. 135	art. 203	NB	A la subzona 2.1a les alineacions seran les establertes en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000). L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en el plànol normatiu de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000).	NB
Edificació principal	art. 136	-----	NB	A l'illa 25.68.4 de la subzona 2.1a les condicions de l'edificació seran les que s'especifiquen en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000) A la subzona 2.1b els percentatges anteriors podran acumular-se en concepte d'edificació principal.	NB
Edificacions auxiliars	art. 137	-----	NB	A la subzona 2.1a l'alçada reguladora màxima de les edificacions auxiliars serà de 4,40 m. corresponent a planta baixa.	NB
Planta baixa	art. 138	art. 207	NB	A l'illa 25.68.4 de la subzona 2.1a es permet l'edificació del 100 % a planta baixa, per a ús comercial amb una alçada màxima de 4,4 m.	NB
Plata soterrani	art. 139	-----	NB	-----	
Planta pis	art. 140	-----	NB	A la subzona 2.1a les plantes pis (1r i 2n) estaran disposades en dues fileres alineades a vial amb una fondària de 10 m. i una alçada reguladora màxima de 9,6 m. i 6 m.	NB
Planta coberta	art. 141	-----	NB	-----	
Planta sotacoberta	art. 142	-----	NB	-----	
Alçada reguladora màxima	art. 127	art. 205	NB	A la subzona 2.1a l'alçada reguladora màxima serà de 6 m. en les edificacions principals.	NB

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 128	-----	NB	-----	
Construccions per damunt de l'alçada reguladora	art. 199	art. 205	NB	A la subzona 2.1a per sobre de l'alçada reguladora no es permet cap ús.	NB
Nombre màxim de plantes	art. 129	art. 205	NB	A la subzona 2.1a: PB + 1 PP A la subzona 2.1b: PB + 2 PP	NB
Alçada lliure de les plantes	-----	-----	NB	-----	
Alçada útil de les plantes	-----	-----	NB	-----	
Volum màxim de l'edifici	art. 120	-----	NB	-----	
Perímetre regulador	art. 206	art. 206	NB	-----	
Perfil regulador	art. 206	art. 206	NB	-----	
Separació mínima entre edificacions i cossos	art. 131	-----	NB	-----	
Assolejament mínim per habitatge	-----	-----	NB	-----	
Cotes de referència de la planta baixa	art. 204	art. 204	NB	-----	
Mitgeres	art. 144	art. 183	NB	A la subzona 2.1b les mitgeres que resultin vistes, així com les façanes separades del llinar de parcel·la, hauran d'ésser tractades com a façanes.	NC
Composició de façana	art. 148	art. 189	NB	-----	
Cossos sortints	art. 145	art. 208	NB	A la subzona 2.1a només s'admeten balcons amb una volada màxima de 45 cm amb barana de barrots de ferro	NC
Elements sortints	art. 146	art. 208	NB	Es mantindran les mateixes condicions que pels cossos sortints.	NC
Patis de llum	art. 147	art. 186	NB	-----	
Patis de ventilació	art. 147	art. 188	NB	-----	

Art. 428 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB


2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us residencial	art. 222	Us dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat PR	Unihabitatge adossat CO	Unihabitatge aparellat CO (7)	Unihabitatge arreglerat CO	Plurihabitatge aïllat CO (8)	Plurihabitatge agrupat CO (8)	Residència especial CO
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler CO	Comerç petit CO (4) (9)	Comerç mitja NC	Comerç gran NC	Oficina CO (1)	Servei de restauració CO	Servei recreatiu NC
Servei educatiu CO	Servei sanitari CO	Servei assistencial CO	SERVEI Servei esportiu CO	Servei cultural CO	Servei associatiu CO	Servei administratiu CO
SERVEI		APARCAMENT		TALLER		
Servei religiós CO (2)	Servei urbà NC	Estació de servei NC	Aparcament CP (6)	Taller artesanal CO (5)	Taller NC	Taller de manteniment NC
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM		Definicions
Indústria urbana NC	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport NC	Magatzem CP (5)	Art 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB


 Comissió d'Ordenació Territorial
 Pla General d'Ordenació Urbana
 Municipi de Salt

Condicions particulars	
(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on està edificat i les condicions de reserva d'aparcament.	NB
(2) Condicionat al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora de l'ús específic d'acord amb els criteris d'aforament.	NB
(3) En edificis exclusius respectant especialment la integració en el conjunt en el que s'edifiquin.	NB
(4) Únicament en les plantes baixes dels edificis d'habitatge.	NB
(5) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic. No s'admetrà en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.	NB
(6) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.	NB
(7) Únicament a l'illa comercial de la subzona 2.1a	NB
(8) Únicament a la subzona 2.1b	NB
(9) Únicament a l'illa 29.68.4 de la subzona 2.1a	NB


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Recursos Urbanístics
 Direcció d'Urbanisme de Girona

SECCIÓ TERCERA .-

ZONA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ AMB ESPAIS LLIURES (clau 2.2)

Art. 429 - Definició
(NB)

1. Aquesta zona ordena les construccions en bloc aïllat, amb ús de plurihabitatge amb espai lliure enjardinat al seu voltant. En l'ordenació del sòl urbà de Salt aquesta zona únicament apareix en una de les illes del sector Maçana.
2. Formen part d'aquesta zona general les zones i subzones següents:
 - Zona residencial d'edificació amb espais lliures Clau 2.2
 - Zona residencial d'edificació amb espais lliures Clau 2.2.a
(prové de la zona PA del Pla Parcial Massana)"

Art. 430 - Regulació de l'ordenació
(NB)

1. La definició de les condicions d'ocupació, separacions i edificabilitat, s'efectua a partir de les determinacions gràfiques dels plànols d'ordenació, excepte per la subzona 2.2a que a continuació es relaciona en el següent quadre segons les finques cadastrals:

ZONIFICACIÓ	UTM	SOSTRE RESIDENCIAL m2	NOMBRE MAXIM D'HABITATGES
2.2a	29685-01 a 06	2.400m2/parcel.la	24 habitatges/parcel.la

2. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directe.
3. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació.

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.		Condicions particulars	
Volumetria específica	art. 091	art. 093	NB	-----	

Art. 431 - Condicions de parcel·lació
(NB)

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Parcel·la	art. 096	art. 154	NB	-----	
Parcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----	
Reparcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----	
Parcel·la mínima	art. 097	-----	NB	La parcel·la mínima serà de 800 m2. En la subzona 2.2a, la parcel·lació serà la determinada pel Pla Parcial Massana	NB

Front mínim de parcel·la	art. 098	art. 156	NB	En la subzona 2.2. La façana mínima de parcel·la serà de 35 m.	NB
Fons de parcel·la	art. 099	-----	NB	En la subzona 2.2. El fons de façana màxim serà de 25 m.	NB
Fondària mínima de parcel·la	art. 100	-----	NB	-----	

Art. 432 - Condicions de l'edificació
(NB)

1. Paràmetres referits a la parcel·la

Paràmetre	Def.	Cond. grals	Condicions particulars			
Solar	art. 117	art. 157	NB	-----		
Coefficient d'edificabilitat neta o de parcel·la	art. 118	-----	NB	-----		
Coefficient de volum edificable net	art. 120	-----	NB	-----		
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 119	art. 161	NB	Segons els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB	
Coefficient d'edificabilitat complementari net	art. 121	art. 162	NB	-----		
Densitat màxima d'habitatges neta	art. 122	-----	NB	-----		
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 123	-----	NB	Segons els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 124	-----	NB	En la subzona 2.2 a : els espais lliures de cada parcel·la tindran la consideració de verd privat, espai enjardinat comú per a ús de cada parcel·la o agrupació de parcel·les , i com a tal s'ordenarà amb arbrat i jardineria, en almenys el 80% de la seva superfície de tal manera que no podrà pavimentar-se més del 20% de la seva superfície de verd de cada parcel·la. El manteniment dels espais comunitaris privats es farà a càrrec de la comunitat de propietaris de cadascuna de les illes o parcel·les, els quals estaran obligats a constituir aquesta entitat de conservació per al manteniment posterior de tots els espais verds privats.	NB	
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 126	art. 166	NB	Superfície	En la subzona 2.2. La parcel·la mínima serà de 800 m.	NB
				Front	-----	
				Fondària	-----	
Separacions mínimes	art. 131	art. 202	NB	Carrer	Segons els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
				Lateral	Segons els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB

				Fons	Segons els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Tanques	art. 132	art. 172	NB	-----		
Adaptació topogràf. i moviment de terres	art. 133	art. 173	NB	-----		
Unitat mínima de projecte	art. 134	art. 174	NB	-----		

2. Paràmetres referits a l'edificació

Paràmetre	Def.	Cond. grals		Condicions particulars	
Posició de l'edificació	art. 135	art. 203	NB	L'edificació es col·locarà segons els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000). En la subzona 2.2.a : el gàlib de les edificacions assenyalat en els plànols és el màxim i en cap cas pot ésser ultrapassat. Consisteix en un quadrat de 20 x 20 per bloc.	NB
Edificació principal	art. 136	-----	NB	-----	
Edificacions auxiliars	art. 137	-----	NB	-----	
Planta baixa	art. 138	art. 207	NB	-----	
Plata soterrani	art. 139	-----	NB	-----	
Planta pis	art. 140	-----	NB	-----	
Planta coberta	art. 141	-----	NB	En la subzona 2.2.a : la coberta serà plana o inclinada. En cas de ser inclinada serà a quatre aigües amb un pendent màxim del 30%.	NB
Planta sotacoberta	art. 142	-----	NB	-----	
Alçada reguladora màxima	art. 127	art. 205	NB	L'alçada reguladora màxima no serà en cap cas superior a 18,30 m.	NB
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 128	-----	NB	-----	
Construccions per damunt de l'alçada reguladora	art. 127	art. 205	NB	No s'admeten	NB
Nombre màxim de plantes	art. 129	art. 205	NB	El nombre màxim previst per aquesta zona és de planta baixa i 5 plantes pis (PB + 5 PP).	NB
Alçada lliure de les plantes	-----	-----	NB	-----	
Alçada útil de les plantes	-----	-----	NB	-----	
Volum màxim de l'edifici	art. 120	-----	NB	Es determina segons els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Perímetre regulador	art. 206	art. 206	NB	El perímetre regulador màxim es determina segons els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Perfil regulador	art. 206	art. 206	NB	-----	
Separació mínima entre edificacions i cossos	-----	-----	NB	La separació mínima es la que es determina en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB

Assolejament mínim per habitatge	-----	-----	NB	-----	
Cotes de referència de la planta baixa	art. 204	art. 204	NB	-----	
Mitgeres	art. 144	art. 183	NB	-----	
Composició de façana	art. 148	art. 189	NB	-----	
Cossos sortints	art. 145	art. 208	NB	En la subzona 2.2.a : es permeten els cossos sortints oberts o en galeria amb un vol màxim d'1 m . Poden ocupar una longitud del 30% de la façana. No es permeten els cossos sortints tancats. Es prohibeixen gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada mínima serà d'1 m.	NC
Elements sortints	art. 146	art. 208	NB	En la subzona 2.2.a el vol de ràfec serà com a màxim de 0.50 m, i si existeix, tindrà un front màxim de 0,15 m.	NC
Patis de llum	art. 147	art. 186	NB	-----	
Patis de ventilació	art. 147	art. 188	NB	-----	

Art. 433 - Condicions d'ús (NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us residencial	art. 222	Us dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat NC	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat PR	Plurihabitatge agrupat PR	Residència especial CO



RESIDÈNCIA		COMERÇ			SERVEI	
Hotelers CO	Comerç petit CO (3) (4)	Comerç mitja CO	Comerç gran NC	Oficina CO (1)	Servei de restauració CO	Servei recreatiu CO (2)
Servei educatiu CO	Servei sanitari CO	Servei assistencial CO	SERVEI Servei esportiu CO	Servei cultural CO	Servei associatiu CO	Servei administratiu CO
Servei religiós CO	SERVEI Servei urbà NC	Estació de servei NC	Aparcament CP (6)	Taller artesanal CO (5)	TALLER Taller NC	Taller de manteniment NC
Indústria urbana NC	INDÚSTRIA Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	LOGÍSTICA Logística i transport NC	MAGATZEM Magatzem CP (5)	Definicions Art 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars		
(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on està edificat i les condicions de reserva d'aparcament.		NB
(2) Condicionat al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora de l'ús específic d'acord amb els criteris d'aforament.		NB
(3) En edificis exclusius respectant especialment la integració en el conjunt en el que s'edifiquin.		NB
(4) Únicament en les plantes baixes dels edificis d'habitatge.		NB
(5) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic. No s'admetrà en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.		NB
(6) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.		NB

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Comissió d'Urbanisme de Girona

4. Les condicions d'ús específiques per a la subzona 2.2.a) són:

La subzona 2.2.a, es destina a edificació en bloc aïllat de planta quadrada. Edifici d'habitatges plurifamiliars. Els usos admesos són:

<u>planta baixa</u>	habitatges, oficines, residencial, socio-cultural i garatge.
<u>planta pis</u>	habitatges, oficines, residencial i socio-cultural
<u>planta soterrani</u>	garatge i magatzem

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

SECCIÓ QUARTA .-

ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ EN VOLUMETRIA ESPECÍFICA (clau 2.3)

Art. 434 - Definició (NB)

Comprèn els sectors urbanitzats en els quals l'edificació correspon a una volumetria específica definida per anteriors actuacions públiques o privades i que no s'ajusta a cap de les zonificacions plantejades per aquest Pla General.

Art. 435 - Regulació de l'ordenació (NB)

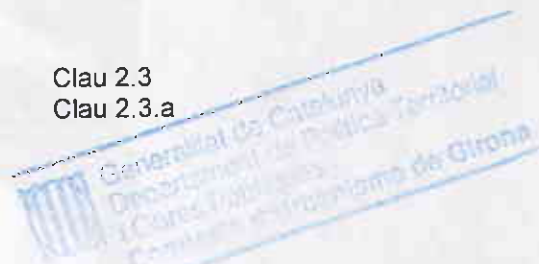
1. L'ordenació i la regulació en aquesta zona mantindrà les condicions d'ordenació de les edificacions existents així com les seves característiques tipològiques.
2. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directe.
3. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació.

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.	Condicion particulars
Volumetria específica	art. 091	art. 093	NB -----

4. Formen part d'aquesta zona general les zones i subzones següents:

- Zona residencial d'ordenació en volumetria específica
- Zona residencial d'ordenació en volumetria específica (prové de la zona PC del Pla Parcial Massana)"

Clau 2.3
Clau 2.3.a



Art. 436 - Condicions d'ordenació i edificació (NB)

1. Seran d'aplicació les fixades per a cada grup en els corresponents plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000).
2. Les obres de consolidació, reforma o reconstrucció, no suposaran un canvi de les característiques tipològiques de les construccions, i per tant, no podran, variar cap dels elements que són bàsics en la definició de la tipologia de cada grup.

Només s'admetran canvis en les característiques tipològiques quan en resultin afectats tots els edificis d'un Grup. En aquest cas, les modificacions es proposaran mitjançant un Pla Especial.

3. Les condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.3a) són:

a) en funció de les finques cadastrals s'estableix la següent edificabilitat neta i el nombre màxim d'habitatge per parcel·la:

ZONIFICACIÓ	UTM	SOSTRE RESIDENCIAL m2	SOSTRE COMERCIAL m2	NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES
2.3 a	28663-02	3.700	1.004	40
2.3 a	28663-03	3.700	1.012	40
2.3 a	28667-01	2.420	791	20
2.3 a	29668-01	2.420	799	20
2.3 a	29677-01	3.700	1.037	40
2.3 a	29677-11	3.700	1.018	40
2.3 a	29682-01	5.243	1.269	55

b) les condicions de parcel·lació

Paràmetre	Def.	Cond. grals.	Condicions particulars	
Parcel·la	art. 096	art. 154	NB	-----
Parcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----
Reparcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----
Parcel·la mínima	art. 097	-----	NB	La parcel·lació serà la determinada pel Pla Parcial Massana
Front mínim de parcel·la	art. 098	art. 156	NB	-----
Fons de parcel·la	art. 099	-----	NB	-----
Fondària mínima de parcel·la	art. 100	-----	NB	-----

c) els paràmetres referits al carrer

Paràmetre	Def.	Cond. grals.	Condicions particulars	
Alineació del carrer	art. 105	art. 190	NB	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)
Rasant de l'alineació del carrer	art. 106	art. 191	NB	-----
Rasant de carrer	art. 107	-----	NB	-----
Amplada de vial	art. 108	art. 192	NB	-----
Alineació de l'edificació	art. 109	art. 193	NB	Les alineacions venen determinades en els corresponents plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000) i seran obligatòries
Alçada reguladora referida a carrer	art. 110	art. 194	NB	L'alçada reguladora es determina per a cada illa en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000) on es fixa el nombre de plantes. Així les alçades reguladores, en funció del nombre de plantes serà: PB + 5 PP 19,30m En les parts de PB serà de 5,50 m, amidats des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora fins al límit superior de la barana.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	art. 111	art. 195	NB	-----
Nombre de plantes referides al carrer	art. 112	art. 196	NB	El cas màxim previst és de planta baixa i cinc plantes pis (PB + 5 PP). Es obligatori edificar la totalitat de les plantes permeses en una única fase.

Planta baixa referida al carrer	art. 113	art. 197	NB	-----	
Front principal i secundari	art. 114	art. 198	NB	-----	
Construccions per damunt de l'alçada reguladora	art. 199	art. 199	NB	-----	

d) paràmetres referits a l'illa

Paràmetre	Def.	Cond. Grals	Condicions particulars		
Fondària edificable	art. 115	art. 200	NB	La fondària màxima edificable serà l'assenyalada en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E: 1 / 1000).	NB
Unitat mínima de projecte	art. 134	art. 174	NB	---	

e) paràmetres referits a l'edificació

Paràmetre	Def.	Cond. grals	Condicions particulars		
Posició de l'edificació	art. 135	art. 203	NB	L'edificació es col·locarà segons els plànols normatius de la Sèrie 3 (E: 1 / 1000).	NB
Edificació principal	art. 136	-----	NB	-----	
Edificacions auxiliars	art. 137	-----	NB	No es permeten	NB
Planta baixa	art. 138	art. 207	NB	<p>a la planta baixa s'hi deixarà un porxo de 5m d'amplada en aquells parts corresponents a PB+5PP.</p> <p>Per tal de garantir una continuïtat formal de la successió de porxos d'estableixen les següents normes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la seva alçada lliure obligatòria serà de 3,70 m amidats des del pla de referència. Per sota d'aquesta cota no es permeten instal·lacions penjades ni cap altre element constructiu. - Les columnes que el delimitin respecte de l'alineació de vial seran de forma rectangular i de dimensions uniformes per tot els tram, no inferiors a 90/90 cm ni superiors a 120/120 cm. La seva alineació exterior coincidirà amb la de façana. - La distància entres els eixos de les columnes que delimiten el porxo, amidada en la direcció de vial, serà compresa entre 4 i 5 metres, i els dintells seran rectes a una alçada obligatòria de 2,80 m. - S'hi instal·larà un sistema d'enllumenat públic connectat a la xarxa general, mitjançant lluminàries que l'ajuntament determinarà en cada cas. <p>El sòl corresponent a aquest porxo tindrà titularitat privada i ús públic. Seguirà la rasant de la vorera amb la que enllaci, serà acabat amb el mateix material. Als efectes del seu aprofitament especials, li seran d'aplicació els mateixos criteris que al sòl de domini públic.</p> <p>L'alçada obligatòria establerta pel porxo (3.70 m) fixarà la cota del pla inferior del</p>	NB

				forjat de tota la PB de cada parcel·la.	
Plata soterrani	art. 139	-----	NB	Es permeten plantes soterrani amb la mateixa ocupació de la planta baixa, inclòs el porxo .Els accessos rodats no es podran fer pel porxo ni per espais lliures posteriors.	NB
Planta pis	art. 140	-----	NB	-----	
Planta coberta	art. 141	-----	NB	La coberta dels cossos de PB+5PP serà obligatòriament plana. Els cossos de PB tindran igualment coberta planta, accessible des dels locals de la planta primera	NB
Planta sotacoberta	art. 142	-----	NB	-----	
Alçada reguladora màxima	art. 127	art. 205	NB	L'alçada reguladora màxima no serà en cap cas superior a 19,30 m.	NB
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 128	-----	NB	-----	
Construccions per damunt de l'alçada reguladora	art. 127	art. 205	NB	No s'admeten	NB
Nombre màxim de plantes	art. 129	art. 205	NB	El nombre màxim previst per aquesta zona és de planta baixa i 5 plantes pis (PB + 5 PP).	NB
Alçada lliure de les plantes	-----	-----	NB	-----	
Alçada útil de les plantes	-----	-----	NB	-----	
Volum màxim de l'edifici	art. 120	-----	NB	Es determina segons els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Perímetre regulador	art. 206	art. 206	NB	El perímetre regulador màxim es determina segons els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Perfil regulador	art. 206	art. 206	NB	-----	
Cotes de referència de la planta baixa	art. 204	art. 204	NB	-----	
Composició de façana	art. 148	art. 189	NB	-----	
Cossos sortints	art. 145	art. 208	NB	Es permeten els cossos sortints oberts o en galeria amb un vol màxim d'1 m . Poden ocupar una longitud del 30% de la façana. No es permeten els cossos sortints tancats. El gruix màxim de les llosanes serà de 0,15m. La darrera llosana no podrà coincidir amb el pla del ràfec, sinó que es projectarà per sobre o per sota d'aquest. La superfície dels cossos sortints en galeria computarà a efectes d'edificabilitat. No es permeten altres tancaments que no siguin els vidrats en tota la seva alçada. Les baranes de les cinc plantes pis no podran ser massisses sinó que hauran de ser de materials i tractament lleuger (metall, vidre...) La dels cossos de planta baixa seran obligatòriament massisses, del mateix material i tractament que els parament a què pertanyen. Es prohibeixen gelosies prefabricades o no, de qualsevol material .	NC
Elements sortints	art. 146	art. 208	NB	El vol de ràfec serà com a màxim de 0,50 m, i si existeix, tindrà un front màxim de 0,15 m.	NC
Patis de llum	art. 147	art. 186	NB	-----	

Patis de ventilació	art. 147	art. 188	NB	-----	
Condicions estètiques				<p>Per tal d'assolir un tractament unitari de la zona els projectes d'edificació respondran a un plantejament conjunt respecte de la composició per a cada tram. No es permet edificació per fases.</p> <p>El material de les façanes de les cinc plantes i pis i de tots els paraments verticals interiors i exteriors dels pilars i dintells dels porxos serà de maó vist, de color vermellós. Es prohibeix expressament l'ús de maó de colors grocs o vitrificats.</p> <p>Els materials dels cossos de planta baixa serà també unitari en cada tram. La proporció de buits i plens en tots els seus parament no serà inferior al 25% .</p> <p>No es permeten instal·lacions vistes des de la via pública ni cap element de les mateixes, com escalfadors, calderes, extractors, comptadors, etc. Les terrasses de servei que incloguin aquests elements, safareig estenedors es projectaran necessàriament en celoberts interior o reculades de la línia de façana.</p>	NC

Art. 437 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús residencial	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat NC	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arrencierat NC	Plurihabitatge aïllat PR	Plurihabitatge agrupat PR	Residència especial CO

RESIDÈNCIA		COMERÇ			SERVEI	
Hoteler CO	Comerç petit CO (3) (4)	Comerç mitja CO (3) (4)	Comerç gran NC	Oficina CO (1)	Servei de restauració CO	Servei recreatiu CO (2)
Servei educatiu CO	Servei sanitari CO	Servei assistencial CO	SERVEI Servei esportiu CO		Servei associatiu CO	Servei administratiu CO
SERVEI		TALLER				
Servei religiós CO (2)	Servei urbà CO	Estació de servei NC	Aparcament CP (6)	Taller artesanal CO (5)	Taller NC	Taller de manteniment NC
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana NC	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport NC	Magatzem CP (5)	Art 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars		
(1)	Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on està edificat i les condicions de reserva d'aparcament.	NB
(2)	Condicionat al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora de l'ús específic d'acord amb els criteris d'aforament.	NB
(3)	En edificis exclusius respectant especialment la integració en el conjunt en el que s'edifiquin.	NB
(4)	Únicament en les plantes baixes dels edificis d'habitatge.	NB
(5)	Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic. No s'admetrà en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.	NB
(6)	D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.	NB

4. Les condicions d'ús específiques per a la subzona 2.3.a) són:

La subzona 2.3.a, es destina a edificació en bloc plurifamiliar amb comercial a la planta baixa. Els usos admesos són:

<u>planta baixa</u>	comercial, oficines, socio-cultural, públic-administratiu, esportiu , sanitari (tan sols dispensaris consultoris i ambulatoris sense internament)
<u>planta pis</u>	habitatges, oficines, residencial i socio-cultural
<u>planta soterrani</u>	garatge i magatzem



SECCIÓ CINQUENA .-

ZONA RESIDENCIAL EN CIUTAT JARDÍ (clau 2.4)

Art. 438 - Definició
(NB)

Comprèn els sòls urbans en els que l'edificació respon al tipus d'ordenació aïllada, en un habitatges en forma de ciutat jardí.

Art. 439 - Subzones
(NB)

El present Pla General diferencia les següents subzones:

Subzona del Pla General	Clau
Edificació aïllada d'intensitat I	2.4a
Edificació aïllada d'intensitat II	2.4b
Edificació aïllada d'intensitat III	2.4c

Art. 440 - Regulació de l'ordenació
(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directe.
2. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació.

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.	Condicions particulars	
Volumetria específica	art. 091	art. 093	NB	-----

Art. 441 - Edificabilitat
(NB)

L'edificabilitat d'aquesta zona resulta d'aplicar l'índex d'intensitat neta d'edificació per a cadascuna de les subzones, en m2 de sostre per m2 de parcel·la, descomptant els sòls de cessió obligatòria.

Art. 442 - Condicions de parcel·lació

(NB)

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Parcel·la	art. 096	art. 154	NB	-----	
Parcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----	
Reparcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----	
Parcel·la mínima	art. 097	-----	NB	La parcel·la mínima serà: - Per la subzona 2.4a de 250 m2. - Per la subzona 2.4b de 400 m2 - Per la subzona 2.4c de 800 m2	NB
Front mínim de parcel·la	art. 098	art. 156	NB	La façana mínima serà: - Per la subzona 2.4a de 12 m. - Per la subzona 2.4b de 14 m. - Per la subzona 2.4c de 18 m.	NB
Fons de parcel·la	art. 099	-----	NB	-----	
Fondària mínima de parcel·la	art. 100	-----	NB	-----	

Art. 443 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Paràmetres referits a la parcel·la

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Solar	art. 117	art. 157	NB	-----	
Coefficient d'edificabilitat neta o de parcel·la	art. 118	-----	NB	L'índex d'edificabilitat neta serà: - Per la subzona 2.4a de 0,8 m2 st. / m2 s. - Per la subzona 2.4b de 0,6 m2 st. / m2 s. - Per la subzona 2.4c de 0,4 m2 st. / m2 s.	NB
Coefficient de volum edificable net	art. 120	-----	NB	-----	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 119	art. 161	NB	El sostre màxim per parcel·la serà: - Per la subzona 2.4a de 200 m2 de sostre. - Per la subzona 2.4b de 240 m2 de sostre. - Per la subzona 2.4c de 320 m2 de sostre.	NB
Coefficient d'edificabilitat complementari net	art. 121	art. 162	NB	-----	
Densitat màxima d'habitatges neta	art. 122	-----	NB	-----	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 123	art. 163	NB	L'ocupació màxima de parcel·la serà: - Per la subzona 2.4a del 40 % - Per la subzona 2.4b del 30 % - Per la subzona 2.4c del 20 %	NB

DTUM Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Infraestructures
 Direcció General d'Urbanisme de Girona

Sòl de parcel·la lliure d'edificació	-----	-----	NB	-----		
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 126	art. 166	NB	Superfície	La parcel·la mínima serà - Per la subzona 2.4a de 250 m ² . - Per la subzona 2.4b de 400 m ² . - Per la subzona 2.4c de 800 m ²	NB
				Front	-----	
				Fondària	-----	
Separacions mínimes	art. 131	art. 202	NB	Carrer	- Per la subzona 2.4a serà de 3 m. - Per la subzona 2.4b serà de 4m. - Per la subzona 2.4c serà de 5m.	NB
				Lateral	- Per la subzona 2.4a de 2,5 m. - Per la subzona 2.4b de 4 m. - Per la subzona 2.4c de 4 m.	NB
				Fons	- Per la subzona 2.4a de 3 m. - Per la subzona 2.4b de 6 m. - Per la subzona 2.4c de 8 m.	NB
Tanques	art. 132	art. 172	NB	-----		
Adaptació topogràf. i moviment de terres	art. 133	art. 173	NB	-----		
Unitat mínima de projecte	art. 134	art. 174	NB	-----		

2. Paràmetres referits a l'edificació

Paràmetre	Def.	Cond. grals		Condicions particulars	
Posició de l'edificació	art. 135	art. 203	NB	L'edificació es col·locarà segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i ocupació màxima	NB
Edificació principal	art. 136	-----	NB	La superfície edificable d'una mateixa parcel·la serà tant per la subzona 2.4a com per la 2.4b , i per la 2.4c, de 1/2 de l'alçada major.	NB
Edificacions auxiliars	art. 137	-----	NB	Es permet l'edificació auxiliar ocupant un màxim del 4 % de la superfície de la parcel·la, sense exhaurir la intensitat neta de l'edificació establerta i amb una alçada màxima de 3,30 m. L'edificació auxiliar obligatòriament es construirà adossada a l'edificació principal.	NB
Planta baixa	art. 138	art. 207	NB	-----	
Plata soterrani	art. 139	-----	NB	-----	

Planta pis	art. 140	-----	NB	-----	
Planta coberta	art. 141	-----	NB	-----	
Planta sotacoberta	art. 142	-----	NB	-----	
Alçada reguladora màxima	art. 127	art. 205	NB	L'alçada reguladora màxima serà: - Per la subzona 2.4a de 7,0 m. - Per la subzona 2.4b de 7,0 m. - Per la subzona 2.4c de 9,5 m.	NB
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 128	-----	NB	-----	
Construccions per damunt de l'alçada reguladora	art. 127	art. 205	NB	-----	
Nombre màxim de plantes	art. 129	art. 205	NB	El nombre màxim màxim serà: - Per la subzona 2.4a de PB + 1 PP - Per la subzona 2.4b de PB + 1 PP - Per la subzona 2.4c de PB + 2 PP	NB
Alçada lliure de les plantes	-----	-----	NB	-----	
Alçada útil de les plantes	-----	-----	NB	-----	
Volum màxim de l'edifici	art. 120	-----	NB	-----	
Perímetre regulador	art. 206	art. 206	NB	-----	
Perfil regulador	art. 206	art. 206	NB	-----	
Separació mínima entre edificacions i cossos	-----	-----	NB	-----	
Assolejament mínim per habitatge	-----	-----	NB	-----	
Cotes de referència de la planta baixa	art. 204	art. 204	NB	-----	
Mitgeres	art. 144	art. 183	NB	-----	
Composició de façana	art. 148	art. 189	NB	-----	
Cossos sortints	art. 145	art. 208	NB	No s'admeten cossos sortints en les zones de separació entre edificacions de parcel·la.	NC
Elements sortints	art. 146	art. 208	NB	-----	
Patis de llum	art. 147	art. 186	NB	-----	
Patis de ventilació	art. 147	art. 188	NB	-----	

Art. 444 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús residencial	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat PR	Unihabitatge adossat CO	Unihabitatge aparellat CO	Unihabitatge arreglert CO	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	Residència especial NC
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler NC	Comerç petit NC	Comerç mitja NC	Comerç gran NC	Oficina CP (1)	Servei de restauració NC	Servei recreatiu NC
Servei educatiu NC	Servei sanitari NC	Servei assistencial NC	SERVEI Servei esportiu NC	Servei cultural NC	Servei associatiu NC	Servei administratiu NC
SERVEI		SERVEI		TALLER		
Servei religiós NC	Servei urbà NC	Estació de servei NC	Aparcament CP (2)	Taller artesanal NC	Taller NC	Taller de manteniment NC
Indústria urbana NC	INDÚSTRIA Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	LOGÍSTICA Logística i transport NC	MAGATZEM Magatzem NC	Definicions Art 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars	
(1) Fins un màxim del 25 % de la superfície de sostre edificable	NB
(2) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 263 de les presents NNUU.	NB

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

**CAPÍTOL QUART.-
REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL TERCIÀRIA QUE CONFIGURA CARRERS
(CLAU 3)**

**SECCIÓ PRIMERA.-
ZONA GENERAL TERCIÀRIA QUE CONFIGURA CARRERS (CLAU 3)**


**Art. 445 - Definició
(NB)**

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats per usos terciaris. Els edificis d'ordenen de manera continua configurant carrers i places.

L'ús general d'aquesta zona general és l'ús terciari

**Art. 446 - Zones i subzones
(NB)**

En el moment de l'aprovació del present Pla General no s'havia desenvolupat cap zona ni subzona dins d'aquesta zona general

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

CAPÍTOL CINQUÈ.-

REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL TERCIÀRIA AMB ESPAIS OBERTS

(CLAU 4)

SECCIÓ PRIMERA.-

ZONA GENERAL TERCIÀRIA AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 4)

Art. 447 - Definició

(NB)

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats per usos terciaris quines edificacions es disposen generant espais lliures oberts al seu voltant.

L'ús general d'aquesta zona general és l'ús terciari

Art. 448 - Zones i subzones

(NB)

En el moment de l'aprovació del present Pla General no s'havia desenvolupat cap zona ni subzona dins d'aquesta zona general.

 **Generalitat de Catalunya**
Departament de Habitatge i Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Girona

CAPÍTOL SISÈ.-

REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL INDUSTRIAL QUE CONFIGURA CARRERS

(CLAU 5)

SECCIÓ PRIMERA.-

ZONA GENERAL INDUSTRIAL QUE CONFIGURA CARRERS (CLAU 5)

Art. 449 - Definició

(NB)

Comprèn aquells sòls ocupats per instal·lacions destinades majoritàriament a usos i activitats industrials. Els edificis es situen de manera continua, entre mitgeres, configurant carrers.

L'ús general d'aquesta zona general és l'ús industrial.

Art. 450 - Zones i subzones

(NB)

Formen part d'aquesta zona general les zones i subzones següents:

- Zona industrial d'eixample amb terciari (clau 5.1)
- Zona industrial d'eixample (clau 5.2)



SECCIÓ SEGONA .-

ZONA INDUSTRIAL D'EIXAMPLE AMB Terciari (clau 5.1)

Art. 451 - Definició (NB)

Comprèn els terrenys industrials definits amb aquesta qualificació situats al llarg del Carrer Rocacorba en el sector de Millora Urbana "Autopista", localitzats en un àrea de frontissa entre l'espai industrial i l'àrea central d'equipaments.

Art. 452 - Regulació de l'ordenació (NB)

1. Els criteris d'ordenació són similars amb de la zona industrial d'eixample si bé, en aquest cas, s'amplien els usos permesos fins a les activitats terciàries.
2. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directe.
3. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació.

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.		Condicions particulars	
Alineació de carrer	art. 091	art. 092	NB	Es tracta d'edificacions en filera, entre mitgeres, alineades respecte al carrer i separades del límit posterior de la parcel·la.	NB

Art. 453 - Condicions de parcel·lació (NB)

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Parcel·la	art. 096	art. 154	NB	-----	
Parcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----	
Reparcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----	
Front mínim de parcel·la	art. 098	art. 156	NB	La façana mínima serà de 15 m.	NB
Fons de parcel·la	art. 099	-----	NB	-----	
Fondària mínima de parcel·la	art. 100	-----	NB	-----	
Superfície mínima de parcel·la	-----	-----	NB	La parcel·la mínima serà de 600 m2.	NB

Art. 454 - Condicions de l'edificació
(NB)

1. Paràmetres referits al carrer

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Alineació del carrer	art. 105	art. 190	NB	Segons plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000).	NB
Rasant de l'alineació del carrer	art. 106	art. 191	NB	-----	
Rasant de carrer	art. 107	-----	NB	-----	
Amplada de vial	art. 108	art. 192	NB	-----	
Alineació de l'edificació	art. 109	art. 193	NB	Segons plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Alçada reguladora referida a carrer	art. 110	art. 194	NB	L'alçada reguladora màxima serà de 12 m.	NB
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	art. 111	art. 195	NB	-----	
Nombre de plantes referides al carrer	art. 112	art. 196	NB	El nombre màxim de plantes és de PB + 1 PP.	NB
Planta baixa referida al carrer	art. 113	art. 197	NB	-----	
Front principal i secundari	art. 114	art. 198	NB	-----	
Construccions per damunt de l'alçada reguladora	art. 199	art. 199	NB	Per sobre de l'alçada reguladora màxima únicament es permetrà la sortida d'elements auxiliars de la instal·lació industrial (com xemeneies, caixes d'ascensors, conductes, etc.) sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.	NB

2. Paràmetres referits a l'illa

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Fondària edificable	art. 115	art. 200	NB	-----	
Pati d'illa	art. 116	art. 201	NB	<p>Els espais no edificables de cada parcel·la, només podran ser destinats a aparcament, vials interiors de maniobra, càrrega i descàrrega, enjardinament i emmagatzematge.</p> <p>En qualsevol cas, la superfície mínima destinada a aparcament a l'interior de cada parcel·la haurà de ser d'una plaça per cada 100 m² de sostre edificat.</p> <p>El 15 % del sòl lliure no edificable es situarà a la part posterior de la parcel·la, i es destinarà a pati i espai de protecció per raons de seguretat</p>	NB

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Urbanisme de Girona

3. Paràmetres referits a la parcel·la

Paràmetre	Def.	Cond. grals	Condicions particulars			
Solar	art. 117	art. 157	NB	-----		
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 124	art. 164	NB	-----		
Pati davanter i posterior de la parcel·la	art. 125	art. 165	NB	-----		
Ocupació màxima	art. 123	-----	NB	El percentatge d'ocupació màxima de la parcel·la serà del 85 %.	NB	
Edificabilitat màxima	art. 119	art. 161	NB	L'intensitat neta màxima edificable per a cada parcel·la serà de 1,6 m2 sostre / m2 de sòl.	NB	
Volum edificable	art. 143	-----	NB	El volum màxim, atenent als paràmetres d'ocupació i alçada, no superarà els 9 m3 / m2 sòl.	NB	
Separacions mínimes	art. 131	art 202	NB	Carrer	La separació de l'alineació dels carrers serà nul·la.	NB
				Lateral	La separació al lateral de parcel·la serà nul·la.	NB
				Fons	La separació al fons de la parcel·la serà de 6 m.	NB

4. Paràmetres referits a l'edificació

Paràmetre	Def.	Cond. grals	Condicions particulars		
Posició de l'edificació	art. 135	art. 175	NB	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació del carrer segons plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Edificació principal	art. 136	art. 176	NB	-----	
Edificacions auxiliars	art. 137	art. 176	NB	-----	
Planta baixa	art. 138	art. 177	NB	-----	
Plata soterrani	art. 139	art. 178	NB	-----	
Planta pis	art. 140	art. 179	NB	-----	
Planta coberta	art. 141	art. 180	NB	-----	
Planta sotacoberta	art. 142	art. 181	NB	-----	
Alçada lliure de planta	-----	-----	NB	-----	
Alçada total per planta	-----	-----	NB	-----	
Mitgeres	art. 144	art. 183	NB	-----	
Composició de façana	art. 148	art. 189	NB	-----	
Cossos sortints	art. 145	art. 184	NB	-----	
Elements sortints	art. 146	art. 185	NB	-----	
Patis de llum	art. 147	art. 186	NB	-----	
Patis de ventilació	art. 147	art. 187 art. 188	NB	-----	

**Art. 455 - Condicions d'ús
(NB)**

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us residencial	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS - ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CP (1)	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	Residència especial NC
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler NC	Comerç petit CO (2)	Comerç mitja NC	Comerç gran NC	Oficina CP (3)	Servei de restauració CP (4)	Servei recreatiu NC
Servei educatiu CP (5)	Servei sanitari NC	Servei assistencial NC	SERVEI Servei esportiu NC	Servei cultural NC	Servei associatiu CP (6)	Servei administratiu NC
SERVEI			TALLER			
Servei religiós NC	Servei urbà CO	Estació de servei CO	Aparcament CP (7)	Taller artesanal CO	Taller CO	Taller de manteniment CO
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana PR	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport CO	Magatzem CO	Art 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grats	
PR = Us principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Us compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Us no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Us complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars		
(1) Només es permet l'ús d'unihabitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.		NB
(2) Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material i elements auxiliars de la indústria		NB
(3) S'admeten només les oficines i despatxos propis de cada establiment industrial.		NB
(4) S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars, al servei del personal de les indústries.		NB
(5) S'admeten només els dedicats a la formació professional, relacionats amb l'activitat industrial de la zona.		NB
(6) S'admeten els centres socials, de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.		NB
(7) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 263 de les presents NNUU.		NB



SECCIÓ TERCERA .-

ZONA INDUSTRIAL D'EIXAMPLE (clau 5.2)

Art. 456 - Definició (NB)

Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials de mida més petita que precisen naus adossades, amb la finalitat de rendibilitzar al màxim el sòl i l'edificació industrial.

Art. 457 - Regulació de l'ordenació (NB)

1. El Pla General introdueix el paràmetre "unitat mínima de projecte" amb la finalitat que les diferents naus entre mitgeres estiguin tractades amb elements arquitectònics unitaris que facilitin una imatge endreçada.
La parcel·lació en aquesta zona és la provinent dels Plans Parcial i Especials desenvolupats.
2. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
3. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació.

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.		Condicions particulars	
Alineació de carrer	art. 091	art. 092	NB	Es tracta d'edificacions en filera, entre mitgeres, alineades respecte al carrer i separades del límit posterior de la parcel·la.	NB

4. Formen part d'aquesta zona general les subzones següents:
 - Zona Industrial d'eixample Clau 5.2.a
(prové de la zonificació indústria entre mitgeres del Pla Parcial Torre Mirona)
 - Zona Industrial d'eixample Clau 5.2.b
(prové de la zonificació indústria entre mitgeres del Pla Especial AMU Autopista)

Art. 458 - Condicions de parcel·lació (NB)

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Parcel·la	art. 096	art. 154	NB	-----	
Parcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----	

Reparcel·lació	art. 095	art. 155	NB	-----	
Front mínim de parcel·la	art. 098	art. 156	NB	La façana mínima serà de 15 m.	NB
Fons de parcel·la	art. 099	-----	NB	-----	
Fondària mínima de parcel·la	art. 100	-----	NB	Per la subzona 5.2.a La fondària mínima serà de 30m	
Superfície mínima de parcel·la	-----	-----	NB	La parcel·la mínima serà de 600 m2.	NB

Art. 459 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Paràmetres referits al carrer

Paràmetre	Def.	Cond. grals.	Condicions particulars		
Alineació del carrer	art. 105	art. 190	NB	Segons plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Rasant de l'alineació del carrer	art. 106	art. 191	NB	-----	
Rasant de carrer	art. 107	-----	NB	-----	
Amplada de vial	art. 108	art. 192	NB	-----	
Alineació de l'edificació	art. 109	art. 193	NB	Segons plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Alçada reguladora referida a carrer	art. 110	art. 194	NB	Per la subzona 5.2.a L'alçada reguladora màxima serà de 13 m. Per la subzona 5.2.b L'alçada reguladora màxima serà de 12 m.	NB
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	art. 111	art. 195	NB	-----	
Nombre de plantes referides al carrer	art. 112	art. 196	NB	Per la subzona 5.2.b el nombre màxim de plantes és de PB + 1 PP.	NB
Planta baixa referida al carrer	art. 113	art. 197	NB	-----	
Front principal i secundari	art. 114	art. 198	NB	-----	
Construccions per damunt de l'alçada reguladora	art. 199	art. 199	NB	Per sobre de l'alçada reguladora màxima únicament es permetrà la sortida d'elements auxiliars de la instal·lació industrial (com xemeneies, caixes d'ascensors, conductes, etc.) sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.	NB

2. Paràmetres referits a l'illa

Paràmetre	Def.	Cond. grals.	Condicions particulars		
Fondària edificable	art. 115	art. 200	NB	-----	
Pati d'illa	art. 116	art. 201	NB	Els espais no edificables de cada parcel·la, només podran ser destinats a aparcament, vials interiors de maniobra, càrrega i descàrrega, enjardinament i	NB

			<p>emmagatzematge, sempre que l'alçada màxima dels elements emmagatzemats no superi els 3m.</p> <p>En qualsevol cas, la superfície mínima destinada a aparcament a l'interior de cada parcel·la haurà de ser d'una plaça per cada 200 m2 de sostre edificat.</p> <p>Per la subzona 5.2.a. El 30% de l'espai no edificable interior de les parcel·les que donen façana al vial exterior paral·lel a la franja d'afectació del TAV es situarà paral·lel a l'alineació de l'esmentat vial.</p> <p>Per la subzona 5.2.b El 15 % del sòl lliure no edificable es situarà a la part posterior de la parcel·la, i es destinarà a pati i espai de protecció per raons de seguretat</p>
--	--	--	--

3. Paràmetres referits a la parcel·la

Paràmetre	Def.	Cond. grals		Condicions particulars	
Solar	art. 117	art. 157	NB	-----	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 124	art. 164	NB	-----	
Pati davanter i posterior de la parcel·la	art. 125	art. 165	NB	-----	
Ocupació màxima	art. 123	-----	NB	El percentatge d'ocupació màxima de la parcel·la serà del 85 %.	NB
Edificabilitat màxima	art. 119	art. 161	NB	<p>Per la subzona 5.2.a L'intensitat neta màxima edificable per a cada parcel·la serà de 1,2 m2 sostre / m2 de sòl.</p> <p>Per la subzona 5.2.b L'intensitat neta màxima edificable per a cada parcel·la serà de 1,6 m2 sostre / m2 de sòl.</p>	NB
Volum edificable	art. 143	-----	NB	Per la subzona 5.2.b El volum màxim, atenent als paràmetres d'ocupació i alçada, no superarà els 9 m3 / m2 sòl.	NB
Separacions mínimes	art. 131	art 202	NB	<p>Carrer</p> <p>Per a la subzona 5.2.a. La separació als carrers serà la que estableixi els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000).</p> <p>Per la subzona 5.2.b La separació de l'alineació dels carrers serà nul·la.</p>	NB
				<p>Lateral</p> <p>La separació al lateral de parcel·la serà nul·la.</p>	NB
				<p>Fons</p> <p>Per la subzona 5.2.a La separació a fons de parcel·la serà de 6 m. Quan l'ocupació de la parcel·la que resulti sigui inferior a la màxima permesa, la separació al fons de</p>	NB

				<p>parcel·la es podrà reduir proporcionalment fins un límit de 3m.</p> <p>Quan la parcel·la doni a dos carrers no es deixarà separació a fons de parcel·la. Aquesta norma s'aplicarà fins a una distància màxima de 25m respecte a la façana lateral de la parcel·la; a partir d'aquesta distància, caldrà guardar la separació prevista en el punt anterior.</p> <p>Per la subzona 5.2.b La separació al fons de la parcel·la serà de 5 m.</p>
--	--	--	--	---

4. Paràmetres referits a l'edificació

Paràmetre	Def.	Cond. grals		Condicions particulars	
Posició de l'edificació	art. 135	art. 175	NB	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació del carrer segons plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Edificació principal	art. 136	art. 176	NB	-----	
Edificacions auxiliars	art. 137	art. 176	NB	En la subzona 5.2.a. No es permeten les edificacions auxiliars en la zona lliure de la parcel·la.	NB
Planta baixa	art. 138	art. 177	NB	-----	
Plata soterrani	art. 139	art. 178	NB	Per a la subzona 5.2.a. L'alçada lliure de les plantes soterranis serà de 2.40m.	NB
Planta pis	art. 140	art. 179	NB	-----	
Planta coberta	art. 141	art. 180	NB	-----	
Planta sotacoberta	art. 142	art. 181	NB	-----	
Alçada lliure de planta	-----	-----	NB	-----	
Alçada total per planta	-----	-----	NB	-----	
Mitgeres	art. 144	art. 183	NB	-----	
Composició de façana	art. 148	art. 189	NB	-----	
Cossos sortints	art. 145	art. 184	NB	-----	
Elements sortints	art. 146	art. 185	NB	-----	
Patis de llum	art. 147	art. 186	NB	-----	
Patis de ventilació	art. 147	art. 187 art. 188	NB	-----	

Art. 460 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús residencial	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS - ESPECÍFICS						
HABITATGE						
Unihabitatge aïllat CP (1)	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	RESIDÈNCIA Residència especial NC
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler NC	Comerç petit CO (2)	Comerç mitja NC	Comerç gran NC	Oficina CO	Servei de restauració CP (4)	Servei recreatiu NC
SERVEI						
Servei educatiu CP (5)	Servei sanitari NC	Servei assistencial NC	Servei esportiu NC	Servei cultural NC	Servei associatiu CP (6)	Servei administratiu NC
SERVEI			TALLER			
Servei religiós NC	Servei urbà CO	Estació de servei CO	Aparcament CP (7)	Taller artesanal NC	Taller CO	Taller de manteniment CO
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM		Definicions
Indústria urbana PR	Indústria agrupada PR	Indústria separada NC	Logística i transport CO	Magatzem CO	Art 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars		
(1) Només es permet l'ús d'unihabitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.		NB
(2) Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material i elements auxiliars de la indústria		NB
(4) S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars, al servei del personal de les indústries.		NB
(5) S'admeten només els dedicats a la formació professional, relacionats amb l'activitat industrial de la zona.		NB
(6) S'admeten els centres socials, de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.		NB
(7) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 263 de les presents NNUU		NB


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Ordenació del Territori
 Direcció General d'Urbanisme de l'Eixida

CAPÍTOL SETÈ.-

REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS

(CLAU 6)

SECCIÓ PRIMERA.-

ZONA GENERAL INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 6)

Art. 461 - Definició

(NB)

Comprèn aquells sòls ocupats per usos i activitats predominantment industrials amb edificacions que s'ordenen generant espais oberts.

L'ús general d'aquesta zona general és l'ús industrial.

Art. 462 - Zones i subzones

(NB)

Formen part d'aquesta zona general les zones i subzones següents:

- Zona industrial de gran industria urbana (clau 6.1)
- Zona industrial de configuració aïllada (clau 6.2)



SECCIÓ SEGONA.-

ZONA INDUSTRIAL DE GRAN INDÚSTRIA URBANA (clau 6.1)

Art. 463 - Definició
(NB)

Comprèn els sòls industrials situats dintre del nucli urbà consolidat que en l'actualitat estan ocupats per indústries de gran dimensió, tant pel que fa al tamany de la parcel·la com al sostre edificat. En general són indústries amb una forta tradició en el context de la ciutat de Salt, que es troben en funcionament i que tenen un paper significatiu en l'entorn on estan ubicades.

De tota manera, per la seva mateixa situació a l'interior del teixit urbà i per les condicions difícils d'accessibilitat dels vehicles industrials a través dels carrers de la ciutat, s'ha de preveure les condicions de reordenació en el cas que es produeixi un cessament de la seva activitat, ja que unes parcel·les d'aquestes dimensions han de ser punts de referència clars per a una millora urbana que la ciutat no hauria de desaprofitar.

Art. 464 - Regulació de l'ordenació
(NB)

1. La regulació d'aquesta zona ajusta les condicions d'edificació establint l'ocupació màxima i les separacions mínimes, en cada cas, respecte les altres zones de la ciutat.
2. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
3. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació.

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.		Condicions particulars	
Edificació aïllada	art. 091	art. 094	NB	---	

Art. 465 - Condicions de parcel·lació
(NB)

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Parcel·la	art. 096	art. 154	NB	---	
Parcel·lació	art. 095	art. 155	NB	Les parcel·les actuals són indivisibles	NB
Reparcel·lació	art. 095	art. 155	NB	Les parcel·les actuals són indivisibles	NB
Parcel·la mínima	art. 097	art. 166	NB	Coincideix amb la superfície de cadascuna de la zona	NB

Front mínim de parcel·la	art. 098	art. 156	NB	-----	
Fons de parcel·la	art. 099	-----	NB	-----	
Fondària mínima de parcel·la	art. 099	-----	NB	-----	

Art. 466 - Condicions de l'edificació
(NB)

1. Paràmetres referits a la parcel·la

Paràmetre	Def.	Cond. grals	Condicions particulars			
Solar	art. 117	art. 157	NB	-----		
Coefficient d'edificabilitat neta o de parcel·la	art. 118	-----	NB	La intensitat neta màxima de l'edificació per a cada parcel·la serà de 1,20 m2 sostre / m2 sòl.	NB	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 119	art. 161	NB	-----		
Coefficient d'edificabilitat complementari net (construccions auxiliars)	art. 121	art. 162	NB	-----		
Densitat màxima d'habitatges neta	art. 122	-----	NB	-----		
Volum màxim	art. 143	-----	NB	-----		
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 123	art. 163	NB	El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la serà del 50 %.	NB	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 124	art. 164	NB	Els espais no edificables de cada parcel·la, amb l'excepció de les construccions auxiliars, només podran ser destinats a aparcament, vials interiors de maniobra, càrrega i descàrrega, enjardinament i emmagatzematge. En qualsevol cas, la superfície mínima destinada a aparcament a l'interior de cada parcel·la haurà de ser d'una plaça per cada 100 m2 de sostre edificat.	NB	
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 126	art. 166	NB	Superfície	Segons plànol normatiu de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
				Front	Segons plànol normatiu de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
				Fondària	Segons plànol normatiu de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
				Carrer	Segons plànol normatiu de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Separacions mínimes	art. 131	art. 209	NB	Lateral	Segons plànol normatiu de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
				Fons	Segons plànol normatiu de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB

Tanques	art. 132	art. 172	NB	S'admeten tanques opaques fins a una alçada màxima de 1,20 m.; la resta, fins a una alçada màxima de 2,50 m., es podrà fer amb tancament reixat o semblant.	NB
Adaptació topogràf. i moviment de terres	art. 133	art. 210	NB	-----	
Unitat mínima de projecte	art. 134	art. 174	NB	Correspon a cada parcel·la d'aquesta zona	NB

2. Paràmetres referits a l'edificació

Paràmetre	Def.	Cond. grals		Condicions particulars	
Posició de l'edificació	art. 135	art. 211	NB	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida en per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima.	NB
Edificació principal	art. 136	art. 176	NB	-----	
Edificacions auxiliars	art. 137	art. 176	NB	Únicament es permeten construccions auxiliars, situades a l'espai lliure d'edificació de la parcel·la, sempre que el seu ús es destini al servei de porteria, vigilància i control, o similars. La seva superfície no podrà superar els 10 m ² i la seva alçada màxima serà de 3 m. Aquestes construccions podran adossar-se a l'alineació de vial, però en tot cas respectaran les separacions a les partions laterals	NB
Planta baixa	art. 138	art. 213	NB	-----	
Plata soterrani	art. 139	art. 178	NB	-----	
Planta pis	art. 140	art. 179	NB	-----	
Planta coberta	art. 141	art. 180	NB	-----	
Planta sotacoberta	art. 142	art. 181	NB	-----	
Alçada reguladora màxima	art. 110	art. 212	NB	L'alçada reguladora màxima serà de 12 m.	NB
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 111	-----	NB	-----	
Nombre de plantes màxim	art. 112	art. 212	NB	El nombre de plantes màxim serà de planta baixa i pis (PB + PP)	NB
Construccions per damunt de l'alçada reguladora	art. 199	-----	NB	Per sobre de l'alçada reguladora màxima únicament es permetrà la sortida d'elements auxiliars de la instal·lació industrial (com xemeneies, caixes d'ascensors, conductes, etc.) sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.	NB
Alçada lliure de les plantes	-----	-----	NB	-----	
Separació mínima entre edificacions i cossos	-----	-----	NB	-----	
Sòl lliure de l'edificació	art. 116	art. 162	NB	-----	
Patis de llum	art. 147	art. 186	NB	-----	
Patis de ventilació	art. 147	art. 188	NB	-----	

Composició de façana	art. 148	art. 189	NB	----
Pla de façana	art. 148	----	NB	----
Cossos sortints	art. 145	art. 214	NB	----
Elements sortints	art. 146	art. 185	NB	----

**Art. 467 - Condicions d'ús
(NB)**

1. Condicions dels usos globals de la zona

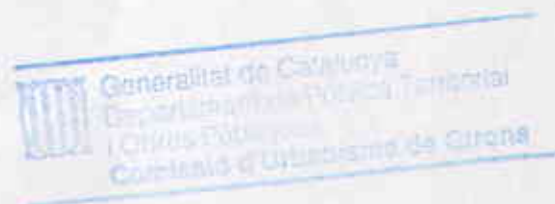
Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús industrial	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CP (1)	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	Residència especial NC
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hotelers NC	Comerç petit CP (2)	Comerç mitja NC	Comerç gran NC	Oficina CP (3)	Servei de restauració CP (4)	Servei recreatiu NC
Servei educatiu CP (5)	Servei sanitari NC	Servei assistencial NC	SERVEI Servei esportiu NC	Servei cultural NC	Servei associatiu CP (6)	Servei administratiu NC
SERVEI			TALLER			
Servei religiós NC	Servei urbà CO	Estació de servei CO	Aparcament CP (7)	Taller artesanal NC	Taller NC	Taller de manteniment NC



	INDÚSTRIA		LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana PR	Indústria agrupada CO	Indústria separada NC	Logística i transport NC	Magatzem CO	Art. 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars	
(1) Només es permet l'ús d'un habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.	NB
(2) Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material i elements auxiliars de la indústria	NB
(3) S'admeten només les oficines i despatxos propis de cada establiment industrial.	NB
(4) S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars, al servei del personal de les indústries.	NB
(5) S'admeten només els dedicats a la formació professional, relacionats amb l'activitat industrial de la zona.	NB
(6) S'admeten els centres socials, de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.	NB
(7) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 263 de les presents NNUU.	NB

Generalitat de Catalunya
 Departament d'Urbanisme i Territori
 Direcció General d'Urbanisme de Girona

SECCIÓ TERCERA.-

ZONA INDUSTRIAL DE CONFIGURACIÓ AÏLLADA (clau 6.2)

Art. 468 - Definició
(NB)

Comprèn els sòls destinats a acollir mitjana i gran indústria, amb activitats que requereixin una independència respecte el teixit residencial, tant pel volum edificable com pels moviments de transport que generen.

Art. 469 - Regulació de l'ordenació
(NB)

1. L'ocupació màxima de la parcel·la i les distàncies als veïns i carrer són els paràmetres que caracteritzen aquesta tipologia edificatòria.
2. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
3. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació.

Sistema d'ordenació	Def.	Cond. grals.	Condicions particulars
Edificació aïllada	art. 091	art. 094 NB	Edificació aïllada separada dels límits de les parcel·les adjacents, de les diferents zones i de l'alineació a vial. NB

4. Formen part d'aquesta zona general les subzones següents:

- Zona Industrial de configuració aïllada Clau 6.2.a
(prové de la zonificació indústria aïllada del Pla Parcial Torre Mirona)
- Zona Industrial de configuració aïllada Clau 6.2.b
(prové de la zonificació indústria aïllada del Pla Especial AMU Autopista)

Art. 470 - Condicions de parcel·lació
(NB)

Paràmetre	Def.	Cond. grals.	Condicions particulars
Parcel·la	art. 096	art. 154 NB	-----
Parcel·lació	art. 095	art. 155 NB	-----
Reparcel·lació	art. 095	art. 155 NB	-----

Parcel·la mínima	art. 097	art. 166	NB	En la subzona 6.2.a La parcel·la mínima serà de 2.500 m ² En la subzona 6.2.b La parcel·la mínima serà de 2.000 m ²	NB
Front mínim de parcel·la	art. 098	art. 156	NB	En la subzona 6.2.a La façana mínima serà de 36 m. En la subzona 6.2.b La façana mínima serà de 25 m.	NB
Fons de parcel·la	art. 099	-----	NB	-----	
Fondària mínima de parcel·la	art. 099	-----	NB	En la subzona 6.2.a la fondària mínima serà de 40 m	NB

Art. 471 - Condicions de l'edificació
(NB)



1. Paràmetres referits a la parcel·la

Paràmetre	Def.	Cond. grals	Condicions particulars		
Solar	art. 117	art. 157	NB	-----	
Coefficient d'edificabilitat neta o de parcel·la	art. 118	-----	NB	En la subzona 6.2.a La intensitat neta màxima de l'edificació per a cada parcel·la serà de 1,20 m ² sostre / m ² sòl. En la subzona 6.2.b La intensitat neta màxima de l'edificació per a cada parcel·la serà de 1,40 m ² sostre / m ² sòl.	NB
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 119	art. 161	NB	-----	
Coefficient d'edificabilitat complementari net (construccions auxiliars)	art. 121	art. 162	NB	-----	
Densitat màxima d'habitatges neta	art. 122	-----	NB	-----	
Volum	art. 143	-----	NB	En la subzona 6.2.b El volum màxim, atenent als paràmetres d'ocupació i alçària, no superarà els 8,4 m ³ sostre / m ² sòl.	NB
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 123	art. 163	NB	El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la serà del 70 %.	NB
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 124	art. 164	NB	Els espais no edificables de cada parcel·la, amb l'excepció de les construccions auxiliars, només podran ser destinats a aparcament, vials interiors de maniobra, càrrega i descàrrega, enjardinament i emmagatzematge sempre que l'alçada màxima dels elements emmagatzemats no superi els 3m. En qualsevol cas, la superfície mínima destinada a aparcament a l'interior de cada parcel·la haurà de ser d'una plaça per cada 100 m ² de sostre edificat. Per la subzona 6.2.a. El 30% de l'espai no edificable interior de les parcel·les que donen façana al vial exterior paral·lel a la franja d'afectació del TAV es situarà paral·lel a	NB

				l'alineació de l'esmentat vial.		
Separacions mínimes	art. 131	art. 209	NB	Carrer	En la subzona 6.2.a serà l'assenyalada als plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
				Lateral	En la subzona 6.2.a serà de 6 m. En la subzona 6.2.b serà de 3 m.	NB
				Fons	En la subzona 6.2.a serà de 6 m. En la subzona 6.2.b serà de 6 m.	NB
Tanques	art. 132	art. 172	NB	S'admeten tanques opaques fins a una alçada màxima de 1,20 m.; la resta, fins a una alçada màxima de 2,50 m., es podrà fer amb tancament reixat o semblant.		NB
Adaptació topogràf. i moviment de terres	art. 133	art. 210	NB	-----		
Unitat mínima de projecte	art. 134	art. 174	NB	-----		

2. Paràmetres referits a l'edificació



Paràmetre	Def.	Cond. grals	Condicions particulars		
Posició de l'edificació	art. 135	art. 211	NB	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida en per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima.	NB
Edificació principal	art. 136	art. 176	NB	-----	
Edificacions auxiliars	art. 137	art. 176	NB	Unicament es permeten construccions auxiliars, situades a l'espai lliure d'edificació de la parcel·la, sempre que el seu ús es destini al servei de porteria, vigilància i control, o similars. La seva superfície no podrà superar els 10 m ² i la seva alçada màxima serà de 3 m. Aquestes construccions podran adossar-se a l'alineació de vial, però en tot cas respectaran les separacions a les partions laterals	NB
Planta baixa	art. 138	art. 213	NB	-----	
Plata soterrani	art. 139	art. 178	NB	Per a la subzona 6.2.a. L'alçada lliure de les plantes soterranis serà de 2,40m.	NB
Planta pis	art. 140	art. 179	NB	-----	
Planta coberta	art. 141	art. 180	NB	-----	
Planta sotacoberta	art. 142	art. 181	NB	-----	
Alçada reguladora màxima	art. 110	art. 212	NB	En la subzona 6.2.a L'alçada reguladora màxima serà de 15 m. En la subzona 6.2.b L'alçada reguladora màxima serà de 12 m.	NB
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 111	-----	NB	-----	
Nombre de plantes màxim	art. 112	art. 212	NB	En la subzona 6.2.b El nombre de plantes màxim serà de planta baixa i pis (PB + PP)	NB

Construccions per damunt de l'alçada reguladora	art. 199	-----	NB	Per sobre de l'alçada reguladora màxima únicament es permetrà la sortida d'elements auxiliars de la instal·lació industrial (com xemeneies, caixes d'ascensors, conductes, etc.) sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.	NB
Alçada lliure de les plantes	-----	-----	NB	-----	
Separació mínima entre edificacions i cossos	-----	-----	NB	-----	
Sòl lliure de l'edificació	art. 116	art. 162	NB	-----	
Patis de llum	art. 147	art. 186	NB	-----	
Patis de ventilació	art. 147	art. 188	NB	-----	
Composició de façana	art. 148	art. 189	NB	-----	
Pla de façana	art. 148	-----	NB	-----	
Cossos sortints	art. 145	art. 214	NB	-----	
Elements sortints	art. 146	art. 185	NB	-----	

Art. 472 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us industrial	art. 222	Us dominant	NB

3. Condicions dels usos específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CP (1)	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	Residència especial NC
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler NC	Comerç petit CP (2)	Comerç mitja NC	Comerç gran NC	Oficina CP (3)	Servei de restauració CP (4)	Servei recreatiu NC




Servei educatiu CP (5)	Servei sanitari NC	Servei assistencial NC	SERVEI		Servei associatiu CP (6)	Servei administratiu NC
			Servei esportiu NC	Servei cultural NC		
SERVEI			TALLER			
Servei religiós NC	Servei urbà CO	Estació de servei CO	Aparcament CP (7)	Taller artesanal NC	Taller CO	Taller de manteniment CO
	INDÚSTRIA		LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana CO	Indústria agrupada PR	Indústria separada NC	Logística i transport CO	Magatzem CO	Art. 233	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Direcció General d'Urbanisme i Habitatge de Girona

Condicions particulars	
(1) Només es permet l'ús d'unihabitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.	NB
(2) Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material i elements auxiliars de la indústria	NB
(3) S'admeten només les oficines i despatxos propis de cada establiment industrial.	NB
(4) S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars, al servei del personal de les indústries.	NB
(5) S'admeten només els dedicats a la formació professional, relacionats amb l'activitat industrial de la zona.	NB
(6) S'admeten els centres socials, de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.	NB
(7) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 263 de les presents NNUU.	NB

 **Generalitat de Catalunya**
Departament de Territori i Infraestructures
Comissió d'Urbanisme de Girona

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER.-

DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 473 - Definició

(NB)

El sòl que, als efectes d'aquest Pla General, no tingui la condició d'urbà o de no urbanitzable, tindrà la consideració de sòl urbanitzable, i podrà ser objecte de transformació en els termes fixats en la legislació urbanística vigent (art. 10 de la Llei 6 / 1998) i el planejament aplicable.

Art. 474 - Tipus de sòl urbanitzable

(NB)

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent, el sòl urbanitzable pot trobar-se en dues situacions:
 - a) Que el planejament general delimiti els seus àmbits o s'hagin establert les condicions pel seu desenvolupament. El present Pla General identificarà aquesta situació amb la denominació de sòl urbanitzable delimitat.
 - b) Que el planejament general no delimiti els seus àmbits o no s'hagin establert les condicions pel seu desenvolupament.
2. Els drets i deures dels propietaris d'aquest tipus de sòl urbanitzable, en una i altre situació, vindran definits pel que determina la legislació urbanística vigent (art. 15 i 18 de la Llei 6 / 1998).
3. Dins el sòl urbanitzable delimitat recollit pel present planejament es donen dues situacions diferenciades:
 - a) Aquell que compta amb planejament aprovat i està en vies d'execució.
 - b) Aquell que el present Pla General inclou en un nou sector de desenvolupament i en conseqüència es troba a l'espera de ser urbanitzat, un cop hagi acomplert la tramitació reglamentària.

Art. 475 - Sistemes bàsics i complementaris en sòl urbanitzable

(NB)

1. Aquest Pla assenjala, la reserva de sistemes bàsics que formen part de l'estructura general i orgànica del territori

inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'article 25 L.U.R. si estan adscrits al mateix ús, tal i com preveu l'article 90 del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

2. Els sistemes bàsics i complementaris d'un sector de Pla Parcial o d'un Polígon d'actuació aniran a càrrec dels propietaris de les finques incloses dins del sector.

Art. 476 - Regulació del sòl urbanitzable delimitat
(NB)

1. El sòl urbanitzable delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions generals que s'estableixen en aquestes Normes i les ordenances que estableixin els corresponents Plans Parcials que desenvolupin cada sector.
2. El sistema d'actuació pels diferents sectors en sòl urbanitzable es determina pel present Pla General.
3. Es tindrà en compte els criteris de sostenibilitat en les propostes d'ordenació que es formulin en els diferents sectors de desenvolupament derivat. Tanmateix es tindrà cura de la utilització actualitzada dels serveis i infraestructures d'acord amb els avenços tecnològics.
4. Tota la infraestructura de suport pel bon funcionament de cadascun dels sectors anirà a càrrec exclusiu del mateix sector de desenvolupament, tot i tenint en compte els ajuts que puguin derivar-se de les obligacions que depenen de les administracions públiques competents.

Art. 477 - Regulació del sòl urbanitzable no delimitat
(NB)

Les previsions establertes per aquest Pla General pel sòl urbanitzable no delimitat es desenvoluparan necessàriament mitjançant la tramitació d'un Projecte de Delimitació de sòl urbanitzable amb les característiques i condicions que estableix la legislació urbanística vigent. Així mateix, serà la legislació urbanística la que regularà els efectes derivats del dret de consulta en relació al desenvolupament d'aquet sòl.



**CAPÍTOL SEGON.-
REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT**

SECCIÓ PRIMERA.-

DISPOSICIONS GENERALS

**Art. 478 - Sectors del sòl urbanitzable
(NB)**

1. Els sectors que aquest Pla General delimita en el sòl urbanitzable són els següents:

PP - A	Sector A - Pla de Salt
PP - B	Sector B - Mas Masó
PP - C	Sector C - Vallvera-. Sitjar
PP - D	Sector D - Marroc
PP - E	Sector E - Margesa



2. Aquests sectors a desenvolupar pel planejament parcial es recullen en aquestes Normes i en les fitxes del Tom II, quines determinacions són vinculants.

**Art. 479 - Delimitació
(NB)**

1. Aquest Pla delimita el sòl urbanitzable en els plànols d'ordenació de la Sèrie 2 (E: 1 / 7.500)
2. En els plànols d'ordenació de la Sèrie 5 (E: 1 / 2.000) es els delimiten diferents sectors de sòl urbanitzable.

**Art. 480 - Sòl urbanitzable que el present Pla General inclou en un nou sector de desenvolupament
(NB)**

Les determinacions i paràmetres que amb caràcter normatiu s'estableixen en les Fitxes del Tom II d'aquestes Normes tindran caràcter normatiu i de directe aplicació per cadascun dels sectors fixats per aquest Pla General.

Art. 481 - Determinacions bàsiques i complementàries pel sòl urbanitzable (NB)

1. Determinacions bàsiques

Aquest Pla General determina com a Normes Bàsiques (NB) per al sòl urbanitzable:

- a) L'àmbit dels sectors a desenvolupar mitjançant Plans Parcials
- b) Els objectius que caracteritzen cada sector
- c) Els estàndards del sector.
S'entendran com a norma bàsica, els percentatges totals corresponents a reserves de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat
- d) L'aprofitament mitjà de cada sector
- e) L'índex d'edificabilitat bruta màxima del sector
- f) L'ús global i l'ús general dominant del sector
- g) La relació de zones

2. Determinacions complementàries

Aquest Pla General determina com a Normes Complementàries (NC) per al sòl urbanitzable:

- a) Els estàndards del sector
S'entendrà com a norma complementària els percentatges parcials corresponents a reserves de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat
- b) Les determinacions de les subzones
- c) La localització o el traçat preferent, amb valor indicatiu (línia discontinua) dels sistemes complementaris viari, d'espais lliures i d'equipaments com també de les diferents zones del sector que es grafien als plànols de qualificació del sòl de la sèrie 5 (E: 1 / 2.000) i que es concretaran en el Pla Parcial corresponent.

Això no obstant, les alineacions previstes pel sistema viari bàsic podran variar-se en el Pla Parcial justificant-se una millor adequació i sense disminuir la dimensió d'aquest viari bàsic ni modificar la connectivitat de la xarxa prevista pel Pla General.

Art. 482 - Aprofitament mitjà (NB)

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent (arts. 121 L.U.R, 95 RMA i concordants) l'aprofitament mitjà de cada sector serà el que consta en aquestes Normes, i que correspon a l'índex d'edificabilitat bruta del sector.
2. Els sectors amb Pla Parcial aprovat o en execució d'acord amb l'anterior Pla General d'Ordenació conservaran els coeficients i l'aprofitament mitjà que tenien assignats.



3. L'aprofitament mitjà de cada sector, determinat en el present Pla General, s'aplicarà per a la compensació de tots els terrenys inclosos en el sector respectiu, ja siguin qualificats de zones d'aprofitament privat o de sistemes d'espais públics.
4. Correspondrà a l'Administració actuant el deu per cent (10 %) de l'aprofitament mitjà del sector
El Pla Parcial determinarà on es localitzarà aquest aprofitament

**Art. 483 - Habitatges en règim protegit dins dels sectors de desenvolupament residencials
(NB)**

En els nous sectors de caràcter residencial o de caràcter mixte que inclogui l'ús residencial, el desenvolupament dels quals sigui posterior a l'aprovació del present Pla General, es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim el sòl privat corresponent al 5% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació.

SECCIÓ SEGONA.-

DETERMINACIONS DEL SECTOR " PLA DE SALT " (SECTOR A)

SUBSECCIÓ 1a. DETERMINACIONS DEL SECTOR A

Art. 484 - Definició

(NB)

Es tracta d'un sector de sòl urbanitzable situat a l'extrem oest del municipi de Salt, al costat de l'Autopista; aquest sector ja formava part del sòl urbanitzable en el Pla General de 1987, si bé com a no programat. En el moment de l'aprovació inicial del present Pla General s'ha aprovat definitivament el corresponent PAU i Pla Parcial del sector.

El Pla General recull les determinacions del Pla Parcial i planteja el caràcter mixta d'aquest sector, definint un àmbit d'usos comercials i terciaris i un altre de caràcter residencial.

Art. 485 - Àmbit

(NB)

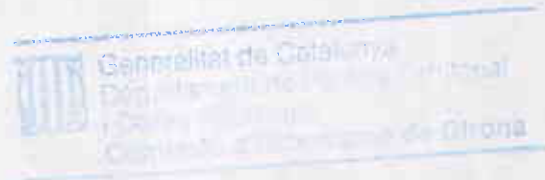
1. Comprèn els terrenys situats a l'oest del Passeig Marquès de Camps i al Nord del vial perimetral sud, fins a l'actual zona esportiva.
2. La superfície aproximada del sector és de 203.927 m².

Art. 486 - Objectius

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector tindrà els següents objectius:

1. Definir un àrea destinada a equipaments comercials i a activitats col·lectives, recreatives, lúdiques, etc, al servei de la població de Salt i tenint en compte la posició respecte l'àrea urbana
2. Definir un àrea de caràcter residencial, d'intensitat mitjana.
3. Obtenir els espais públics de cessió destinats a completar la zona central d'equipaments, majoritàriament de caràcter esportiu, i de parc urbà.



4. Completar l'estructura viària bàsica, amb l'execució dels trams previstos del vial perimetral sud i, a través del mateix, possibilitat l'accés sud a la zona industrial Autopista.
5. Definir l'eix central que permetrà estructurar i ordenar l'àrea central d'equipaments i que, a la vegada, separa les dues zones generals d'aquest sector.

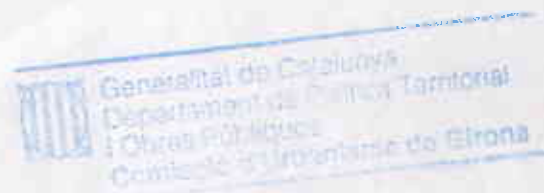
Art. 487 - Condicions d'ordenació
(NB)

Les condicions d'ordenació del sector seran les del Pla Parcial vigent en el moment de l'aprovació definitiva del present Pla General.

Art. 488 - Relació de zones
(NB)

Les zones d'aprofitament privat d'aquests sector seran les següents:

- Zona residencial amb espais oberts en el sector A (Clau 2.A)
- Zona terciària amb espais oberts en el sector A (Clau 4.A)



Art. 489 - Percentatges
(NB)

Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

1. Reserves de sòl públic:

1.1. Reserves de sòl públic

- Viari
- Espais lliures
- Equipament

TOTAL SÒL PÚBLIC 54 %

2. Sòl d'aprofitament privat

- Zona residencial amb espais oberts en el sector A
- Zona terciària amb espais oberts en el sector A

TOTAL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT 46%

3. A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la legislació urbanística

Art. 490 - Índex d'edificabilitat bruta
(NB)

L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,615 m2 de sostre/ m2 de sòl.

Art. 491 - Densitat màxima d'habitatges
(NB)

La densitat màxima d'habitatges per al conjunt d'aquest sector serà de 20 habitatges/ha., amb un nombre màxim de 402 habitatges

Art. 492 - Execució
(NB)

1. El Pla Parcial delimitarà un o varis subsectors i/o polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la justa distribució de beneficis i càrregues.
2. Es determinarà com a sistema d'actuació el sistema de compensació.

Art. 493 - Càrregues d'urbanització
(NB)

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos en el polígon corresponent es faran càrrec dels següents costos d'urbanització:

- a) La totalitat del sistema bàsic de comunicacions adscrit el sector.
- b) Els sistemes complementaris previstos en el Pla Parcial: viaris i d'espais lliures.



SUBSECCIÓ 2a.-

DETERMINACIONS DE LA ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR A

(clau 2.A)

Art. 494 - Definició

(NB)

Comprèn el sòl destinat ús residencial en unihabitatge i plurihabitatge

Art. 495 - Regulació de l'ordenació

(NB)

1. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació.

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.		Condicions particulars	
Volumetria específica	art. 091	art. 093	NB	---	

2. L'ordenació concreta de la zona serà objecte d'un projecte unitari d'acord amb el conveni establert entre l'Ajuntament i els promotors del Sector.
3. El coeficient d'edificabilitat bruta màxima de la zona és de 1,6 m² st / ms 2.
4. Les condicions detallades de parcel·lació i edificació són les que determina el Pla Parcial aprovat per aquest sector.



Art. 496 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús residencial	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CO	Unihabitatge adossat CO	Unihabitatge aparellat CO	Unihabitatge Arreglerat CO	Plurihabitatge aïllat PR	Plurihabitatge agrupat CO	Residència especial CO
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler CO	Comerç petit CO	Comerç mitja CO	Comerç Gran NC	Oficina CO	Servei de restauració CO	Servei recreatiu CO
Servei educatiu CO	Servei sanitari CO	Servei assistencial CO	SERVEI		Servei associatiu CO	Servei administratiu CO
SERVEI			TALLER			
Servei religiós CO	Servei urbà CO	Estació de servei CO	Aparcament CP (1)	Taller artesanal CO	Taller NC	Taller de manteniment NC
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana NC	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport NC	Magatzem CP (2)	Art. 234	NB

Usos específics	Def.	Cond. Grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NC
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NC

Condicions particulars	
(1) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.	NC
(2) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic.	NC

Generalitat de Catalunya
 Departament d'Urbanisme i Territori
 Direcció General d'Urbanisme
 Pla d'ordenació urbanística municipal de Girona

SUBSECCIÓ 3a.-

DETERMINACIONS DE LA ZONA TERCIÀRIA AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR A
(clau 4.A)

Art. 497 - Definició
(NB)

Comprèn el sòl destinat usos comercials i lúdics

Art. 498 - Regulació de l'ordenació
(NB)

1. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació.

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.		Condicions particulars	
Volumetria específica	art. 091	art. 093	NB	-----	

2. L'ordenació concreta de la zona serà objecte d'un projecte unitari d'acord amb el conveni establert entre l'Ajuntament i els promotors del Sector.
3. El coeficient d'edificabilitat bruta màxima de la zona és de 1,1 m² st / ms 2.
4. Les condicions detallades de parcel·lació i edificació són les que determina el Pla Parcial aprovat per aquest sector.

Art. 499 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us terciari	art. 222	Ús dominant	NB

Suplenent de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Conselleria d'Urbanisme de Girona

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CP (1)	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	Residència especial CO
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler CO	Comerç petit CO	Comerç mitja PR	Comerç gran PR	Oficina CO	Servei de restauració CO	Servei recreatiu PR
SERVEI		SERVEI		SERVEI		
Servei educatiu CO	Servei sanitari CO	Servei assistencial CO	Servei esportiu CO	Servei cultural CO	Servei associatiu CO	Servei administratiu CO
SERVEI			TALLER			
Servei religiós CO	Servei urbà CO	Estació de servei CO	Aparcament CP (2)	Taller artesanal CO	Taller CO	Taller de manteniment CO
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana NC	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport NC	Magatzem CP (3)	Art. 234	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NC
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NC

Condicions particulars	
(1) Només es permet l'ús d'unihabitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment a raó d'un habitatge com a màxim.	NC
(2) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.	NC



(3) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic.	NC
--	----

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

SECCIÓ TERCERA.-

DETERMINACIONS DEL SECTOR " MAS MASÓ " (SECTOR B)

SUBSECCIÓ 1a. DETERMINACIONS DEL SECTOR B

Art. 500 - Definició

(NB)

Es tracta d'un sector de sòl urbanitzable situat a l'extrem est del municipi de Salt, en el límit amb el terme municipal de Girona. La seva centralitat i la seva relació directa amb el procés d'implantació del nou hospital, donen a aquest sector un important paper en el desenvolupament de la ciutat.

El Pla General planteja el caràcter mixta d'aquest sector, definint un àmbit central de caràcter residencial, i preveient-hi altres usos, de servei i de caràcter col·lectiu.

Art. 501 - Àmbit

(NB)

1. Comprén els terrenys situats a l'est del Carrer Doctor Castany i al sud del Carrer Pep Ventura, fins al límit amb el terme municipal de Girona per l'est i amb el vial perimetral sud.
2. L'àmbit del sector inclou les finques situades en el Carrer Doctor Castany actualment edificades en part.
3. La superfície aproximada del sector és de 123.631 m2

Art. 502 - Objectius

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector tindrà els següents objectius:

1. Completar l'estructura urbana de Salt en el límit amb la ciutat de Girona, actuant de manera coordinada entre ambdues ciutats.
2. Resoldre adequadament la continuació de l'estructura viària de connexió amb les àrees consolidades de la ciutat.

3. Definir un àrea de caràcter residencial, d'intensitat mitjana.
4. Executar els elements d'infraestructura viària bàsica prevista en el Pla General que, apart d'ordenar el sector, permetran l'accés al Parc Hospitalari; es tracta , en especial, del vial de connexió des del Passeig PPCC fins al Vial Perimetral Sud.
5. Definir una reserva d'equipament escolar per tal de donar resposta a les necessitats ja detectades i a les que sorgiran per les noves implantacions d'habitatge.
6. Definir un àrea d'estacionament per tal de donar resposta a les necessitats d'aquest servei que es produiran amb la posta en marxa de les instal·lacions del parc hospitalari.
7. Creació d'un àrea terciària, de serveis, situada al costat de les instal·lacions de l'empresa Enher.

Art. 503 - Condicions de l'ordenació
(NB)

1. L'ordenació del sector s'ajustarà a la definició genèrica que efectua el present Pla General en els plànols de la sèrie 5.
2. El Pla Parcial contemplarà la situació de les edificacions existents al Carrer Doctor Castany, plantejant la seva integració en l'ordenació del sector.

Art. 504 - Relació de zones
(NB)

Les zones d'aprofitament privat d'aquests sector seran les següents:

- | | |
|---|------------|
| Zona residencial amb espais oberts en el sector B | (Clau 2.B) |
| Zona terciària amb espais oberts en el sector B | (Clau 4.B) |

Art. 505 - Percentatges
(NB)

1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:
 - a) Reserves de sòl públic:
 - Viari
 - Espais lliures

Equipament
TOTAL SÒL PÚBLIC 60%

b) Sòl d'aprofitament privat

Zona residencial amb espais oberts en el sector B
Zona terciària amb espais oberts en el sector B
TOTAL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT 40%

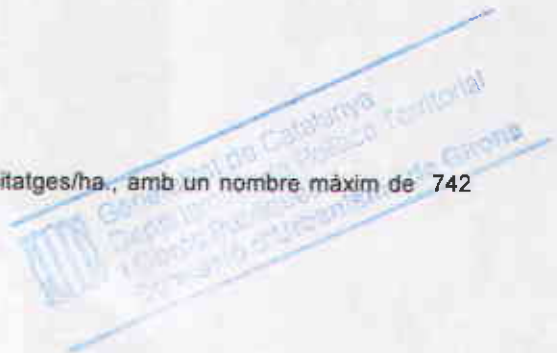
2. A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la legislació urbanística
3. Les característiques i localització dels espais de sòl públic respectaran les determinacions establertes en els plànols normatius.

Art. 506 - Índex d'edificabilitat bruta
(NB)

L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,75 m2 de sostre/ m2 de sòl.

Art. 507 - Densitat màxima d'habitatges
(NB)

La densitat màxima d'habitatges per al conjunt d'aquest sector serà de 60 habitatges/ha., amb un nombre màxim de 742 habitatges



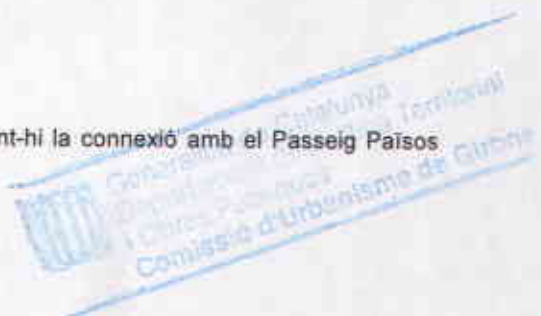
Art. 508 - Execució
(NB)

1. El Pla Parcial delimitarà un o varis subsectors i/o polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la justa distribució de beneficis i càrregues..
2. Les finques del sector situades en el Carrer Doctor Castany que actualment estiguin edificades s'exclouran del sistema de repartiment i de la comunitat reparcel·latòria, tal com es preveu a l'article 11 del Reglament de Mesures per facilitar l'execució urbanística, aprovat per Decret 303/1977, de 25 de novembre.
3. Es determinarà com a sistema d'actuació el sistema de cooperació.

**Art. 509 - Càrregues d'urbanització
(NB)**

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos en el polígon corresponent es faran càrrec dels següents costos d'urbanització:

- a) Els sistemes previstos en el Pla Parcial: viaris i d'espais lliures.
- b) L'execució de la Frontissa Est, del sistema bàsic de comunicacions incloent-hi la connexió amb el Passeig Paisos Catalans i la rotonda del vial Perimetral Sud.



SUBSECCIÓ 2a.-

DETERMINACIONS DE LA ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR B
(clau 2.B)

Art. 510 - Definició
(NB)

Comprèn el sòl destinat a ús residencial en plurihabitatges.

Art. 511 - Subzones
(NB)

El Pla Parcial que es redacti amb posterioritat, podrà establir subzones en la mesura que reguli de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona

Art. 512 - Regulació de l'ordenació
(NB)

1. Les condicions de l'ordenació fixades en la present secció per aquesta zona són d'aplicació directe.
2. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.	Condicions particulars
Volumetria específica	art. 091	art. 093	NB -----

3. El coeficient d'edificabilitat bruta màxima de la zona és de 1,75 m²st/m²s
4. Els edificis situats al llarg de la Frontissa Est es disposaran simètricament a cada banda del mateix. A les plantes baixes dels edificis esmentats no s'admetrà l'ús d'habitatge.

Art. 513 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles an principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us residencial	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CO	Unihabitatge adossat CO	Unihabitatge aparellat CO	Unihabitatge Arreglerat CO	Plurihabitatge aïllat PR	Plurihabitatge agrupat CO	Residència especial CO
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler CO	Comerç petit CO	Comerç mitja CO	Comerç Gran NC	Oficina CO	Servei de restauració CO	Servei recreatiu NC
Servei educatiu CO	Servei sanitari CO	Servei assistencial CO	SERVEI		Servei associatiu CO	Servei administratiu CO
SERVEI			TALLER			
Servei religiós CO	Servei urbà NC	Estació de servei NC	Aparcament CP (1)	Taller artesanal CO	Taller NC	Taller de manteniment NC
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana NC	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport NC (2)	Magatzem CP	Art. 234	NB

Usos específics	Def.	Cond. Grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NC

NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NC

Condicions particulars	
(1) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.	NC
(2) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic.	NC


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Comissió d'Urbanisme de Girona

SUBSECCIÓ 3a.-

DETERMINACIONS DE LA ZONA TERCIÀRIA AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR B

(clau 4.B)

Art. 514 - Definició

(NB)

Comprèn el sòl destinat a usos terciaris

Art. 515 - Subzones

(NB)

1. El present Pla General diferencia les següents subzones:

Subzona del Pla General	Clau
Subzona d'aparcament	4.B1
Subzona terciària	4.B2

2. Definicions:

Subzona 4B.1: Comprèn el sòl destinat a la localització d'un edifici per a l'estacionament de vehicles.

Subzona 4B.2: Comprèn el sòl destinat a usos terciaris i de serveis.

3. El Pla Parcial que es redacti amb posterioritat, podrà establir subzones en la mesura que reguli de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona

Art. 516 - Regulació de l'ordenació

(NB)

1. Les condicions de l'ordenació fixades en la present secció per aquesta zona són d'aplicació directe

2. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.	Condicions particulars	
Volumetria específica	art. 091	art. 093	NB	----

3. El coeficient d'edificabilitat bruta màxima de la zona és de 1,20 m2st/m2s
4. Els edificis es disposaran paral·lelament a l'alineació de la Frontissa Est i a una distància fixa de 10 metres respecte la mateixa.

Art. 517 - Condicions d'ús per a la subzona 4.B1 (NB)

1. Condicions dels usos globals de la subzona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la subzona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us terciari	art. 222	Us dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la subzona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat NC	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge Arreglerrat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	Residència especial NC
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler NC	Comerç petit CO	Comerç mitja NC	Comerç Gran NC	Oficina CO	Servei de restauració CO	Servei recreatiu NC
SERVEI		SERVEI		SERVEI		
Servei educatiu NC	Servei sanitari NC	Servei assistencial NC	Servei Esportiu NC	Servei cultural NC	Servei associatiu NC	Servei administratiu NC
SERVEI			TALLER			
Servei religiós NC	Servei urbà NC	Estació de servei CO	Aparcament PR	Taller artesanal NC	Taller NC	Taller de manteniment CO

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Consell d'Urbanisme de Girona

INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana NC	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport NC	Magatzem NC (1)	Art. 234	NB

Usos específics	Def.	Cond.	Grais
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NC
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NC

Condicions particulars	
(1) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic.	NC

Art. 518 - Condicions d'ús per a la subzona 4.B2

(NB)

1. Condicions dels usos globals de la subzona

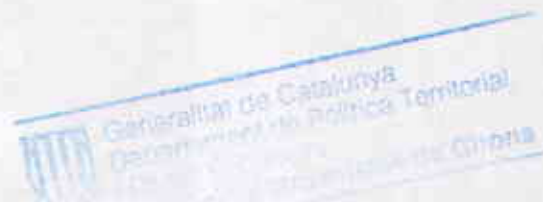
Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la subzona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us terciari	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la subzona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CP (1)	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	Residència especial CO



RESIDÈNCIA		COMERÇ			SERVEI	
Hotel·er PR	Comerç petit CO	Comerç mitja PR	Comerç gran NC	Oficina PR	Servei de restauració PR	Servei recreatiu CO
Servei educatiu NC	Servei sanitari NC	Servei assistencial NC	SERVEI Servei esportiu NC	Servei cultural NC	Servei associatiu NC	Servei administratiu NC
Servei religiós NC	Servei urbà NC	Estació de servei CO	Aparcament CP (2)	Taller artesanal CO	Taller NC	Taller de manteniment CO
Indústria urbana NC	INDÚSTRIA Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	LOGÍSTICA Logística i transport NC	MAGATZEM Magatzem CP (3)	Definicions Art. 234	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NC
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NC



Condicions particulars	
(1) Només es permet l'ús d'un habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment a raó d'un habitatge com a màxim.	NC
(2) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.	NC
(3) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic.	NC

SECCIÓ QUARTA.-

DETERMINACIONS DEL SECTOR " VALLVERA - SITJAR " (SECTOR C)

SUBSECCIÓ 1a.- DETERMINACIONS DEL SECTOR C

Art. 519 - Definició **(NB)**

Es tracta d'un sector de sòl urbanitzable situat al sud i a l'est de la ciutat actual, estructurat al llarg de la carretera d'accés a l'Autopista i de la traça prevista de la Frontissa Est que, juntament amb el vial perimetral sud, es convertirà en l'eix bàsic d'aquesta nova àrea de la ciutat.

El Pla General destina part d'aquest sector, la situada més propera a l'actual sòl urbà, a usos de caràcter residencial i altres complementaris, tenint en compte la continuïtat amb les trames urbanes, viàries, d'espais lliures i d'equipaments, ja existents.

L'altre part, situada a l'entorn del Sitjar, formant una franja paral·lela a la carretera d'accés a l'Autopista, es destina a usos de caràcter terciari, comercial, hotel·ler, recreatiu i de serveis, tenint en compte tant la seva funció de suport a les necessitats i demandes del municipi (les actuals i les que es derivaran dels creixements previstos) com el seu potencial en relació al conjunt de l'àrea urbana.

Art. 520 - Àmbit **(NB)**

1. Comprèn els terrenys situats entre la banda nord de la carretera d'accés a l'autopista, des del Passeig Marquès de Camps fins el límit amb el riu Marroc i el terme de Girona, i l'àrea de parc urbà prevista en el Pla General (seguint sensiblement el traçat actual de la línia d'A.T. de 100kV), així com els terrenys situats al sud del l'illa de l'equipament hospitalari fins l'esmentada àrea de parc; el sector inclou també els terrenys situats entre la frontissa oest i el límit amb Girona.
2. La superfície aproximada d'aquest sector és de 369.203 m².

Art. 521 - Objectius

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector tindrà els següents objectius:

1. Crear un àrea de sòl destinat a la localització d'activitats de caràcter terciari, usos comercial, hotelier, recreatiu i de serveis, al servei del municipi i del conjunt de l'àrea urbana.
2. Plantejar un tractament especial pel que fa a la façana del sector respecte de la carretera d'accés a l'autopista, tant pel que fa al tractament de l'espai públic, com per la situació i característiques de les edificacions.
3. Definir un àmbit de creixement de caràcter residencial, de densitat mitjana i amb possibilitat d'usos diversos, que permetin completar l'estructura urbana i de ciutat a l'entorn de l'equipament hospitalari i del nou eix viari i de dotacions (Frontissa Est)
4. Configurar una gran àrea d'espai públic, situada entre la frontissa est i el riu Marroc, destinada la formació d'un parc equipat (parc urbà i d'equipaments) amb una posició central a l'interior de l'àrea urbana; aquesta àrea haurà de completar-se amb les actuacions de l'Ajuntament de Girona per a la seva extensió fins el riu Marroc.
5. Plantejar un àrea d'espai públic (parc urbà i d'equipaments), situada entre les zones residencials i les zones d'usos terciaris previstes en el Pla General, que s'estendria des de l'autopista (en el terme municipal de Vilablareix) fins el sector de Mas Xirgu (en el terme municipal de Girona).
6. Definir i executar la urbanització d'aquells elements de la infraestructura viària bàsica prevista en el Pla General: vial perimetral sud, Passeig Marquès de Camps, i Frontissa Est amb la corresponent connexió amb la carretera d'accés a l'autopista.
7. Resoldre adequadament la continuació de l'estructura viària de connexió respecte àrees ja consolidades de la ciutat, tenint en compte la continuïtat de les traces, i el paper estructurador que podrà jugar l'arbrat i el tractament del verd lineal
8. Arbitrar els mecanismes de protecció per preservar i rehabilitar el conjunt i les edificacions del Mas Sitjar.

Art. 522 - Condicions d'ordenació

(NB)

1. L'ordenació del sector s'ajustarà a la definició genèrica que efectua el present Pla General en els plànols de la sèrie 5, pel que fa a la vialitat bàsica i a la localització de les àrees de parc urbà equipat.

2. La situació d'edificis i instal·lacions d'equipament públic a les àrees de parc urbà equipat del sector respectarà el caràcter bàsic d'espai lliure, integrant-se amb la seva ordenació. L'ocupació màxima d'aquests espais per als usos esmentats no superarà el 15% dels respectius àmbits.
3. S'admetrà l'ocupació parcial amb elements de vialitat local i aparcament públic de l'àrea d'espai lliure (a.3) situada al llarg de la carretera d'accés a l'autopista, sempre que es mantingui el tractament enjardinat i arbrat d'aquests espais.
4. El Pla Parcial contemplarà la situació de les edificacions i instal·lacions existents, procurant la seva integració en l'ordenació del sector.

Art. 523 - Relació de zones
(NB)

Les zones d'aprofitament privat d'aquest sector seran les següents:

- Zona residencial amb espais oberts en el sector C (Clau 2.C)
- Zona terciària amb espais oberts en el sector C (Clau 4.C)

Art. 524 - Percentatges
(NB)

1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

a) Reserves de sòl públic:

- * Viari
 - * Espais lliures
 - * Equipament
- | | |
|------------------|-----|
| TOTAL SÒL PÚBLIC | 60% |
|------------------|-----|

b) Sòl d'aprofitament privat

- * Zona residencial amb espais oberts en el sector C (Clau 2.C)
 - * Zona terciària amb espais oberts en el sector C (Clau 4.C)
- | | |
|---------------------------------|-----|
| TOTAL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | 40% |
|---------------------------------|-----|

2. A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la legislació urbanística
3. Les característiques i localització dels espais de sòl públic respectaran les determinacions establertes en els plànols normatius.



Art. 525 - Índex d'edificabilitat bruta
(NB)

L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,60 m2 de sostre / m2 de sòl

Art. 526 - Densitat màxima d'habitatges
(NB)

La densitat màxima d'habitatges per al conjunt d'aquest sector, considerant el seu caràcter mixt residencial- terciari, serà de 30 habitatges/ha., amb un nombre màxim de 1.108 habitatges

Art. 527 - Execució
(NB)

Atenent a l'extensió del sector, i tenint en compte la lògica evolució de les circumstàncies urbanístiques, de les necessitats de sòl i d'habitatge, tendències de creixement, evolució de la demanda, etc, és previsible la seva execució per sub-sectors.

D'acord amb el que es preveu al Decret 146/1984 de 10 d'abril pel qual s'aprova el desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984 de 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, el present sector podrà ser objecte de desplegament parcial per subsectors.

Aquests subsectors, apart de complir el que es preveu als articles 57 al 62 del Decret 146/1984, de 10 d'abril, hauran de tenir una extensió mínima de 10ha i l'avanç de Pla Parcial que es presenti plantejarà els elements bàsics de l'ordenació conjunta, en especial pel que fa a les infraestructures viàries i a les xarxes de serveis i que justifiqui la viabilitat de la proposta de divisió per subsectors

Es determina com a sistema d'actuació preferent el sistema de compensació

Art. 528 - Càrregues d'urbanització
(NB)

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos en el polígon corresponent es faran càrrec dels següents costos d'urbanització:

- a) Els sistemes complementaris previstos en el Pla Parcial: viaris i d'espais lliures, incloent-hi el tractament de la franja d'espai lliure prevista al llarg de la carretera d'accés a l'autopista.
- b) Les obres complementàries d'urbanització del Pg. Marquès de Camps, en el tram inclòs en el sector.
- c) La urbanització del Vial Perimetral Sud, en el tram inclòs en el sector.

- d) L'execució de la Frontissa Est, en el tram inclòs en el sector, incloent-hi la part proporcional de la seva connexió amb la carretera d'accés a l'autopista.
- e) El soterrament de les línies elèctriques d'Alta Tensió que travessen el sector.



SUBSECCIÓ 2a.-

DETERMINACIONS DE LA ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR C
(clau 2.C)

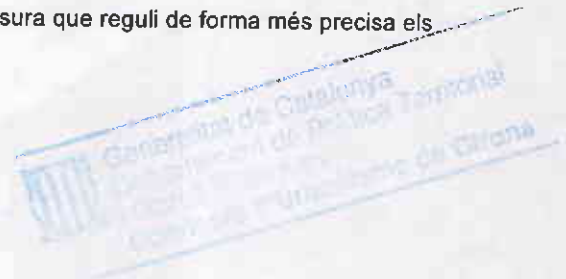
Art. 529 - Definició
(NB)

Comprèn el sòl destinat a ús residencial en plurihabitatge

Art. 530 - Subzones
(NB)

El Pla Parcial que es redacti amb posterioritat podrà establir subzones en la mesura que reguli de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Art. 531 - Regulació de l'ordenació
(NB)



1. Les condicions de l'ordenació fixades en la present secció per aquesta zona són d'aplicació directe.
2. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.		Condicions particulars	
Volumetria específica	art. 091	art. 093	NB	-----	

3. El coeficient d'edificabilitat bruta màxima de la zona és de 1,79 m2st/m2s
4. No s'admetrà l'ús d'habitatge a les plantes baixes dels edificis situats al llarg dels vials que formen part del sistema bàsic de comunicacions

Art. 532 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús residencial	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat NC	Unihabitatge adossat CO	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat CO	Plurihabitatge aïllat PR	Plurihabitatge agrupat CO	Residència especial CO
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler CO	Comerç petit CO	Comerç mitja CO	Comerç gran NC	Oficina CO	Servei de restauració CO	Servei recreatiu NC
Servei educatiu CO	Servei sanitari CO	Servei assistencial CO	Servei esportiu CO	Servei cultural CO	Servei associatiu CO	Servei administratiu CO
SERVEI			TALLER		TALLER	
Servei religiós CO	Servei urbana NC	Estació de servei NC	Aparcament CP (1)	Taller artesanal CO	Taller NC	Taller de manteniment NC
Indústria urbana NC	INDÚSTRIA		LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport NC	Magatzem CP (2)	Art. 234	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NC
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NC

Condicions particulars	
(1) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.	NC
(2) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic.	NC


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme de Girona

SUBSECCIÓ 3a.-

DETERMINACIONS DE LA ZONA TERCIÀRIA AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR C
(clau 4.C)

Art. 533 - Definició
(NB)

Comprèn el sòl destinat a usos terciaris

Art. 534 - Subzones
(NB)

El Pla Parcial que es redacti amb posterioritat, podrà establir subzones en la mesura que reguli de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona

Art. 535 - Regulació de l'ordenació
(NB)

1. Les condicions de l'ordenació fixades en la present secció per aquesta zona són d'aplicació directe.
2. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.		Condicions particulars	
Volumetria específica	art. 091	art. 093	NB	-----	

3. El coeficient d'edificabilitat bruta màxima de la zona és de 0,85 m²st/m²s
4. El Pla Parcial preveurà les condicions específiques d'ordenació i protecció del Mas Sitjar, definint una parcel·la que inclogui l'edificació protegida, les construccions tradicionals annexes, així com els terrenys situats al seu entorn.

Art. 536 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús terciari	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						
Unihabitatge aïllat CP (1)	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	RESIDÈNCIA Residència especial CO
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler PR	Comerç petit CO	Comerç mitja PR	Comerç gran PR	Oficina PR	Servei de restauració PR	Servei recreatiu PR
Servei educatiu CO	Servei sanitari CO	Servei assistencial CO	SERVEI Servei esportiu CO	Servei cultural CO	Servei associatiu CO	Servei administratiu CO
SERVEI		SERVEI		TALLER		
Servei religiós CO	Servei urbà CO	Estació de servei CO	Aparcament CP (2)	Taller artesanal CO	Taller CO	Taller de manteniment CO
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana CO	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport NC	Magatzem CP (3)	Art. 234	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Us principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Us compatible	art. 221	art. 221	NC
NC = Us no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Us complementari	art. 221	art. 221	NC

Condicions particulars	
(1) Només es permet l'ús d'unihabitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment a raó d'un habitatge com a màxim.	NC
(2) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.	NC
(3) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic.	NC



SECCIÓ CINQUENA.-

DETERMINACIONS DEL SECTOR MARROC (SECTOR D)

SUBSECCIÓ 1a.- DETERMINACIONS DEL SECTOR D

Art. 537 - Definició (NB)

Es tracta d'un sector discontinu de sòl urbanitzable que inclou el conjunt dels terrenys del municipi de Salt situats al sud de la carretera d'accés a l'Autopista, des del límit amb Vilablareix fins al riu Marroc, així com una peça de terreny, situada a la zona nord del municipi, a la zona de Les Guixeres, destinada a dotacions públiques.

La situació de l'àmbit principal d'aquest sector, al costat de l'autopista i de l'enllaç "Girona-Sud", i el fet d'estar emmarcat per diferents elements de la xarxa bàsica de comunicacions prevista en el Pla General, li confereixen unes adequades condicions d'accessibilitat en relació a l'àrea urbana.

El Pla General destina aquest sector a l'emplaçament d'activitats econòmiques, possibilitant un ventall ampli que inclou tant aquelles de caràcter industrial com les que estiguin més lligades al sector serveis.

Art. 538 - Àmbit (NB)

1. Comprèn dos àmbits: d'una banda els terrenys situats al sud de la carretera d'accés a l'Autopista, fins al límit del terme municipal amb Vilablareix i fins al riu Marroc i de l'altra, els terrenys destinats a equipament escolar i espai lliure situat a la zona de Les Guixeres, al nord de la ciutat
2. La superfície aproximada d'aquest sector és de 207.818 m², dels quals 193.906 m² corresponen a l'àmbit principal i 13.9112 m² als terrenys de Les Guixeres incorporats al sector.

Art. 539 - Objectius (NB)

El desenvolupament d'aquest sector tindrà els següents objectius:

1. Crear un àrea de sòl destinat a l'emplaçament d'activitats econòmiques, dotada d'una elevada accessibilitat.

2. Plantejar un tractament especial pel que fa a la façana del sector respecte de la carretera d'accés a l'autopista, tant pel que fa al tractament de l'espai públic, com per la situació i característiques de les edificacions, substituint aquelles instal·lacions i edificacions no adequades.
3. Definir i executar la urbanització d'aquells elements de la infraestructura viària bàsica inclosos en el sector: vial des de la rotonda de la carretera d'accés a l'autopista fins al sector E (Margesa) i el tram corresponent de la Frontissa Est amb la part corresponent de la connexió amb la carretera d'accés a l'autopista.
4. Crear un àrea de parc urbà, al costat del riu Marroc, amb l'interès de crear un corredor verd que tindrà continuació amb les previsions que fa el Pla general al nord del sector.
5. Crear un àrea de dotacions, destinada a l'equipament escolar, al sector de Les Guixeres, agrupant-hi part de les cessions previstes pel conjunt del sector.

Art. 540 - Condicions d'ordenació

(NB)

1. L'ordenació del sector s'ajustarà a la definició genèrica que efectua el present Pla General en els plànols de la sèrie 5, pel que fa a la vialitat bàsica i a la localització de l'àrea d'equipament i espai lliure de Les Guixeres.
2. S'admetrà l'ocupació parcial amb elements de vialitat local i aparcament públic de l'àrea d'espai lliure (a.3) situada al llarg de la carretera d'accés a l'autopista, sempre que es mantingui el tractament enjardinat i arbrat d'aquests espais.

Art. 541 - Relació de zones

(NB)

Les zones d'aprofitament privat d'aquests sector seran les següents:

Zona industrial amb espais oberts en el sector D (Clau 6.D)

Art. 542 - Percentatges

(NB)

1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:
 - a) Reserves de sòl públic:
 - * Viari
 - * Espais lliures
 - * Equipament

TOTAL SÒL PÚBLIC 60 %

b) Sòl d'aprofitament privat

* Zona industrial amb espais oberts en el sector D

TOTAL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT 40 %

2. Les característiques i localització dels espais de sòl públic respectaran les determinacions establertes en els plànols normatius.

Art. 543 - Índex d'edificabilitat bruta
(NB)

L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,50 m2 de sostre/ m2 de sòl.

Art. 544 - Execució
(NB)

1. El Pla Parcial delimitarà un o varis subsectors i/o polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la justa distribució de beneficis i càrregues.
2. Es determina com a sistema d'actuació preferent el sistema de compensació

Art. 545 - Càrregues d'urbanització
(NB)

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos en el polígon corresponent es faran càrrec dels següents costos d'urbanització:

- a) Els sistemes complementaris previstos en el Pla Parcial: viaris i d'espais lliures, incloent-hi el tractament de la franja d'espai lliure prevista al llarg de la carretera d'accés a l'autopista.
- b) La totalitat del vial des de la rotonda de la carretera d'accés amb l'autopista, fins el límit oest del riu Marroc
- c) L'execució de la Frontissa Est, en el tram inclòs en el sector, incloent-hi la part proporcional de la seva connexió amb la carretera d'accés a l'autopista.
- d) El tractament dels espais públics previstos al costat del riu Marroc

SUBSECCIÓ 2a.-

DETERMINACIONS DE LA ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR D
(clau 6D)

Art. 546 - Definició
(NB)

Comprèn el sòl destinat a usos industrials i/o terciaris, en el seu cas

Art. 547 - Subzones
(NB)

El Pla Parcial que es redacti amb posterioritat, podrà establir subzones en la mesura que reguli de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona

Art. 548 - Regulació de l'ordenació
(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directe.
2. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació.

Sistema d'ordenació	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Volumetria específica	art. 091	art. 093	NB	-----	

3. El coeficient d'edificabilitat bruta màxima de la zona és de 0,84 m²st/m²s

Art. 549 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús industrial	art. 222	Ús dominant	NB
Ús terciari	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CP (1)	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	Residència especial NC
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler CO	Comerç petit NC	Comerç mitja CO (4)	Comerç gran CO (4)	Oficina CP (2)	Servei de restauració CO	Servei recreatiu CO
Servei educatiu NC	Servei sanitari NC	Servei assistencial NC	SERVEI Servei esportiu NC	Servei cultural NC	Servei associatiu NC	Servei administratiu NC
SERVEI		SERVEI		TALLER		
Servei religiós NC	Servei urbà NC	Estació de servei CO	Aparcament CP (3)	Taller artesanal CO	Taller CO	Taller de manteniment CO
Indústria urbana CO	INDÚSTRIA Indústria agrupada PR	Indústria separada CO	LOGÍSTICA Logística i transport PR	MAGATZEM Magatzem PR	Definicions Art. 234 NB	

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NC
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NC

Condicions particulars	
(1) Només es permet l'ús d'unihabitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.	NC
(2) S'admeten només les oficines i despatxos propis de cada establiment industrial.	NC
(3) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.	NC
(4) Només s'admetrà l'ús comercial limitat als establiments dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, i d'articles de ferreteria i jardineria i, en el seu cas, a aquells aspectes directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector.	NC


 Govern de Catalunya
 Departament d'Urbanisme i
 Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

SECCIÓ SISENA.-

DETERMINACIONS DEL SECTOR MARGESA (SECTOR E)

SUBSECCIÓ 1a.- DETERMINACIONS DEL SECTOR E

Art. 550 - Definició

(NB)

Es tracta d'un sector de sòl urbanitzable discontinu que inclou el conjunt dels terrenys del municipi de Salt situats a l'est del riu Marroc, a banda i banda de la carretera d'accés a l'Autopista, fins el límit amb els termes municipals de Vilablareix i Girona.

La situació d'aquest sector, físicament separat de la resta del terme municipal i al costat dels municipis de Girona i Vilablareix, planteja la necessitat del seu desenvolupament conjunt amb aquests municipis.

El Pla General destina aquest sector a l'emplaçament d'activitats econòmiques, possibilitant un ventall ampli que inclou tant aquelles de caràcter industrial com les que estiguin més lligades al sector serveis.

Art. 551 - Àmbit

(NB)

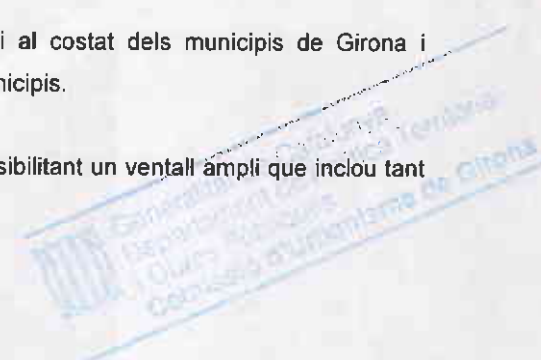
1. Comprèn els terrenys situats al sud de la carretera d'accés a l'Autopista, des del riu Marroc fins al límit amb el terme municipal amb Vilablareix i Girona, així com la peça de terreny del municipi de Salt situada al nord de l'esmentada carretera i limitada pel Marroc.
2. La superfície aproximada d'aquest sector és de 85.560 m2.

Art. 552 - Objectius

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector tindrà els següents objectius:

1. Crear un àrea de sòl destinat a l'emplaçament d'activitats econòmiques, a desenvolupar coordinadament amb els municipis de Girona i Vilablareix
2. Reordenar la façana de la carretera d'accés a l'autopista, tant pel que fa al tractament de l'espai públic, com a la substitució d'aquelles instal·lacions i edificacions no adequades al caràcter bàsic d'aquesta via.



3. Definir i executar la urbanització d'aquells elements de la infraestructura viària bàsica inclosos en el sector: vial de connexió amb el sector D (Marroc) i amb el sòl urbanitzable de Girona.
4. Protegir l'entorn del riu Marroc.

Art. 553 - Condicions d'ordenació
(NB)

1. L'ordenació del sector s'ajustarà a la definició genèrica que efectua el present Pla General en els plànols de la sèrie 5, pel que fa a la vialitat bàsica i a la localització de l'àrea d'equipament.
2. S'admetrà l'ocupació parcial amb elements de vialitat local i aparcament públic de l'àrea d'espai lliure (a.3) situada al llarg de la carretera d'accés a l'autopista, sempre que es mantingui el tractament enjardinat i arbrat d'aquests espais.
3. El Pla Parcial contemplarà la situació de les edificacions i instal·lacions existents, procurant la seva integració en l'ordenació del sector.

Art. 554 - Relació de zones
(NB)

Les zones d'aprofitament privat d'aquests sector seran les següents:

Zona industrial amb espais oberts en el sector E (Clau 6.E)

Art. 555 - Percentatges
(NB)

1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

a) Reserves de sòl públic:

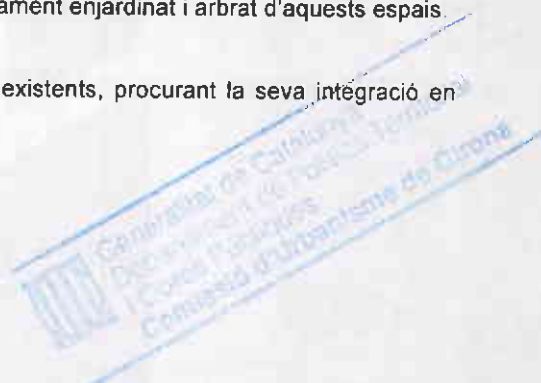
- * Viari
- * Espais lliures
- * Equipament

TOTAL SÒL PÚBLIC 50 %

b) Sòl d'aprofitament privat

- * Zona industrial amb espais oberts en el sector E

TOTAL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT 50 %



2. Les característiques i localització dels espais de sòl públic respectaran les determinacions establertes en els plànols normatius.

Art. 556 - Índex d'edificabilitat bruta
(NB)

L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,60 m2 de sostre/ m2 de sòl.

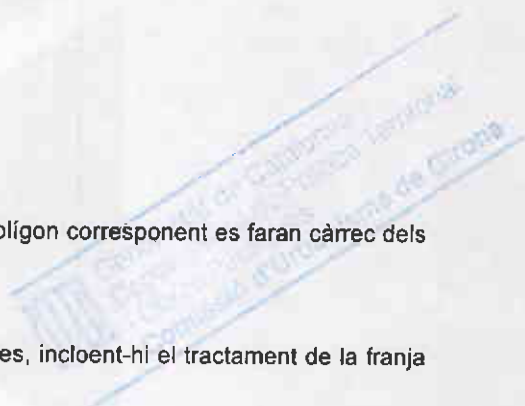
Art. 557 -- Execució
(NB)

1. El Pla Parcial delimitarà un o varis subsectors i/o polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la justa distribució de beneficis i càrregues.
2. Es determina com a sistema d'actuació preferent el sistema de compensació

Art. 558 - Càrregues d'urbanització
(NB)

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos en el polígon corresponent es faran càrrec dels següents costos d'urbanització:

- a) Els sistemes complementaris previstos en el Pla Parcial: viaris i d'espais lliures, incloent-hi el tractament de la franja d'espai lliure prevista al llarg de la carretera d'accés a l'autopista.
- b) La totalitat del vial d'enllaç amb el sector D, incloent-hi el pont a construir sobre el riu Marroc, fins a l'enllaç amb el sòl urbanitzable de Girona.
- c) El tractament dels espais públics previstos al costat del riu Marroc



SUBSECCIÓ 2a.-

DETERMINACIONS DE LA ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR E
(clau 6E)

Art. 559 - Definició
(NB)

Comprèn el sòl destinat a usos industrials i/o terciaris, en el seu cas.

Art. 560 - Subzones
(NB)

El Pla Parcial que es redacti amb posterioritat, podrà establir subzones en la mesura que reguli de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona

Art. 561 - Regulació de l'ordenació
(NB)

1. Les condicions de l'ordenació fixades en la present secció per aquesta zona són d'aplicació directe.
2. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.		Condicions particulars	
Volumetria específica	art. 091	art. 093	NB	---	

3. El coeficient d'edificabilitat bruta màxima de la zona és de 0,84 m2st/m2s

Art. 562 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús industrial	art. 222	Ús dominant	NB
Ús terciari	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CP (1)	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	Residència especial NC
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler CO	Comerç petit NC	Comerç mitja CO (4)	Comerç gran CO (4)	Oficina CP (2)	Servei de restauració CO	Servei recreatiu CO
SERVEI			SERVEI			
Servei educatiu NC	Servei sanitari NC	Servei assistencial NC	Servei esportiu NC	Servei cultural NC	Servei associatiu NC	Servei administratiu NC
SERVEI		SERVEI		TALLER		
Servei Religios NC	Servei urbà NC	Estació de servei CO	Aparcament CP (3)	Taller artesanal CO	Taller CO	Taller de manteniment CO
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM		Definicions
Indústria urbana CO	Indústria agrupada PR	Indústria separada CO	Logística i transport PR	Magatzem PR	Art. 234	NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NC
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NC

Condicions particulars	
(1) Només es permet l'ús d'unihabitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.	NC
(2) S'admeten només les oficines i despatxos propis de cada establiment industrial.	NC
(3) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.	NC
(4) Només s'admetrà l'ús comercial limitat als establiments dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, i d'articles de ferreteria i jardineria i, en el seu cas, a aquells aspectes directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector.	NC


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

CAPÍTOL TERCER.-

REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

Art. 563 - Definició

(NB)

El sòl urbanitzable no delimitat (SUND) comprèn aquells terrenys que podran ser objecte d'incorporació al procés d'urbanització mitjançant l'aprovació d'un Projecte de Delimitació de Sòl Urbanitzable, prèviament a la redacció dels corresponents Plans Parcials.

Art. 564 - Àmbit

(NB)

1. El present Pla General inclou en aquesta categoria de sòl la part del terme municipal situada entre el vial perimetral sud i els sectors A, C i D de sòl urbanitzable delimitat. Aquests terrenys limiten, per l'oest amb el terme municipal de Vilablareix, en un àmbit encaixat entre l'autopista i la carretera d'accés a la mateixa; per aquest motiu, el Pla General planteja, l'ordenació i el desenvolupament conjunt d'aquests terrenys entre els municipis de Salt i de Vilablareix.
2. La superfície aproximada d'aquesta categoria de sòl és de 346.316 m2.

Art. 565 - Desenvolupament del Pla General en el sòl urbanitzable no delimitat.

(NB)

1. Les previsions establertes per aquest Pla General pel sòl urbanitzable no delimitat es desenvoluparan necessàriament mitjançant la tramitació d'un Projecte de Delimitació de sòl urbanitzable amb les característiques i condicions que estableixi la legislació urbanística vigent. Així mateix, serà la legislació urbanística la que regularà els efectes derivats del dret de consulta en relació al desenvolupament d'aquest sòl.
2. En tant no es tramiti i s'aprovi aquest aquest projecte el règim de sòl serà el del sòl no urbanitzable, assimilant-se a la regulació de la Zona agrícola d'especial interès (Clau 7.3)
3. El Projecte de Delimitació de sòl urbanitzable comprendrà la totalitat del Sòl Urbanitzable no delimitat de Salt així com la part corresponent del municipi de Vilablareix, sens perjudici del seu posterior desenvolupament en àmbits més reduïts.
4. Atenent al caràcter supramunicipal que haurà de tenir el corresponent Projecte de Delimitació de Sòl Urbanitzable, la iniciativa per a la seva formulació serà pública i, en tot cas, haurà d'estar basada en l'interès públic derivat dels imperatius constitucionals d'utilització racional del territori.

Art. 566 - Determinacions generals per al sòl urbanitzable no delimitat
(NB)

1. Atenent a la localització, condicions i destí del sòl objecte de regulació, i per coherència amb l'ordenació prevista en aquest Pla General, el desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat preveurà, d'una banda, l'ús general residencial i, de l'altre, l'ús general terciari, de dotacions i serveis.
2. Els usos de caràcter residencial, hauran de localitzar-se exclusivament en la franja situada al sud del vial perimetral sud, fins a la perllongació de l'àmbit de parc urbà equipat definit en el Sector C de sòl urbanitzable delimitat, de manera que el creixement de la ciutat es produeixi en continuïtat amb les trames urbanes, viàries, d'espais lliures i d'equipaments, ja existents.
3. Els usos de caràcter terciari es podran localitzar a a l'Oest del Passeig Marquès de Camps.

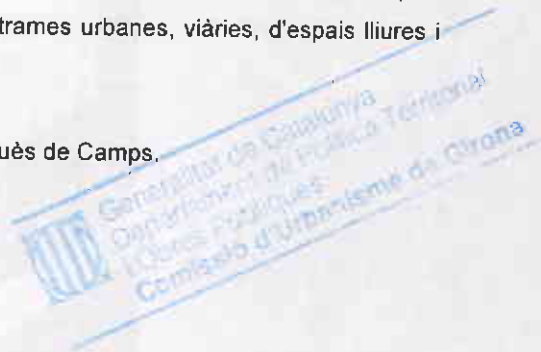
Art. 567 - Objectius
(NB)

Els objectius generals que hauran de tenir-se en compte per al desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat són:

1. Configurar, a l'entorn de l'autopista i de la sortida de Girona-Sud un àrea de nova centralitat, amb tipologia de petit parc empresarial o de negocis, destinat a instal·lacions especialitzades, de serveis a les empreses o altres serveis i equipaments, tenint en compte el caràcter estratègic de la seva localització, tant pel que fa als respectius municipis com al conjunt de l'àrea urbana.
2. Dotar al municipi de Salt, i al conjunt de l'àrea urbana, d'una reserva de creixement de caràcter residencial i de densitat mitjana, amb possibilitat d'usos diversos que permetin completar l'estructura urbana i de ciutat.
3. Configurar una àrea d'espai lliure al llarg de l'autopista i continuar l'àrea d'espai públic (parc urbà i d'equipaments), situada entre les zones residencials i les zones d'usos terciaris previstes en el Pla General en el sòl urbanitzable delimitat.
4. Definir i executar la urbanització d'aquells elements de la infraestructura viària bàsica prevista en el Pla General: vial perimetral sud, Passeig Marquès de Camps.

Art. 568 - Percentatges
(NB)

1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:



- | | | |
|----|---------------------------------|------|
| a) | Reserves de sòl públic. | |
| | TOTAL SÒL PÚBLIC | 60 % |
| b) | Sòl d'aprofitament privat | |
| | TOTAL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | 40 % |

Art. 569 - Intensitats màximes
(NB)

1. Index d'edificabilitat bruta

L'index d'edificabilitat bruta global per a usos privats del sòl urbanitzable no delimitat serà de 0,50 m2 de sostre/ m2 de sòl.

2. Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges per al conjunt d'aquest sector serà de 35 habitatges/ha., amb un nombre màxim de 1.200 habitatges

Art. 570 - Condicions generals d'edificació i ús
(NB)

1. Zones generals

Les zones generals, en funció dels usos previstos en el sòl urbanitzable no delimitat seran les següents:

Zona general residencial

Zona general terciària


2. Condicions d'ordenació

La forma de l'edificació serà segons el sistema d'ordenació per volumetria específica.

3. Condicions d'ús

- a) L'ús general dominant a la zona general residencial serà l'ús residencial

- b) L'ús general dominant a la zona general terciària serà l'ús terciari.
- c) El planejament de desenvolupament definirà, en coherència amb els requeriments i les necessitats públiques, els usos genèrics i específics de la zona.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Girona

TÍTOL VIII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

TÍTOL VIII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER.-

DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 571 - Definició general (NB)

Tindrà la condició de sòl no urbanitzable, als efectes d'aquest Pla General, els terrenys en que concorrin alguna de les circumstàncies següents, fixades per la legislació urbanística vigent (art. 9 de la Llei 6 / 1998 modificat pel Real Decret - Llei 4 / 2000):

- a) Que hagi d'incloure's en aquesta classe per estar sotmès a algun règim especial de protecció incompatible amb la seva transformació d'acord amb els plans d'ordenació territorial o la legislació sectorial, en raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, de riscos naturals acreditats en el planejament sectorial, o en funció de la seva subjecció a limitacions o servituds per la protecció del domini públic.
- b) Que el planejament general consideri necessari preservar pels valors a que s'ha fet referència en el punt anterior, pel seu valor agrícola, forestal, ramader o per les seves riqueses naturals.

Art. 572 - Funcions bàsiques del sòl no urbanitzable (NB)

1. El sòl no urbanitzable comprèn aquells terrenys que donat el seu valor natural, agrícola, forestal, faunístic i / o paisatgístic, cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida per aquest Pla General, per tal de preservar i de potenciar la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar la seva funcionalitat ecològica i les seves funcions en l'equilibri territorial.
2. La normativa del sòl no urbanitzable del terme de Salt regula i condiciona els usos permesos per tal de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:
 - a) Funció ambiental:

És on hi ha els hàbitats propis de la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones que són la base de la biodiversitat local. La conservació d'aquests hàbitats, de llur extensió, connectivitat i qualitat són necessaris per a

mantenir les funcions ecològiques del territori i la biodiversitat existent.

b) Funció productiva:

És la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.

L'entorn agrari, en equilibri amb el forestal i l'urbà, és font de diversitat i contribueix a esmorteir les fluctuacions ambientals i afavoreix l'equilibri ecològic dels territoris humanitzats.

c) Funció cultural:

És expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final de la ciutat i el seu entorn rural i paisatge percebut.

d) Funció lúdica:

És també necessari per a la població com a espai obert d'esplai, lleure i repòs psicològic.

**Art. 573 - Objectius de la regulació del sòl no urbanitzable
(NB)**

1. Protegir els espais i elements naturals més remarcables, o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant els valors ecològics i paisatgístics, per tal d'assegurar el manteniment de l'estabilitat dels sistemes naturals, la conservació de la diversitat biològica, contribuint reserves de sòl per tal de configurar corredors ecològics que connectin espais d'interès natural donant continuïtat als espais no urbanitzats.
2. Preservar i millorar l'explotació agrària, sobretot en els sòls de major qualitat edafològica i mantenir la capacitat productiva del territori.
3. Prevenir els processos de degradació ambiental que aporta la urbanització.
4. Encabir ordenadament els diversos usos o activitats que poden ser permesos en cada tipus de sòl no urbanitzable
5. Regular els sistemes i elements d'ús general relacionat amb la conservació del medi ambient i amb l'explotació agrària.
6. Sistematitzar la localització d'activitats relacionades amb el lleure i la conservació del medi ambient de manera que siguin compatibles amb les funcions essencials del sòl no urbanitzable.
7. Establir criteris sobre les característiques i localització adequada de les instal·lacions i usos periurbans, d'interès públic i social, per tal que aquests no pertorbin en l'equilibri dels diversos sectors de sòl no urbanitzable.

8. Ordenar i reconduir els processos marginals dels diferents usos periurbans existents.
9. Preservar el patrimoni cultural de la degradació i potenciar els aspectes didàctics, lúdics i socials vinculats al sòl rural.

Art. 574 - Delimitació

(NB)

1. Aquest Pla General delimita el sòl no urbanitzable en el plànol d'ordenació de la Sèrie 2 (E: 1 / 7.500)
2. Les zones i sistemes del sòl no urbanitzable, es delimiten en els plànols d'ordenació de la Sèrie 4 (E: 1 / 7.500)

Art. 575 - Regulació

(NB)

1. El sòl no urbanitzable delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquest capítol, així com per les específiques i concretes definides per a cada zona i per a cada sistema, recollides en aquestes Normes, i en el seu cas, per les determinacions que estableixin els Plans Especials que el desenvolupin.
2. Aquest Pla estableix les determinacions generals que regulen el sòl no urbanitzable sense perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti i aquelles determinacions que disposin les altres Administracions competents en cada matèria.

Art. 576 - Condicions de protecció mediambiental en el sòl no urbanitzable

(NB)

1. Per totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori, que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació de l'impacte ambiental que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent d'acord amb el Real Decret 1302 / 86 d'avaluació de l'impacte ambiental, el Decret 114 / 88 i la legislació concordant.
2. Independentment de la realització dels estudis d'avaluació de l'impacte ambiental, totes les actuacions que s'hagin d'efectuar al sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions de protecció mediambiental establertes en el present Pla General.

Art. 577 - Elements bàsics del territori del sòl no urbanitzable

(NB)

1. Aquest Pla General defineix uns elements bàsics del sòl no urbanitzable que configuren la seva fesomia i que

esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el sòl no urbanitzable, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.

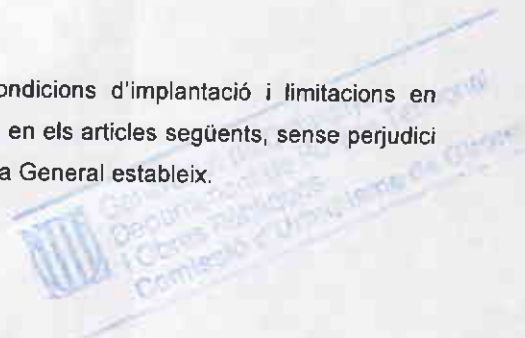
2. Aquests elements bàsics són els següents:

- a) Estructura de la propietat del sòl
- b) Edificacions i elements construïts existents.
- c) Xarxa viària rural
- d) Xarxa hidrològica: torrents, rieres, sèquies i xarxa de rec.
- e) Àrees boscoses i/o de vegetació singular.
- f) Elements naturals que configuren la topografia.

3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest Pla General estableix.

Art. 578 - Segregacions i divisions

(NB)



1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'actual estructura de la propietat del sòl en funció del seu caràcter i de la seva adaptació a l'ús i cultiu de les finques. Conseqüentment no es podrà efectuar cap divisió o segregació del sòl no urbanitzable en contra de les determinacions d'aquest Pla General.
2. Sens perjudici d'allò que estableix el Decret 169 / 1983 sobre Unitats Mínimes de Conreu, el present Pla General entén com a superfícies mínimes de les finques atés el caràcter de zona d'interès natural i paisatgística del sòl no urbanitzable de Salt:
 - en àrees forestals o de bosc: 25 Ha
 - en la resta de casos: 10 Ha
3. Queden prohibides les divisions i/o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable en qualsevol dels següents casos:
 - a) Quan de la segregació o divisió en resultin finques amb superfícies inferiors a les establertes en el punt anterior
 - b) Quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o d'altres vials de domini públic
4. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a les superfícies fixades en el punt 2 quan aquestes s'agrupin a finques colindants i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu

respecte a la qual s'ha realitzat la segregació.

5. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions en sòl no urbanitzable estan subjectes a prèvia llicència municipal. Es considerarà infracció urbanística greu, el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla General.

Art. 579 - Edificacions i elements construïts existents.

(NB)

1. Aquest Pla General enumera en el Tom II de la Normativa del Pla General, les edificacions i elements construïts existents en el sòl rural que cal conservar, bé per estar integrats en el Patrimoni Històric-Artístic, bé pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic, o bé per complir un paper dotacional suficientment important i adequat.
2. Es limiten les construccions admeses en el sòl no urbanitzable del terme municipal de Salt exclusivament a les actualment existents, incloses per aquest Pla General com habitatge rural.
3. En els habitatges existents es permet una ampliació fins el 30 % del seu volum actualment edificat, sempre i quan es destini a usos relacionats amb el turisme rural, o en els altres casos fins a un màxim del 10 % del sostre construït sempre i quan no pugui donar lloc a la construcció d'un nou habitatge.

Art. 580 - Xarxa viària rural

(NB)

1. Aquest Pla General conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals i els que estan explícitament reconeguts en el plànol d'ordenació de la Sèrie 4 (E: 1 / 7.5000) que formen part del sistema viari.
2. L'amplada màxima dels camins rurals serà en general de 4 mts. i no podrà superar un pendent de 10 %, excepte en el cas de situacions singulars degudament justificades.
3. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.
4. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla General, en els Plans Especials que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-lo, en els Plans de Gestió Forestal o Programes de l'Administració d'Agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.
5. El desenvolupament de la xarxa viària rural esmentada als apartats anteriors haurà de respectar el sentit general del traçat origen-destí, directius del traçat i amplada

S'admeten petits ajusts del traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural, etc) de millorar l'impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos.

Els projectes de sol·licitud de llicència incorporaran l'explicació, argumentació i justificació del traçat definitiu, de les seves característiques i de la idoneïtat del seu desenvolupament en relació al caràcter de les zones on està situat, així com, els usos als que van destinats.

Art. 581 - Xarxa hidrològica: torrents, rieres, sèquies i xarxes de regadiu
(NB)

1. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, venen regulats en aquestes Normes, relatiu al sistema bàsic de Llera Fluvial.
2. D'acord amb el que preveu la legislació sectorial en la matèria, no podrà realitzar-se cap construcció, instal·lació ni tanca a una distància inferior a 5 metres comptats a partir de la llera dels torrents i les rieres. Això sense perjudici del compliment de les determinacions específiques que per a cada zona estableix aquest Pla General en aquest aspecte.
3. L'ús de les aigües superficials i/o subterrànies es regula per la Llei 29 / 85 de 2 d'agost, d'Aigües i legislació concordant. Això no obstant qualsevol actuació en aquesta matèria requerirà la prèvia llicència municipal.

Art. 582 - Àrees boscoses i/o de vegetació natural
(NB)

1. Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular, existents en el sòl no urbanitzable, es consideren elements naturals que cal protegir. Amb aquesta finalitat, no es podran autoritzar en aquestes àrees, edificacions, instal·lacions, i explotacions agrícoles que puguin perjudicar les seves condicions naturals, a més de respectar les determinacions establertes per a cada zona on es regula l'existència d'aquests elements naturals.
2. En qualsevol cas, l'objectiu primordial d'aquest Pla en relació a aquestes àrees boscoses i de vegetació singular és preservar-les i protegir un patrimoni natural valuós, així com, salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.
3. En les àrees forestals, només s'admetrà l'explotació forestal sense que aquesta comprometi la persistència de la massa forestal i compleixi el que requereix la legislació sectorial vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessària llicència municipal, prèvia presentació del corresponent Projecte Tècnic, i/o Pla de Gestió Forestal, sense perjudici de les competències dels organismes corresponents. Així mateix, caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per a la prevenció d'incendis.
4. En les àrees de vegetació singular, les tasques que s'hi realitzin aniran encaminades a la seva protecció, revalorització i desenvolupament natural.
5. Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.

6. S'estableix una especial protecció per a la primera filada d'arbres existents a banda i banda de la ruta bàsica de camins, a les Hortes i Deveses, tenint en compte el seu alt valor ecològic i paisatgístic.
7. Seran d'aplicació les determinacions del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

**Art. 583 - Usos incompatibles amb caràcter general
(NB)**

1. Independentment d'allò previst per a cada zona de sòl no urbanitzable, es declaren incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que en cada zona es defineixi.
2. Seran incompatibles en el sòl no urbanitzable els usos següents:

Usos globals:	Urbans
Usos generals:	Terciari Indústria
Usos específics:	Unihabitatge aïllat Unihabitatge adossat Unihabitatge aparellat Unihabitatge arrengrerat Plurihabitatge aïllat Plurihabitatge agrupat Residència especial Hoteler Comerç mitjà Comerç gran Oficina Servei recreatiu Servei sanitari Servei assistencial Servei associatiu Servei administratiu Servei religiós Servei urbà Estació de servei Aparcament

Taller
Taller de manteniment de vehicles
Indústria urbana
Indústria agrupada
Indústria separada
Logística i transport
Pecuari
Extractiu

3. Les indústries existents en el sòl no urbanitzable de Salt, a l'igual que aquelles altres edificacions i instal·lacions expressament assenyalades en el plànol 4., es declaren fora d'ordenació, per considerar-se incompatibles amb els objectius del planejament. Correspondrà al Pla Especial de les Hortes i Deveses de Salt, definir els mecanismes de gestió per al trasllat o clausura d'aquestes activitats i de control per tal d'evitar l'agressió al medi.
4. Les línies elèctriques d'Alta Tensió situades a les Hortes, Deveses i Parc del Ter són incompatibles amb el caràcter d'aquests espais i amb les determinacions d'aquest Pla General. El Pla Especial que es redacti per a ordenar aquest servei en tot el municipi haurà d'establir els mecanismes de gestió per a la transformació, trasllat o retirada d'aquestes instal·lacions i de control per a la protecció de l'avifauna.

Art. 584 - Desenvolupament del sòl no urbanitzable: el Pla Especial de les Hortes i Deveses (NB)

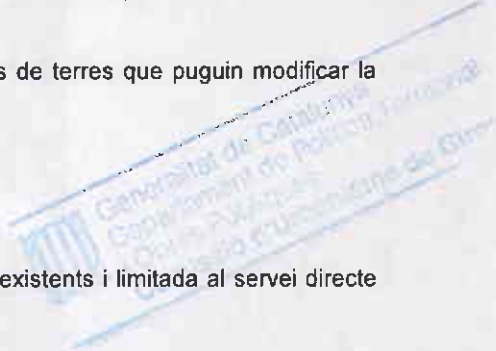
1. El Pla Especial de les Hortes i les Deveses de Salt s'estendrà a l'àmbit fluvial que comprèn la totalitat del sòl no urbanitzable del municipi i que s'estén des del riu Ter fins l'entorn de la Sèquia Monar, formant la zona general de valor ecològic - paisatgístic.
2. En aquest àmbit s'hi defineixen uns espais més directament associats a la dinàmica del Ter, d'una banda la propia llera fluvial i de l'altre el Parc del Ter que forma part del sistema bàsic d'espais lliures. També formen part d'aquest mateix sistema els espais que configuren el Parc de la Sèquia Monar. Per aquests dos àmbits el Pla General preveu la redacció dels corresponents Plans Especials (AOS - 1 i AOS - 2).
3. La resta de l'àmbit que està ocupat per les Deveses de Salt, és un espai d'elevada qualitat paisatgística caracteritzada pel conreu intensiu d'espècies arbòries, principalment pollancre i plàtans; per les Hortes, terres al·luvials del riu, destinades a la producció agrícola intensiva i per la finca agrícola singular situada al sud de la Sèquia Monar i a l'oest de l'autopista, caracteritzada per l'existència d'edificacions, arbrat, jardins i parcs d'elevat interès.
4. El Pla General estableix en aquest àmbit els següents objectius generals:
 - a) Recuperar el conjunt de l'àmbit fluvial de Salt que comprèn, a més d'aquesta àrea, els terrenys del Parc del Ter i d'una part del Parc de la Sèquia Monar, amb criteris d'integració territorial, procurant mecanismes de planificació conjunta.

- b) Establir una planificació detallada dels usos i de la gestió de l'espai basada en criteris de sostenibilitat i de protecció paisatgística, ambiental i social.
- c) Minimitzar la degradació d'aquest espai i recuperar els ecosistemes que li són propis, eliminant aquelles activitats i usos incompatibles amb aquests criteris i regular la funció d'aquests espais, fent-la compatible amb el grau de protecció desitjat.
- d) Mantenir i potenciar l'agricultura periurbana (en especial les hortes) com a factor d'equilibri territorial.
- e) Possibilitar en les edificacions preexistents en aquest àmbit, la implantació d'usos i activitats turístiques o d'altres vinculades al medi natural que siguin compatibles amb els objectius anteriors.

5. El Pla Especial determinarà les mesures de protecció i d'actuació sobre la xarxa de regadiu, la xarxa de camins, els elements constructius i de tancament i les activitats incompatibles, així com pel que fa a la primera filada dels arbres existents a banda i banda de la ruta bàsica de camins, tenint en compte el seu valor ambiental i paisatgístic.

6. Fins i tant no s'hagi redactat i aprovat el corresponent Pla Especial de les Hortes i Deveses de Salt, els terrenys que en formen part estaran sotmesos a les següents limitacions:

- No es permet cap tipus d'ús o activitat que pugui ser causa de degradació o deteriorament dels ecosistemes propis d'aquest espai (rentat de vehicles, fer foc, llençar runes o altres escombraries,etc.)
- De manera general no es permetran les extraccions d'àrids i els moviments de terres que puguin modificar la permeabilitat del sòl o afectar negativament a l'aquífer.
- No es permetran els usos d'acampada, ni la pastura i la cacera.
- Es restringirà la circulació rodada a motor únicament en els camins públics existents i limitada al servei directe les finques.



CAPÍTOL SEGON.-

ZONA DE LES DEVESES (CLAU 7.1)

Art. 585 - Definició i delimitació

(NB)

1. Comprèn la franja que, en segona línia, discorre paral·lela al riu.
2. Es defineix pels seus conreus intensius, d'espècies arbòries, principalment pollancre i plàtans, que la converteixen en una zona d'elevada qualitat paisatgística.

Art. 586 - Xarxa de regadius

(NB)

1. Resta prohibida qualsevol modificació de la xarxa de regadiu existent.
2. En el cas que, per raons d'interès general degudament justificades, calgués introduir canvis en la configuració actual del sistema de regatge, serà imprescindible, perquè s'autoritzi aquest canvi, que es justifiqui i es garanteixi una cobertura d'espai regable igual o superior al que hi ha actualment.
3. Els recs hauran d'ésser del tipus tradicional.
4. Es prohibeix qualsevol tipus de recobriments o estructura que no s'ajusti a aquest criteri.

Art. 587 - Condicions d'edificació

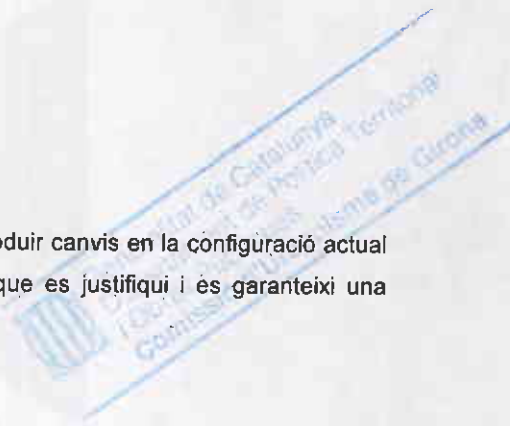
(NB)

En aquest tipus de sòl no es permetrà cap tipus d'edificació.

Art. 588 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona



Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos rurals	art. 225	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans I	art. 227 art. 230	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us rural	art. 222	Us dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						
Unihabitatge aïllat NC	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	Habitatge rural NC
RESIDÈNCIA			COMERÇ			
Residència especial NC	Residència mòbil NC	Turisme rural NC	Hoteler NC	Comerç petit NC	Comerç mitja NC	Comerç gran NC
SERVEI						
Oficina NC	Servei de restauració NC	Servei recreatiu NC	Servei educatiu CP (1)	Servei sanitari NC	Servei assistencial NC	Servei esportiu NC
SERVEI						
Servei cultural CP (2)	Servei associatiu NC	Servei administratiu NC	Servei religiós NC	Servei urbà NC	Estació de servei NC	Aparcament NC
TALLER		INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		
Taller artesanal NC	Taller NC	Taller de manteniment NC	Indústria urbana NC	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport NC
MAGATZEM	APROFITAMENT INTENSIU DELS RECURSOS				PRODUCTIU - AMBIENTAL	
Magatzem NC	Agro-indústria NC	Pecuari NC	Silvícola CP (3)	Extractiu NC	Agrícola tradicional CP (4)	Forestal PR(5)

CONSERV. DIVERSITAT		PAISATGE		Definicions
Ecològic Conservació PR	Paisatgístic PR	Lleure CO (6)		Art. 233 NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques
 Direcció d'Urbanisme de Girona

Condicions particulars	
(1) Restringit exclusivament a les activitats educatives estrictament vinculades a l'ús dominant i als usos genèrics productius - ambientals, conservació de la diversitat biològica i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.	NC
(2) Restringit exclusivament a les activitats culturals estrictament vinculades a l'ús dominant i als usos genèrics productius - ambientals, conservació de la diversitat biològica i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.	NC
(3) Condicionat a les determinacions i restriccions que estableixi la legislació sectorial per aquesta l'activitat productiva d'explotació forestal	NC
(4) Condicionat a les determinacions i restriccions que s'estableixin en el present Pla General i en el corresponent Pla Especial	NC
(5) Només s'admetrà per aquesta zona l'ús genèric productiu-ambiental i com a específic principal l'ús forestal amb les següents limitacions: a) Tant la plantada com la tala d'arbres estan subjectes a llicència municipal b) La sol·licitud de tala haurà d'anar acompanyada per un projecte de replantació de la zona a talar, amb garantia expressa de la replantació. c) Les espècies recomanades per plantar són els plàtans i pollancre. En el cas de sol·licitar plantar alguna altra espècie caldrà justificar la seva compatibilitat amb l'entorn, a efectes biològics i paisatgístics. d) Queda especialment prohibit plantar eucaliptus i pi insigne	NC

- e) En els límits de les plantacions i sobretot quan confronti amb hortes, s'acomplirà rigorosament el que disposa el Dret Català per aquest supòsit

Els aprofitaments dels productes forestals seran obtinguts dins els límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb el que es preveu en la legislació sectorial vigent.

No serà permesa, en àrees forestals l'obertura de vies que no siguin les exclusivament necessàries per l'aprofitament dels productes forestals, o que no pertanyin a la xarxa viària bàsica prevista en el Pla General.

- | | |
|--|----|
| (6) Restringit exclusivament a les activitats de lleure estrictament vinculades a l'ús dominant rural i als usos genèrics productius-ambientals, conservació de la diversitat biològica i paisatgístics. | NC |
|--|----|

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Consorci d'Urbanisme de Girona

CAPÍTOL TERCER.-

ZONA DE LES HORTES (CLAU 7. 2)

Art. 589 - Definició i finalitats

(NB)

1. Comprèn aquelles terres al·luvials del riu, destinades a la producció agrícola intensiva que, per la seva qualitat edafològica i pel seu elevat rendiment, cal mantenir per l'ús agrícola i preservar del procés urbanitzador.
2. Aquesta zona comprèn els sectors:
 - Els Comuns
 - Les Tribanes
 - Les Hortes
 - Les Guixeres

Art. 590 - Xarxa de regadius

(NB)

1. Queda prohibida qualsevol modificació de la xarxa de regadiu existent.
2. En el cas que, per raons d'interès general degudament justificades, calgués introduir canvis en la configuració actual del sistema de regatge, serà imprescindible, perquè d'autoritzi aquest canvi, que es justifiqui i es garanteixi una cobertura d'espai regable igual o superior al que hi ha actualment.
3. Els recs hauran d'ésser del tipus tradicional (de terra compacta), i queda prohibit qualsevol tipus de recobriments o estructura que no s'ajusti a aquest criteri.

Art. 591 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. En aquest tipus de sòl no es permet cap tipus d'edificació, excepte d'un petit cos edificat de servei a l'activitat que es permet desenvolupar. Aquest cos edificat s'ajustarà a les característiques definides per la corresponent Ordenança específica que es redacti, o en el seu cas, el que determini el Pla Especial.
2. Únicament es permetrà el tancament en peces iguals o superiors de les UMC, que es farà per mitjà de formacions lineals de vegetació viva de les espècies següents: canyes, vimeteres, xiprers i arbusts espinosos.

Art. 592 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos rurals	art. 226	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans I	art. 227 art. 230	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans II	art. 227 art. 230	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Ús rural	art. 222	Ús dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						
Unihabitatge aïllat NC	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	Habitatge rural NC
RESIDÈNCIA			COMERÇ			
Residència especial NC	Residència mòbil NC	Turisme rural NC	Hoteler NC	Comerç petit CO (1)	Comerç mitjà NC	Comerç gran NC
SERVEI						
Oficina NC	Servei de restauració NC	Servei recreatiu NC	Servei educatiu CO (2)	Servei sanitari NC	Servei assistencial NC	Servei esportiu NC
SERVEI						
Servei cultural CP (3)	Servei associatiu NC	Servei administratiu NC	Servei religiós NC	Servei urbà NC	Estació de servei NC	Aparcament NC



TALLER		INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	
Taller artesanal CP (4)	Taller NC	Taller de manteniment NC	Indústria urbana NC	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport NC
MAGATZEM		APROFITAMENT INTENSIU DELS RECURSOS			PRODUCTIU - AMBIENTAL	
Magatzem CP (5)	Agro-indústria NC	Pecuari NC (6)	Silvicola NC	Extractiu NC	Agrícola tradicional PR (7)	Forestal CP (8)
CONSERV. DIVERSITAT		PAISATGE			Definicions	
Ecològic conservació CO	Paisatgístic PR	Lleure CO (9)		Art. 233		NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars	
(1) Restringit exclusivament a les petites activitats comercials estrictament vinculades a l'ús dominant i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell II, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.	NC
(2) Restringit exclusivament a les activitats educatives estrictament vinculades a l'ús dominant i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.	NC
(3) Restringit exclusivament a les activitats culturals estrictament vinculades a l'ús dominant i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.	NC
(4) Restringit exclusivament a les activitats de taller artesanal estrictament vinculades a l'ús dominant i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos	NC

	periurbans del nivell II, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.	
(5)	Restringit exclusivament a les activitats de magatzem estrictament vinculades a l'ús dominant i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell II, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.	NC
(6)	Queden prohibides les instal·lacions d'establació de bestiar i les granjes.	NC
(7)	L'establiment d'assentaments agrícoles semifixos (hivernacles, túnels) s'ajustaran a les necessitats reals de les explotacions, mantenint en qualsevol cas, la distància de 3,00 m. a la parcel·la veïna. Aquests assentaments estan subjectes a la corresponent llicència municipal.	NC
(8)	Condicionat a les determinacions i restriccions que estableixi la legislació sectorial i ambiental respecte als terrenys forestals	NC
(9)	Restringit exclusivament a les activitats de lleure estrictament vinculades a l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals, conservació de la diversitat biològica i paisatgístics.	NC

CAPÍTOL QUART.-

ZONA AGRÍCOLA D'ESPECIAL INTERÈS (CLAU 7. 3)

Art. 593 - Definició

(NB)

Es qualifiquen com zona agrícola d'especial interès els sòls no urbanitzables ocupats per edificacions antigues i amb els seus voltants destinats a jardins, parcs, arbrat i altres tipus especials de vegetació que cal conservar pel valor de les seves edificacions o dels espais naturals annexos.

Art. 594 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. 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 objecte de protecció o els espais arbrats contigus. Quan cap d'aquestes finalitats estigui en perill, s'acceptaran les obres d'ampliació d'acord amb les limitacions generals establertes a l'article 621 d'aquestes NNUU.
2. Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, dels jardins i de les àrees de vegetació. S'admetran les operacions de creació, millora i conservació d'aquests espais i dels mantells de vegetació i arbrat.
3. A més d'allò disposat amb caràcter general a la regulació de llicències, tota sol·licitud d'obres, tala d'arbres, d'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.

Art. 595 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos rurals	art. 225	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans I	art. 227 art. 230	Usos admissibles en principi	NB
Usos periurbans II	art. 227 art. 230	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us rural	art. 222	Us dominant	NB

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						
Unihabitatge aïllat NC	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	Habitatge rural CO (1)
RESIDÈNCIA			COMERÇ			
Residència especial NC	Residència mòbil NC	Turisme rural CO (2)	Hoteler NC	Comerç petit CO (3)	Comerç mitja NC	Comerç gran NC
SERVEI						
Oficina NC	Servei de restauració CO (4)	Servei recreatiu NC	Servei educatiu CO (5)	Servei sanitari NC	Servei assistencial NC	Servei esportiu CP (6)
SERVEI						
Servei cultural CP (7)	Servei associatiu NC	Servei administratiu NC	Servei religiós NC	Servei urbà NC	Estació de servei NC	Aparcament NC
TALLER		INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		
Taller artesanal CP (8)	Taller NC	Taller de manteniment NC	Indústria urbana NC	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport NC
MAGATZEM		APROFITAMENT INTENSIU DELS RECURSOS			PRODUCTIU - AMBIENTAL	
Magatzem CP (9)	Agro-indústria CP (10)	Pecuari NC	Silvícola NC	Extractiu NC	Agrícola tradicional PR	Forestal CP (11)
CONSERV. DIVERSITAT		PAISATGE			Definicions	
Ecòlegic conservació CO	Paisatgístic PR	Lleure CO (12)	Art. 233			NB

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars		
(1)	Admès únicament aquells que formen part del llistat d'habitatges rurals existents.	NC
(2)	Restringit exclusivament a les activitats de turisme rural estrictament compatibles amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell II, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.	NC
(3)	Restringit exclusivament a les activitats comercials estrictament vinculades amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell II, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.	NC
(4)	Restringit exclusivament a les activitats de restauració estrictament compatibles amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell II, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.	NC
(5)	Restringit exclusivament a les activitats educatives estrictament vinculades amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.	NC
(6)	Restringit exclusivament a les activitats esportives estrictament compatibles amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.	NC
(7)	Restringit exclusivament a les activitats culturals estrictament vinculades amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.	NC

Generalitat de Catalunya
 Departament d'Urbanisme i Política Territorial
 Direcció d'Urbanisme
 Consell d'Urbanisme de Girona

(8)	Restringit exclusivament a les activitats de taller artesanal estrictament compatibles amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell II, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.	NC
(9)	Restringit exclusivament a les activitats de magatzem estrictament compatibles amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.	NC
(10)	Restringit exclusivament a les activitats agro-industrials estrictament vinculades amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO. L'establiment d'assentaments agrícoles semifixos (hivernacles, túnels) s'admetrà únicament en el cas de necessitat degudament justificada i s'ajustaran a les necessitats reals de les explotacions, mantenint en qualsevol cas, la distància de 3,00 m. a la parcel·la veïna.	NC
(11)	Condicionat a les determinacions i restriccions que estableixi la legislació sectorial i ambiental respecte als terrenys forestals.	NC
(12)	Restringit exclusivament a les activitats de lleure estrictament vinculades a l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics.	NC

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Urbanisme i Paisatge
 Direcció d'Urbanisme i Paisatge de Girona

 Generalitat de Catalunya
Departament d'Ensenyament i Recerca
1997

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA.- Usos existents

Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquesta revisió del Pla General que no siguin incompatibles amb la nova ordenació, podran mantenir-se i adaptar-se en la mesura que sigui possible a les limitacions de la nova reglamentació.

SEGONA.- Usos disconformes

Es considerarà com a ús disconforme les activitats industrials de categoria superior a la màxima admesa a la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora i ampliació sempre que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada.

TERCERA.- Volums disconformes i fora d'ordenació

1. Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades en el capítol 4art. del títol I d'aquestes Normes Urbanístiques.
2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigeix la higiene ornamental i conservació de l'immoble.
3. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, aquestes es consideren en situació de volum disconforme.
4. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvis d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes Normes estableixen per a cada zona.

QUARTA.- Parcel·les fora d'ordenació

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableix el Pla General per a la zona on s'emplacen, es consideren edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial de les presents Normes i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

CINQUENA.- Línies aèries d'Alta Tensió

Ateses les deficientes condicions en què es troben les línies aèries d'Alta Tensió que travessen el sòl Urbanitzable i no-Urbanitzable de Salt en relació a la convenient protecció del paisatge, i mentre no s'estableixin de comú acord entre l'Ajuntament i les Companyies subministradores mitjançant un Pla Especial, un règim que reguli la implantació i la

modificació d'aquest tipus de servei, resta prohibida la instal·lació de noves línies aèries d'AT en els sòls Urbanitzable i no-Urbanitzable del terme municipal de Salt, i fins i tot l'ampliació de les ja existents.

El Pla Especial regularà la implantació i la modificació d'aquest tipus de servei, establint mesures protectores per a l'avifauna i, com a mínim, contindrà un inventari de les instal·lacions existents, la seva valoració econòmica, les previsions, les servituds, la relació d'ocupacions permanents i de drets de pas, i les previsions de futur.

EL Pla Especial serà redactat per les companyies afectades, amb la col·laboració i seguiment de l'Ajuntament de Salt, dintre el primer quadrienni de vigència del Pla General, i haurà d'estar aprovat abans de l'inici de qualsevol obra d'ampliació o modificació del servei existent en l'actualitat.

SISENA.- Ordenança específica relativa a la prevenció de la contaminació lumínica

En el termini màxim d'un any des de l'aprovació del present Pla General s'elaborarà una ordenança específica relativa a la prevenció de la contaminació lumínica, d'acord amb les determinacions de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

SETENA.- Edificabilitat dels equipaments públics existents

Els edificis existents, destinats a equipament públic, podran ampliar el seu sostre edificable fins a un màxim del 30% del que tinguin en el moment de l'aprovació inicial de la present Revisió encara que superin les determinacions que, en aquest sentit, s'estableixen a l'article 379 de les Normes Urbanístiques

VUITENA.- Normativa estètica i de composició de la Zona Residencial de Creixements Tradicionals (clau 1.2)

A la Zona Residencial de Creixements Tradicionals (Clau 1.2) seran d'aplicació, amb caràcter transitori i fins que no s'aprovin els corresponents Plans Especials previstos en aquest Pla General, les normatives estètiques i de composició que figuren en aquesta disposició.

CARACTERÍSTIQUES ESTÈTIQUES I DE COMPOSICIÓ.

a) Característiques generals:

Les edificacions es projectaran de forma que es conservi la tipologia de la zona que es mantingui la composició de forats mitjançant eixos verticals alternant els buits i els plens com a resultat del procés constructiu d'ús intern, i que es mantinguin els ritmes justificats per la pròpia edificació i pels emprats en les contigües o pròximes.

Segons les disposicions dels eixos verticals, es respectarà la composició dels forats de forma que mantinguin una dimensió constant dels massissos entre obertures per tota l'actuació.

La dimensió horitzontal dels forats no superarà mai la vertical en el total de la façana; la proporció de massís superarà la de forats.

L'edificació s'organitzarà en alçada al voltant de les escales entre plantes, de forma similar a com l'organitza l'edificació antiga.

La totalitat de la façana es tractarà uniformement i no s'admetran tractaments diferencials en la planta baixa.

b) Forats:

El nombre de forats vindrà determinat per l'amplada de la façana. A les façanes de fins a 4,80 m es disposarà una sola obertura per planta, seguint un únic eix vertical de composició.

A les façanes de més de 4,80 m i menys de 7,50 m es disposaran dues o tres obertures per planta compostes mitjançant eixos verticals.

A les façanes de més de 7,50 m el nombre d'obertures i eixos de composició es determinarà seguint els mateixos criteris que en el cas anterior.

La distància mínima entre eixos de composició serà de 2,50 m i la màxima de 3,80.

La forma dels forats serà sempre rectangular amb el costat més llarg en posició vertical.

Les dimensions dels forats mantindran la proporció 1/2 com a mínim i 2/3 com a màxim.

Les portes d'entrada a garatge de Planta Baixa no superaran l'amplada de 2,4 metres.

A la Planta Baixa l'alçada màxima dels forats serà de 2,60 m; a la Planta primera serà de 2,4 m i a la Planta segona de 2,10 m.

La distància mínima del forat a la mitgera serà de 50 cm.

En tots el casos, les fusteries aniran dins el gruix de la paret.

Si hi ha persianes enrotllables aniran solidàries a la fusteria, la caixa del torn no estarà a la vista.

A les obertures existents en les quals per impossibilitat constructiva sigui necessària la col·locació de persianes enrotllables amb caixa de torn vista, aquesta no s'acusarà exteriorment (col·locació invertida) i haurà d'estar reculada un mínim de 5 cm del pla de façana.

Els eixos verticals de composició de façanes que vinguin definits pel seu estat actual, hauran de conservar-se.

En planta baixa, i només en el front del carrer major, es permetrà una única obertura en façanes de 4.4 a 7.5 m d'amplada no superior als 3/5 de la façana i seguint una composició unitària amb la resta de plantes.

c) Golfes:

A la planta que es defineix com a golfes, la composició serà la que resulti d'aplicar els següents criteris:

- La distància dels forats a la mitgera serà com a mínim de quinze (15) cm.
- La separació entre forats serà com a mínim de 30 cm i la seva dimensió màxima en alçada serà de 2,10 m i en amplada entre 1,50 i 2,10 m.
- La distribució de forats ocuparà la totalitat de la façana i la llinda d'ells serà plana i formant arc a una distància màxima de 20 cm del ràfec.
- No s'admeten volades respecte a l'alineació del carrer en aquestes plantes.
- En els casos en què la planta golfes estigui en l'actualitat per damunt de l'alçada de PB+2PP, podrà ocupar la totalitat de la planta fins a 2 m de l'alineació del carrer.

MATERIALS I SOLUCIONS CONSTRUCTIVES.

a) En general:

Per a la realització dels elements que formen l'estructura externa, queden prohibits tots aquells materials, mètodes o elements constructius que no es corresponguin amb el caràcter de l'actual Ciutat Vella i específicament els de l'edifici sobre el qual s'actua.

No obstant això, i atès que pot plantejar-se una correcta proposta arquitectònica que utilitzant materials, mètodes o elements constructius actuals harmonitzi perfectament amb el conjunt i en conservi les característiques estètiques i de composició, es podrà autoritzar excepcionalment aquest tipus de proposta arquitectònica que necessàriament haurà d'acompanyar-se d'un estudi justificatori de la solució constructiva, compositiva i dels materials emprats, així com un altre de les relacions de la nova edificació amb les contigües i pròximes.

A les sol·licituds de llicència, s'hi adjuntaran fotografies de l'emplaçament i alçats de les cases veïnes, així com plànols de l'estat actual de l'edifici sobre el que es pretén actuar, tant a nivell de plantes com de façanes exteriors i interiors. La memòria del projecte d'edificació presentarà la justificació de la solució constructiva, compositiva i dels materials emprats.

b) Acabats de façana.:

Les façanes s'acabaran amb estucs o arrebossats pintats, exceptuant els elements de pedra natural existents que podran quedar vistos.

El tractament de la façana serà uniforme tant en el color com en el material d'acabat de tota la seva extensió i alçada, i no s'admetrà un tractament diferenciat de la Planta baixa, a excepció d'un sòcol de fins a un (1) m. d'alçada, que podrà ésser de pedra natural o artificial.

S'admet el tractament diferenciat que donen les faixes i motllures, que s'adequaran a les dimensions i a les formes existents dins l'àmbit de la Ciutat Vella.

c) Colors:

El color de fons, que és el dels murs de façana que defineixen les alineacions o el volum de l'edifici, serà uniforme, i s'ajustarà a la següent carta de colors:

- 018 - Roig anglès
- 014 - Roig venecià
- 012 - Roig pozzuoli
- 092 - Terrós clar
- 105 - Siena cremada
- 083 - O`xid transparent
- 006 - Ocre ataronjat
- 005 - Groc Nàpols
- 151 - Ocre ataronjat clar
- 152 - Beix
- 004 - Groc lluminós
- 007 - Groc de Nàpols
- 119 - Rosa de Nàpols
- 114 - Ocre rosaci
- 009 - Blanc vell
- 052 - Blanc mòlt

El color dels elements que sobresurten o reculen del pla de la façana, serà diferenciat respecte al color de fons, combinarà amb aquest, i s'ajustarà a la següent carta de colors:

- 071 - Roig indi
- 100 - Terra de bosc
- 001 - Siena natural
- 002 - Ocre indi
- 003 - Ocre groc
- 008 - Ocre vell
- 073 - Ombra torrada
- 008 - Cendra
- 116 - Cendra clar
- 020-Blau vell
- 031-Verd neutre
- 028-Terra verda
- 030-Verd de crom
- 037-Terrós de Van-Dyck
- 021-Blau ultramar
- 123-Blau cobalt mitjà
- 124-Blau cobalt clar



126-Gris fred
097-Gris violeta
036- Gris de "payne"

Els colors dels elements metàl·lics i de fusta, combinarà amb el color de fons i el color dels elements que sobresurten o reculen del pla de façana, i s'ajustarà a la següent carta de colors:

009 - Blanc vell
301-Ombra clar
305-Verd tabac
025-Oliva mitjà
307-Blau neutre
312 - Siena vell
313-Roig madràs
302-Ombra
303-Gris sèpia
024-Oliva profund
304-Verd Cadaqués
308-Blau industrial
309-Blau marí
311-Sanguina
310-Marró profund
701 - Gris
702 - Gris rogenc



d) Coberta:

El material d'acabat de la coberta serà de teula àrab de ceràmica de color natural.

Els terrats s'acabaran amb peces de ceràmica, gres o altre materials d'un color semblant a la terra cuita.

e) Canals i baixants:

Les canals seran de ferro galvanitzat o zinc, amb les dimensions i sistemes de subjecció tradicionals.

Les canals de baixada tindran un diàmetre màxim de 100 mm i baixaran aplomades per la façana fins al terra del carrer.

El tram inferior, i fins a una alçada de 2,5 m, serà de ferro amb un gruix de parets de 3 mm com a mínim.

f) Accessoris i rètol a les façanes

S'haurà d'observar, a totes les edificacions i espais de la Ciutat Vella, la prohibició de fixar cartells sobre banderes. Es conservaran i es restauraran els elements com les formícules, llindes o inscripcions històriques que apareguin a les façanes.

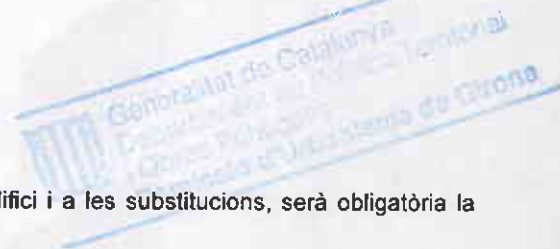
Els rètols podran ésser de lletres individualitzades o situades a la part immediatament superior de les obertures de la planta baixa i amb una extensió màxima que no superi els brancals de cada obertura.


Les lletres podran sobresortir 15 cm com a màxim del pla de la façana.

Dins els forats de la planta baixa, s'admet qualsevol tipus de rètol i de fusteria sempre que quedin reculats 25 cm del pla de façana.

CONDICIONS DELS SERVEIS.

- a) A les construccions de nova planta, a les reformes que afectin tot l'edifici i a les substitucions, serà obligatòria la connexió amb la xarxa municipal d'aigua, quedent prohibits els pous.
- b) No s'admeten les instal·lacions elèctriques i telefòniques aèries, ni les conduccions grapades a la façana, excepte la solució amb cable trenat i amb traçat prèviament definit per les corresponents companyies i l'Ajuntament de Salt. Els encreuaments es faran obligatòriament soterrats.



 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

DISPOSICIONS FINALS

DISPOSICIONS FINALS

PRIMERA.- *Planejament anterior*

Continuen vigents totes les determinacions legalment establertes pel planejament anterior que no s'hagin refós en el present document de Pla General, sempre i quan no entrin en contradicció amb el contingut d'aquestes Normes Urbanístiques.

SEGONA.- *Compromisos de desenvolupament de les determinacions del Pla General*

1. Els compromisos i obligacions dels propietaris de sòl que es deriven de l'execució del planejament aprovat amb anterioritat, i que no hagessin estat satisfets en les condicions exigides legalment, mantenen la seva vigència, amb les variacions que pugessin resultar de la revisió del Pla General. No eximeix d'aquesta disposició la classificació del sòl urb'pa de determinats terrenys procedents de Plans Parcial.
2. S'estableix un termini de dos anys, a comptar des de l'entrada en vigor d'aquestes Normes, per fer efectius els compromisos i obligacions pendents
3. La incorporació del nou termini establert en el punt anterior donarà lloc a l'adopció per part de l'Ajuntament d'alguna de les mesures previstes en l'art. 80 de la L.U.R., o al canvi del sistema d'actuació.
4. En cas que decideixi optar pel sistema de cooperació, s'aplicaran quotes pel valor total de les despeses que es generin per la gestió, compensant les realitzades en compliment del procés urbanitzador als propietaris que van sufragar-les.

Ajuntament de Catalunya
Comissió d'Urbanisme de Girona