

DOCUMENTACIÓ LICÈNCIA ORDENANCES EDIFICACIÓ GIRONA

ANNEX 3

Estan subjectes a llicència urbanística prèvia les següents actuacions urbanístiques:

1. Els moviments de terra i les esplanacions de terrenys

- Instància específica
- Documentació tècnica (que inclogui justificació expressa del compliment dels paràmetres urbanístics d'aplicació, pressupost detallat i plànols)
- Direcció facultativa (caldrà presentar-lo abans de l'inici de les obres)
- Identificació del constructor de l'obra (caldrà presentar-lo abans de l'inici de les obres)
- Estudi de seguretat i salut o Estudi bàsic de seguretat i salut, segons l'establert en el RD 1627/1997, de 24 d'octubre, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció.
- Designació del coordinador/a de seguretat i salut quan sigui exigible segons el RD 1627/1997, de 24 d'octubre (caldrà presentar-lo abans de l'inici de les obres).
- Document d'acceptació firmat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir el correcte destí dels residus separats per tipus. En aquest document hi haurà de constar el codi de gestor, el domicili de l'obra i l'import rebut en concepte de dipòsit per a la posterior gestió (article 11 Decret 89/2010, de 29 de juny, modificat pel RD 210/2018, de 6 d'abril, PRECAT20)

2. Les parcel·lacions urbanístiques

- Instància específica
- Memòria justificativa que ha de comprendre la finalitat o l'ús a què es pretenguin destinar els lots proposats i la seva adequació al planejament urbanístic aplicable i al règim legal de parcel·les i finques.
- Proforma de document públic que reflecteixi la divisió de terrenys o l'operació jurídica que es sol·licita.
- Plànol de situació de la finca que es pretén dividir, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.
- Plànol parcel·lari de la finca esmentada, a escala adequada (finques resultants)
- Superposició del plànol parcel·lari sobre un plànol de qualificacions urbanístiques.

3. La construcció d'edificis de nova planta

- Instància específica
- Projecte bàsic i/o executiu (aquest últim caldrà que sigui visat pel col·legi oficial corresponent)
- Direcció facultativa visada pel col·legi oficial corresponent (caldrà presentar-lo abans de l'inici de les obres)
- Identificació del constructor de l'obra (caldrà presentar-lo abans de l'inici de les obres)
- Estudi de seguretat i salut o Estudi bàsic de seguretat i salut, segons l'establert en el RD 1627/1997, de 24 d'octubre, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció.
- Designació del coordinador/a de seguretat i salut quan sigui exigible segons el RD 1627/1997, de 24 d'octubre (caldrà presentar-lo abans de l'inici de les obres).
- Document d'acceptació firmat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir el correcte destí dels residus separats per tipus. En aquest document hi haurà de constar el codi de gestor, el domicili de l'obra i l'import rebut en concepte de dipòsit per a la posterior gestió (article 11 Decret 89/2010, de 29 de juny, modificat pel RD 210/2018, de 6 d'abril, PRECAT20)

4. Les actuacions en edificis existents que comportin alguna de les següents intervencions:

- a. Rehabilitacions funcionals integrals.**
- b. Reparacions estructurals integrals.**
- c. Reformes integrals.**

NORMATIVA PGOU ORDENACIO ALINEACIO VIAL I AÏLLADA

SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR O ÀMBIT DE PLANEJAMENT

Article 60. Coeficient d'edificabilitat bruta

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable, de les zones, en relació a la superfície d'un sector de desenvolupament o àmbit de planejament. Aquest concepte correspon amb el d'intensitat zonal que estableix el DL 1/90. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m2st/m2sòl).

Article 61. Densitat màxima d'habitatges bruta

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

Article 62. Edificabilitat màxima de sector o àmbit de planejament

És la superfície màxima de sostre potencialment edificable, de les zones, en un sector o àmbit de planejament. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m2). L'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part d'un edifici (cossos sortints, sota coberta, etc..) es comptabilitzarà segons el que s'assenyala a cada un dels paràmetres i condicions diferents de cada zona.

SECCIÓ SEGONA. ORDENANCES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 63. Alineacions**1. Alineació del carrer o vial**

- a. És el pla de separació entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i les altres qualificacions. Ve determinat en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000.
- b. L'alineació dels edificis que confronten amb un espai destinat al sistema d'espais lliures, precisaran del corresponent projecte d'urbanització d'aquest espai lliure o la definició d'alineacions i rasants 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 grafat en el plànol.

2. Rasant de l'alineació de carrer o vial. És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.**3. Amplada de carrer o vial**

- a. S'entén per amplada d'un vial la distància mínima entre les alineacions, enfrontades, del carrer.
- b. 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.

Article 64. Edificabilitat**1. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la**

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).

2. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la

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).

3. Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la

És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. El coeficient complementari net mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatges net. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m2st/m2s).

Article 65. Edificabilitat màxima de parcel·la

1. 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).

2. En les zones en les que l'edificabilitat es calcula a partir de la profunditat 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 comptabilitzant el possible sostre de la planta sotacoberta, ni el dels altells ni el dels cossos sortints tancats.
3. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput de l'edificabilitat, es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum, pous de ventilació, cossos sortints tancats i semitancats i la part de la planta sotacoberta amb una alçada superior a 1,50 m, així com les dels soterranis on s'implantin usos excepcionalment permesos d'acord amb les condicions establertes en l'article 71.3 de les NNUU del text refós del PGOU
4. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.
5. En els tipus d'ordenació d'alineació a vial, on l'edificabilitat màxima es calcula a partir de la profunditat i el nombre de plantes edificables, el còmput s'aplica sobre rasant. Cas que la planta soterrani s'ajustés a les condicions establertes en l'article 71.3 de les NNUU del text refós del PGOU i s'hi implantessin alguns dels usos excepcionalment permesos, aquest sostre computaria a efectes d'edificabilitat i, en conseqüència, es deduiria del sostre sobre rasant.

Article 66. Ocupació màxima de la parcel·la

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints.
2. 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 1/2.000, segons la posició-ocupació màxima grafiada en els mateixos.
3. Les plantes soterrànies no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la, llevat que l'ocupació del soterrani es reguli específicament. Aquesta regulació podrà ser definida per la posició-ocupació màxima grafiada específicament o per expressió d'un percentatge (30%) addicional.
4. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.
- 5. Les piscines descobertes no computaran a efectes d'ocupació, sempre que compleixin amb els paràmetres d'adaptació topogràfica que li siguin d'aplicació (sense sobresortir de la cota d'esplanació); en cas contrari, comptabilitzaran a efectes d'ocupació i edificabilitat com a construccions auxiliars.**
6. Per a les parcel·les amb pendent superior al trenta per cent (30%), en zones edificables amb la tipologia aïllada, regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació permès:
 - Del 30 al 50 per 100 es disminueix en 1/3.
 - Del 50 al 100 per 100 es disminueix en 1/2.
 - Si és més del 100 per 100 es prohibeix l'edificació.

Article 67. Sòl de parcel·la lliure d'edificació

1. Són els terrenys lliures de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, profunditat edificable, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent al servei de l'edificació construïda en la parcel·la. **S'hi admeten piscines descobertes integrades en l'adaptació topogràfica del terreny (sense sobresortir de la cota d'esplanació) respectant les condicions d'edificació de cada zona i separant-se un mínim de un metre (1,00 m) dels límits de parcel·la amidats des de la part interior del vas.**
2. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableix en la regulació pròpia de cada zona.

Article 68. Adaptació topogràfica i moviment de terres

1. A efectes de les adaptacions topogràfiques s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme. En els casos on 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 als 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.
2. Les plataformes de nivellació de terrenys possibles en les zones edificables amb la tipologia aïllada, destinada a usos residencial o terciari, s'ajustaran a les següents limitacions:
 - a. El màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà d'1,50 m per sobre o de 2,20 m 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. Les plataformes de nivellació en interior de parcel·la s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada-base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles límits. La distància mínima entre dos murs de nivellació serà com a mínim de dos metres (2 m). Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.
 - c. En els casos que es materialitzin murs de contenció en els límits, d'alçada superior a 0,80m, la tanca solament es podrà projectar amb elements calats metàl·lics, de fusta o vegetals.
3. 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 dins dels marges establerts en aquestes Normes.

Article 69. Posició de l'edificació

1. És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.
2. 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'alineació de carrer o vial. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, no permetent-se separacions respecte les partions veïnes. La posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.
 - b. Ocupació predeterminada de l'edifici. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols d'ordenació l'ocupació i posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte el carrer i el conjunt de la parcel·la.
 - c. Ocupació relativa de l'edifici. En les zones en que 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 es obligatori que l'edifici compleixi totes dues condicions.

Article 70. Planta baixa

1. Pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyala la Normativa en relació al tipus d'ordenació de l'edificació. Té aquesta consideració la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari s'aplicaran els següents criteris:
 - a. En edificacions segons alineacions de vial l'alçada lliure mínima de les plantes baixes, des de la cota del paviment de la planta baixa fins sota el forjat serà de 3,60m
 - b. En el cas de disposar-se habitatges i/o aparcament en planta baixa, les alçades mínimes abans esmentades solament regiran als efectes de possibilitar i regular els cossos sortints.
3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol, excepte en aquelles zones i segons les condicions que les normes d'aquest Pla especifiquin.
4. En les zones ordenades segons alineació de vial solament es permeten la construcció d'altells de planta baixa, si es compleixen les següents condicions:
 - a. L'altell formarà part integrant i indivisible del local de planta baixa, constituint una sola finca registral.
 - b. L'ús de l'altell vindrà directament relacionat amb el que es desenvolupi en la planta immediatament inferior.
 - c. L'altell es separarà un mínim de tres metres (3 m) de totes les façanes de l'edifici.
 - d. L'altell no comptabilitza a efectes d'edificabilitat i per tant no serà atribuïble al còmput de l'edificabilitat que pugui ésser ordenada mitjançant un Estudi de Detall.
 - e. L'alçada mínima per sobre i per sota serà de 2,5 m.
 - f. En el cas de locals d'accés públic, la cota de la planta baixa estarà al mateix nivell que la cota d'accés a la vorera immediata.
5. En els plànols d'ordenació a escala 1/2.000 s'assenyalen els porxos o passos (clau p) en planta baixa que són determinats per aquest Pla General i que s'han de mantenir o respectar, i tindran una alçada lliure mínima de 3,60m.

Article 71. Planta soterrani

1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa, tingui o no obertures, a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació. Se n'exceptuen aquelles que, per desnivell del terreny, tinguin accés des de l'espai lliure o pati, que tindran consideració de planta baixa.
2. En les plantes amb la consideració de soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge, ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial o sanitari, ni activitats que suposin permanència de personal excepte les especificades al punt 3r. Podran ser dedicades a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici o magatzems.

3. Excepcionalment i amb la finalitat de millorar la implantació i funcionalitat de l'edifici, es podran autoritzar, en les plantes soterrani, els usos cultural, comercial, industrial, sanitari, assistencial, esportiu i de lleure. En estances on s'instal·lin les activitats amb ventilació directa, com a mínim a un pati que compleixi les condicions establertes pels celoberts i, que tingui el terra situat a la mateixa cota o inferior al de l'estança, es podran autoritzar també els usos d'oficines i serveis, restauració i administratiu. En tots aquests casos caldrà que les plantes soterrani restin vinculades a la planta baixa amb una solució arquitectònica adequada i constitueixin, conjuntament, una única activitat.

Són supòsits de millora de la implantació i funcionalitat:

- a. Plantes que almenys en almenys 1/3 de la seva superfície tenen la consideració de planta baixa.
- b. Ampliacions al mateix nivell d'una activitat existent contemplada dins els usos autoritzables, amb una superfície que no podrà superar els 2/3 de l'existent.

En tots els casos, s'exigirà el compliment de les vigents normatives tant d'accessibilitat com de seguretat contra incendis.

4. L'alçada mínima de les plantes soterrani serà de 2,50 m, per bé que, per les estances principals dels nous usos que s'implantin (ajustats a les condicions establertes en l'article 71.3), s'exigirà l'alçada prevista per les plantes baixes en l'article 70 de les NNUU, de 3,60 metres d'alçada lliure mínima.

5. L'ocupació en planta soterrani no podrà sobrepassar l'ocupació màxima permesa en cada zona.

6. Les plantes soterrani només computaran a efectes d'edificabilitat de solar o parcel·la quan es destinen als usos autoritzables, amb caràcter excepcional, d'acord amb l'establert al punt 3.

Article 72. Planta pis

1. S'entén per plantes pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte la planta que tingui la consideració de sotacoberta.

2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 m, mesurats de terra a sostre. En les dependències de serveis, l'alçada lliure podrà reduir-se fins a 2,20 m. No s'estableix alçada màxima de les plantes pis, estant aquestes indirectament restringides per a la impossibilitat de sobrepassar l'alçada màxima reguladora establerta a cada zona.

Article 73. Planta sotacoberta

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

2. 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 constituir mai una unitat registral independent i que la seva superfície o destí no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.

Article 74. Coberta

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

2. La planta coberta s'haurà d'acabar totalment amb teulada inclinada o totalment amb terrat pla. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari en cap cas s'admetrà la coberta mixta en un únic edifici.

3. En el cas de coberta inclinada tindrà un pendent màxim del 30 % amb arrancada horitzontal des de cadascuna de les façanes. Solament es permetrà el retall de la coberta en la superfície mínima imprescindible per ventilar els aparells tècnics de les instal·lacions, prèvia justificació de la necessitat, i de forma que l'accés sigui exclusivament per la zona comunitària. **Sobre aquest espai d'ubicació d'aparells tècnics no es podran practicar obertures d'estances de l'habitatge.**

4. En el cas de cobertes planes, s'admet la col·locació d'una cambra d'aire, amb una alçada màxima de seixanta centímetres (0,60 m) per sobre de l'últim forjat construït.

5. En el cas de coberta plana les terrasses resultants seran d'ús comunitari, amb un sol accés, prohibint-se la subdivisió, excepte:

- Les terrasses generades en plantes amb alineació retirada de l'edificació (àtics) o les generades per canvis de nombre de plantes permeses en una mateixa finca o les situades en patis d'illa.
- En establiments del Grup "Hotels" classificats per una "H" (segons D 176/87 o normativa vigent substitutòria) emplaçats en edificis d'ús exclusiu hotel·ler.

6. En els sectors on predomina l'ús residencial no s'admet utilitzar les cobertes per a aparcament de vehicles.

Article 75. Elements admesos sobre l'última planta

1. Per sobre de l'última planta només es permetran:

- a. La coberta terminal de l'edifici, de pendent màxima al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes a una alçada no superior a la intersecció del pla de façana amb el pla superior de la part més baixa de l'últim forjat 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 seixanta centímetres (0,60 m)
- c. Les baranes de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors
- d. Els elements de separació entre terrats.
- e. Elements mobles no fixes, sempre que aquesta instal·lació sigui desmuntable i retirada del front de façana. No s'admetran construccions ni instal·lacions complementàries, com pèrgoles, porxades i construccions annexes per sobre de l'alçada reguladora.
- f. Els elements tècnics de les instal·lacions, inclòs la sala de màquines de l'ascensor en els tres primers metres a partir de la façana a carrer, hauran de quedar sota els pendents de coberta. En altre cas la seva alçada no superarà els 3,20 m.

Elements tècnics de les instal·lacions són parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú com són: Filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; de telecomunicació, radio i televisió; claraboies; maquinària d'ascensor; cossos d'escala d'accés al pla de terrat o coberta; elements de suport per a l'estesa i eixugada de roba i altres.

Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, hauran de preveure's al projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

- g. Els coronaments decoratius de les façanes, que no podran ocupar una longitud màxima de dos tercers parts (2/3), separats 1 metre de la mitgera.

h. La construcció de piscines sobre la cota superior del forjat de coberta, sempre que l'estructura de l'edificació ho permeti, estaran subjectes al compliment de les següents condicions:

- **Prèviament s'han hagut de donar resposta a les exigències d'instal·lacions comunitàries o no, susceptibles d'instal·lar-se a l'exterior.**
- **Tant les piscines com les seves plataformes s'han de situar a una distància mínima de tres metres (3,00) de qualsevol façana i a un metre (1,00) de parets mitgeres.**
- **El seu vas d'aigua, les plataformes d'accés i altres elements necessaris pel seu funcionament, estaran situats a una alçada màxima d'un metre i vint centímetres (1,20) sobre la cara superior del forjat de coberta.**
- **La situació en planta coberta de la piscina i el seu entorn immediat no serà visible des de l'exterior i permetrà mantenir l'alçada màxima de d'un metre i vuitanta centímetres (1,80) de la barana de façana, a efectes de seguretat.**
- **No s'admeten les construccions auxiliars vinculades a l'ús de piscina del tipus vestidors, dutxes, etc.**

Article 76. Regles sobre mitgeres

1. S'entén per mitgera la paret cega 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, la resta de paraments tindrà consideració de façana a tots els efectes.
2. Quan a conseqüència de les diferents alçades reguladores, reculades, remuntes, construccions al costat de solars no edificats... puguin sortir mitgeres vistes des del carrer, aquestes hauran de ser acabades amb materials i colors de nivell de qualitat d'una façana a carrer.

Article 77. Cossos sortints

1. Són els que sobresurten de l'alineació de façana i línia de façana de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior d'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables tant si són tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats els que tenen tots els costats amb tancaments tant si són fixes com mòbils com són els miradors, tribunes i similars. Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments no desmuntables i opacs. Són cossos sortints oberts els que tenen les tres cares obertes com són les terrasses, balcons o similars.
3. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari, es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa.
4. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari en el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació a vial regiran les següents condicions:
 - a. Vol màxim: La menor de les següents dimensions:
 - 1/15 de l'amplada del carrer
 - en tots els casos no sobrepassarà d'1,20 m.
 - l'amplada de la voravia, descomptats quaranta centímetres (0,40 m).
 - en carrers de menys de 10 m. d'amplada, solament s'admeten cossos sortints oberts.

b. Longitud màxima de vol:

- Els cossos sortints podran ocupar, per planta pis, com a màxim dos tercers parts (2/3) de la longitud de la façana.
- Els tancats o semitancats no podran ocupar més d'un terç (1/3) de la longitud de la façana. Aquesta longitud de vol es podrà augmentar sempre que no es superi la superfície resultant d'aplicar el vol màxim i longitud màxima indicada.

En ambdós casos els cossos venen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, perpendicular a la façana, que se situa a un metre de la mitgera.

c. Els únics cossos sortints admesos en el pati d'illa són els cossos sortints oberts. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'una vigèsima part del diàmetre de la circumferència inscribible a l'espai lliure interior de l'illa amb un vol màxim, en tot cas, d'1,20m.

d. No s'admeten cossos sortints en la primera planta reculada.

5. La superfície dels cossos sortints tancats i semitancats computarà a efectes de coeficient d'edificabilitat i ocupació màxima. Els cossos sortints oberts no computaran a efectes d'edificabilitat però si, en allò que es refereix a l'ocupació màxima i a les separacions als límits de la parcel·la en les edificacions aïllades.

6. En les edificacions amb façana directa al riu Onyar, podran disposar-se cossos sortints tancats, amb un vol màxim de 2m., en tota la longitud de façana, excepte en el tram del carrer del Carme des del Pont de la Font del Rei fins al final de la illa edificada, en el qual es respectaran les determinacions generals.

7. En obres de remunta, la composició dels cossos sortints de les plantes afegides no superarà en cap cas la de l'edifici original.

Article 78. Elements sortints

1. Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació, com són els sòcols, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i d'altres similars fixos que s'han de limitar, pel que fa al seu vol, a les mateixes condicions de vol que els cossos sortints, excepte a nivell de planta baixa i planta coberta.

2. Les condicions de vol pels elements sortints de planta baixa són les següent:

a. Cap dels seus punts es situarà a menys de 2,50 m per sobre de la rasant de la voravia.

b. Vol màxim. La menor de les següents dimensions:

- 1/50 de l'amplada de vial,
- 1/10 part de l'amplada de la vorera,
- 0,40 m quan afectin a menys 1/5 part de la longitud de la façana,
- 0,15 m si ocupen més d'1/5 part de la façana.

c. Es prohibeixen en carrers de menys de 6 m.

3. Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,60 m. En el supòsit que rematin cossos sortints tancats podran sobrevolar a aquests un màxim de 0,20 m.

4. Els elements sortints no permanent, com són les veles, persianes, rètols, anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquesta Normativa. Seran regits per allò que estableixin les ordenances municipals respectives.

5. En el tipus d'ordenació d'edificació aïllada els elements sortints que sobrepassin de 0,60 m de vol computaran als efectes d'ocupació i separacions a partions. Pel que fa a l'edificabilitat computaran el 50%.

Article 79. Ventilació i il·luminació

1. En els edificis d'habitatges, en tots els casos, les sales d'estar i els menjadors-estar hauran de ventilar directament a espai lliure, carrer o pati d'illa. 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 i la il·luminació 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 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, i garanteixin com a mínim la renovació cada hora 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 al menys un 20% superior a la que els hi correspondria en el supòsit de que la totalitat de l'edifici fos de nova construcció.

4. En el cas de les cuines-menjador, si la superfície de la cuina és igual o superior a 5 m² haurà de ventilar, independentment, com a mínim mitjançant celobert.

5. Celoberts.

- a. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials i són mixtos els oberts a aquests espais.
- b. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior serà en forma que permeti inscriure al seu interior un cilindre de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m), que no es produeixi en cap punt de la seva planta reduccions de menys de dos metres (2 m), i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Alçada del celobert	Superfície
(plantes pis inclòs àtic)	Mínima (m2)
1	10
2	10
3	10
4	14
5	14

Alçada del celobert	Superfície
(plantes pis inclòs àtic)	Mínima (m2)
6	18
7	18

- c. Els celoberts mixtos, que són oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais lliures o a vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscribible segons el número anterior d'aquest article. Les superfícies mínimes fixables a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts.
- d. Les parets dels celoberts mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes.
- e. El celobert serà mancomunitat 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 al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats es regiran, quant a llur forma i dimensions. Per les disposicions sobre patis interiors i mixtos.
- f. Els celoberts interiors hauran de complir, a més, les següents condicions:
- Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
 - L'alçada del celobert, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà amb el nombre de plantes des de la baixa que el necessiti, ventilada pel celobert, fins a la més elevada.
 - El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
 - Els celoberts 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 d'una amplada mínima de 0,60 m.

6. Patis de ventilació.

- a. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.
- b. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure al seu interior un cilindre de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m), que no produeixi en cap punt de la seva planta reduccions de menys de dos metres (2 m), i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada del pati	Superfície
(plantes pis inclòs àtic)	mínima (m2)
1	5
2	5
3	5
4	7
5	7
6	9

c. Els patis de ventilació hauran de complir, a més, les següents condicions:

- No es permès reduir les llums mínimes interiors amb elements.
- L'alçada del pati, a efectes de determinació 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.
- El paviment del pati estarà, com a màxim, a un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència per ventilar o il·luminar.

d. Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes pels celoberts mixtos.

e. 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 d'una amplada mínima de 0,60 m.

Article 80. Composició de la façana

1. 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.

2. 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.

3. 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 de caràcter individual. 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 de Girona (carrers principals, avingudes, fronts de places i espais lliures, construccions properes als principals equipament públics...)

4. En obres de remunta les composicions no alteraran les característiques de composició arquitectònica i compositives de l'edifici primitiu inclòs en els supòsits d'ampliacions a no ser que es proposi una reestructuració total.

5. L'incompliment de les condicions generals i particulars dels apartats anteriors, seran considerats motiu suficient per denegar aquelles llicències que clarament contradiguin aquestes condicions.

Article 81. Tanques

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. En tipologia d'edificació alineada a vial les tanques seran opaques i tindran una alçada màxima de 2 m; **el primer metre (1,00) respecte la vorera serà massís; la resta podrà realitzar-se amb iguals o diferents materials.**

f. En tipologia d'edificació aïllada les tanques tindran una alçada màxima de 2 m, amidats des de rasant de l'espai públic, dels quals només 1,00 m podran ser massissos i la resta hauran de ser calats o amb materials vegetals. Si existeix un mur d'alçada màxima 1,50 m en el límit de la parcel·la la part opaca o massissa de la tanca es considerarà inclosa en l'esmentat mur. En aquest cas la tanca calada per sobre tindrà una alçada màxima de 1,80 m

2. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny. **Les tanques tindran una alçada màxima de 2 m, amidats des de la cota de terreny definitiu de la parcel·la més elevada, dels quals només 1,00 m podran ser massissos i la resta hauran de ser calats o amb materials vegetals. Si existeix un mur d'alçada màxima 1,50 m en el límit de la parcel·la la part opaca o massissa de la tanca es considerarà inclosa en l'esmentat mur. En aquest cas la tanca calada per sobre tindrà una alçada màxima de 1,80 m.**

3. Tanques de separació amb espais públics a nivell de plantes pis: Les baranes de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima no podrà excedir de 1,80 m, dels que solament 1,20 m es podran realitzar amb obra massissa o materials opacs.

4. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de plantes pis.
- Correspon a les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents a nivell de les plantes pis.
 - L'alçada màxima s'estableix en 1,8 m si són opacs i de 2,50 m si són transparents (reixes o similars).
 - 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 pels elements de remat superior de la façana.

SECCIÓ TERCERA. ORDENANCES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIONS DE VIAL

Article 82. Alineació de l'edificació

- És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincidint o no amb l'alineació de carrer o vial.
- Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000.
- Per aquelles zones en les que la posició de l'edifici coincideix amb la del carrer les úniques modalitats de reculada permeses són:
 - Reculada a tot el frontal d'alineació de l'illa. Es podrà admetre, prèvia autorització de l'Ajuntament quan l'espai que quedi lliure a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest sol serà de cessió gratuïta al Municipi perquè el destini a l'eixamplament de vial; les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari.

La reculada no modifica el nombre de plantes, l'alçada reguladora màxima permesa ni dona lloc a compensacions de volums. La reculada serà uniforme per a tota l'alineació de l'edificació i comprendrà tot el tram d'illa entre carrers, i la profunditat es determinarà partint de l'alineació de vial i no de la reculada. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta i a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització, així com les del Projecte d'Urbanització.
 - Reculada en totes les plantes d'un edifici i en part d'una façana d'illa, s'admeten amb les següents condicions:
 - Que la reculada s'estengui, al menys, una longitud de vint metres (20 m). En edificis destinats a usos públics o col·lectius la longitud mínima serà de catorze metres (14 m).
 - Que la reculada s'iniciï a més de tres coma seixanta metres (3,60 m) de cada mitgera.
 - Que es diferenciïn clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública.

La modalitat de reculada en totes les plantes d'un edifici i en part d'una façana no dona lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada, no modifica la profunditat edificable que s'amidarà des de l'alineació de vial o de carrer i no dona lloc a augments d'alçada reguladora ni a compensacions de volums.
 - Reculada a plantes pis es permet si concorren els següents requisits:
 - Que els edificis projectats tinguin una façana de més de vint metres (20 m).
 - Que la reculada s'iniciï a més de tres coma seixanta metres de cada mitgera (3,60 m).
 - Que la separació entre paràmetres oposats compleixi les dimensions mínimes establertes pels celoberts.
- A més de les regles anteriors, en la planta baixa es permeten façanes porticades d'ús públic, sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim d'u coma vuitanta metres (1,80 m) i l'alçada lliure mínima de tres coma seixanta metres (3,60 m)

Article 83. Alçada reguladora referida al carrer

- 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 intersecció 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.
- En plantes reculades l'alçada reguladora es calcula projectant l'última planta reculada a façana i aplicant les mateixes característiques que l'anterior.
- S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
- Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari l'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
2 (B + 1)	7,50m
3 (B + 2)	10,70 m
4 (B + 3)	13,90 m

5 (B + 4)	17,10 m
6 (B + 5)	20,30 m
7 (B + 6)	23,50 m
8 (B+7)	26,70 m

En els edificis amb més plantes permeses s'incrementarà l'alçada reguladora màxima en tres metres i 20 centímetres (3,20 m) més per cada planta.

3. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements admesos sobre l'última planta definit en aquestes Normes.

Article 84. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer

1. 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, es seguiran les següents:

2. Edificis amb front a un sol carrer

- Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 0,60 m entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.
- Si la diferència de nivell de la rasant de l'alineació de vial entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable és superior a 0,60 m, l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 0,60 m per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.
- Quan per aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 3 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

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

S'establiran les regles del paràgraf anterior aplicades amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una sola.

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

En cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent.

En el cas en què l'alçada reguladora màxima assenyalada per cada front sigui diferent, l'alçada de cadascun d'aquests fronts es portarà fins a la profunditat edificable si existeix pati d'illa, i en el cas d'illes compactes, fins el lloc geomètric dels punts equidistant de l'alineació objecte d'edificació.

5. En el cas que l'edificació doni front a sistema d'espais lliures i sigui d'aplicació aquest paràmetre, l'alçada s'aplicarà sobre la rasant definida per l'espai lliure i no per la del vial o carrer.

Article 85. Nombre de plantes referit al carrer

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

2. El nombre de plantes màxim s'estableix en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000.

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 derivat s'estableixin 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.

Article 86. Planta baixa referida al carrer

1. La planta baixa d'un edifici referida al carrer és aquella el paviment de la qual està situada entre un metre (1,00 m) per sobre o seixanta centímetres (0,60 m) per sota de la rasant de l'alineació de vial en els punts de major i menor cota, respectivament. En els casos en què, a conseqüència del pendent, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram de frontal de parcel·la la de posició inferior.

2. En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa.

Article 87. Profunditat edificable

1. 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.

2. La profunditat edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000.
3. La profunditat edificable, si en la regulació d'una zona no s'estableix el contrari, tan sols podrà ser sobrepassada per sobre de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements sortints
4. Les parts de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part del pati d'illa. No seran edificables per damunt de la planta baixa encara que els correspongués més edificabilitat per l'alineació de vial oposada si no tenen façana a aquest carrer.
5. Tindran també la restricció de l'apartat anterior les porcions de solar que, tot i estar contingudes dins del gàlib que en resulta de les profunditats edificables, es trobin en les situacions següents:
 - a. Quan sobrepassin la línia màxima de profunditat edificable del tram de carrer al qual té façana.
 - b. Quan no assoleixin ortogonalitat amb la línia de façana. És a dir aquelles porcions de solar que es situïn a cavall de la part posterior de la parcel·la veïna.En ambdós supòsits es podrà exceptuar aquesta restricció quan a l'edificar tot el gàlib comprès en la profunditat edificable no es provoqui perjudici per a complir les normes de ventilació i il·luminació en les finques colindants.
6. El solar que no assoleixi la profunditat edificable, no es podrà construir si la seva profunditat mitjana és inferior a vuit metres.

Article 88. Pati d'illa i espais lliures d'edificació

1. 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, així com els espais entre els fronts d'edificació i els límits de la parcel·la en els casos que l'edificació s'hi separi.
2. En els diferents patis d'illa i espais lliures d'edificació establerts en aquest article es procurarà pel manteniment i millora de la vegetació existent. **S'hi admeten piscines integrades en l'adaptació topogràfica del terreny (sense sobresortir de la cota d'esplanació), respectant les condicions de vegetació i ocupació de cadascuna de les tipologies de pati i separant-se un mínim d'un metre (1,00) dels límits de parcel·la, amidats des de la part interior del vas.**
3. Atenent a les diferents condicions dels patis d'illa (secció, parcel·lari, tipologies edificatòries, vegetació, etc.) s'estableix la classificació dels patis d'illa o espais lliures d'edificació d'acord amb els següent tipus:
 - a. Pati d'illa lliure d'edificació (clau 0):

És aquell en el que no es permet cap tipus de construcció sobre rasant, amb l'objectiu de mantenir o garantir unes condicions de vegetació i arbrat mínimes existents o futures. El pati d'illa lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000 amb el nombre màxim de plantes "0".

En els patis d'illa lliures d'edificació (0), no es permet l'ocupació en plantes soterrani excepte els següents supòsits:

- Que el pati correspongui a una parcel·la on la profunditat edificable permesa, de l'edifici, sigui inferior a 16 m. En aquest supòsit l'ocupació de la planta soterrani, destinada a aparcament, podrà ultrapassar la profunditat edificable fins a 16 m.
- Es permet l'ús del subsòl per a l'ús d'aparcament dels patis interiors d'illa amb la clau (0), en les illes amb la qualificació de zona d'Eixample, incloent els espais destinats a Sistema d'Equipament situats en illes amb aquesta qualificació, fins a un màxim del 80% de l'ocupació, amb les següents condicions:

1. La coberta del soterrani ha de permetre el seu ús com a espai lliure al servei dels veïns i ha de disposar de solució constructiva que permeti el seu enjardinament, admetent-se una superfície pavimentada fins a un màxim del 40% del total de la superfície de la parcel·la corresponent al pati d'illa.
2. L'espai no ocupable restant (20%) ha de disposar d'una dimensió mínima que permeti inscriure un quadrat de 5 x 5 metres, o bé d'un rectangle de 3 x 8 metres en el cas de parcel·les amb front de façana inferior a 8 metres. Aquest espai serà obligatòriament enjardinat amb arbrat i vegetació que caldrà mantenir, i no podrà ser ocupat per accessos de vehicles i persones al soterrani, piscines i elements complementaris de l'edificació (pèrgoles, tendals, elements de ventilació, etc.).

3. A la subzona 1.2.a "urbanització Escatllar" la rasant del pati o la cara exterior de la coberta del soterrani se situarà al nivell original dels terrenys del pati d'illa, definit pel marge del rec que travessa l'esmentat pati.

- b. Pati d'illa lliure d'edificació (claus 0p i 03):

En els patis d'illa lliures d'edificació amb ordenació especial identificats en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000 amb la clau 0p i 03 es permet l'ocupació a nivell de soterrani total o parcialment.

Els patis d'illa amb la clau 0p són, en general, patis d'illa on el soterrani està permès donades les condicions de topografia del terreny per facilitar la realització de l'aparcament en el subsòl; i només es permet l'ocupació en planta soterrani per a l'ús d'aparcament, sempre que la coberta d'aquest soterrani sigui executada amb paviment transitable i l'espai resultant sigui enjardinat.

En els patis d'illa amb la clau 03, es permet una ocupació en plantes soterrani per a l'ús d'aparcament corresponent al 30% de l'espai lliure d'edificació de la parcel·la. Es permetrà l'ocupació d'un 50% addicional per a l'ús d'aparcament, en la zona d'Eixample sempre que la seva coberta i l'espai lliure restant disposin de les mateixes condicions indicades en els punts 3.a.1 i 3.a.2 d'aquest article.

c. Pati d'illa lliure d'edificació (clau 0s):

En els patis d'illa lliures d'edificació identificats en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000 amb la clau 0s, es permet una ocupació total en planta soterrani per a usos principals, segons determinacions de l'article 71.3.

d. Pati d'illa amb ocupació parcial (clau 02):

És aquell en el que es permet una ocupació parcial i condicionada del mateix. El pati d'illa amb ocupació parcial s'identifica en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000 amb la clau 02. Aquesta ocupació ve regulada de la següent manera:

En els patis d'illa amb la clau 02 l'ocupació permesa tindrà una amplada màxima de 3,50 m i una superfície màxima de 25 m². En el supòsit que alguna de les parcel·les veïnes tingui alguna edificació construïda en la mitgera caldrà adossar-se a ella.

e. Pati d'illa amb ocupació total (claus B, Bp, Bp+1p):

És aquell que per les condicions de secció del pati d'illa, dels usos compatibles majoritaris en el carrer, tipologia edificatòria o mida de les parcel·les, permet la seva ocupació al 100%. El pati d'illa amb ocupació total, s'identifica en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000 amb el nombre màxim de plantes "B, Bp o Bp+1p".

En els patis amb ocupació total (B) es permet l'ocupació en planta baixa i en soterrani del pati interior d'illa.

En els patis amb ocupació total (Bp) i (Bp+1p) es permet l'ocupació en planta baixa i en planta pis, respectivament, i en soterrani del pati interior d'illa, destinant els seu espais construïts resultants exclusivament a l'ús d'aparcament.

4. Les construccions a realitzar, en qualsevol dels casos en els que es permeti l'ocupació del pati d'illa o espai lliure d'edificació, compliran les següents condicions:

a. En els patis d'illa amb ocupació total o parcial en planta baixa:

- L'alçada màxima de les edificacions permeses en els patis d'illa (B, Bp) no serà superior a 4,50 m inclòs l'acabat superior de la coberta.
- L'alçada màxima de la planta baixa més planta primera en l'interior d'illa (Bp+1p) no superarà els 5m.

b. La rasant del pati d'illa i de les seves possibles edificacions només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a la profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors del pati d'illa oposades. Així doncs, si una parcel·la sobrepassa en profunditat aquesta línia teòrica, bisectriu de les dues alineacions del pati d'illa enfrontades, haurà d'ajustar-se en cada part a la rasant del carrer que correspongui, encara que no hi doni front.

En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior d'illa no ultrapassi un pla ideal traçat a 45°, mesurats des de l'alçada màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada.

En qualsevol cas, en els patis d'illa amb forts desnivells topogràfics, es vetllarà perquè la potencial ocupació en planta baixa d'un pati posterior de parcel·la no redueixi les condicions d'il·luminació i ventilació de les plantes pis incloses dintre de la profunditat edificable d'altres edificacions del seu entorn.

SECCIÓ QUARTA. ORDENANCES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 89. Alçada reguladora referida a la parcel·la

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 la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta en coberta inclinada o el pla superior de l'últim forjat en el cas de coberta plana.

2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.

3. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació.

4. 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 reg. màx.
2 (B + 1)	7,20 m
3 (B + 2)	9,90 m
4 (B + 3)	13,90 m
5 (B + 4)	17,10 m
6 (B+5)	20,30

Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres i vint centímetres (3,20 m) més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a les zones d'ordenació d'edificació aïllada, tot i que en la regulació de cada zona se'n podran establir unes d'específiques.

5. Les zones on el nombre de plantes màxim no ve definit en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000, aquestes vindran regulades per les condicions d'ordenació de la zona, juntament amb les corresponents alçades reguladores màximes d'aquest article.

6. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en l'article referent al volum màxim d'un edifici d'aquestes Normes.

Article 90. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la

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 que s'hauran de justificar inexcusablement en el projecte.

Article 91. Nombre de plantes referit a la parcel·la

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en el plànols d'ordenació a escala 1/2.000

2. En els casos d'edificació aïllada, en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts.

3. 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.

Article 92. Planta baixa referida a la parcel·la

1. Té la consideració de planta baixa aquella 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 que sobresurti més d'un metre del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

Article 93. Separacions mínimes

1. 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.

2. Els cossos sortints i els elements sortints que sobrepassin de 0,60 m de vol 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.

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

Article 94. Construccions auxiliars

1. Es permesa en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per guardar o dipòsit de material de jardineria, **instal·lacions per piscines** o anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies, rebost, hivernacles, garites de guàrdia i altres per l'estil; **les piscines només tindran consideració de construccions auxiliars quan no estiguin integrades a l'adaptació topogràfica del terreny (sense sobresortir de la cota d'esplanació).**

2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona, quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes a les partions de la parcel·la. En tot cas, si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari l'alçada màxima de les construccions auxiliars, quan siguin admeses, serà de 3,30 m

3. La construcció de barbacoes adossades als límits solament serà admesa prèvia conformitat del veí.

CAPÍTOL QUART - PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

NORMATIVA PGOU QUALIFICACIÓ 2.4 volumetria vinculant

Article 209. Zona amb volumetria vinculant. Clau 2.4

1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquells sòls residencials caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat conseqüència d'una operació de remodelació / transformació. Inclou els sòls amb edificacions i espais lliures i es caracteritzen pel tipus edificatori de bloc o torre aïllada de caràcter plurifamiliar amb espais lliures entre ells. La naturalesa i titularitat d'aquest sòl lliure d'edificació podrà ser pública o privada.

Inclou aquelles construccions, que en el desenvolupament de planejaments anteriors, tenen el propi planejament diferit (Pla Parcial, Pla Especial, Estudi de Detall o projecte d'organisme públic aprovat) una regulació singular que el nou Pla General incorpora tal com han estat aprovades.

També inclou noves ordenacions definides volumètricament per la seva forma en planta i el nombre màxim de plantes.

El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

2. SUBZONES:

Subzones: S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

- Volumetries existents	Clau 2.4.a
- Les Casernes	Clau 2.4.b
- Els Químics	Clau 2.4.c
- Domeny	Clau 2.4.d
- Domeny hp (habitatge de protecció)	Clau 2.4.d-hp

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	A la subzona 2.4.a: l'existent A la subzona 2.4.d i 2.4.d-hp: es fixa en funció d'un front mínim edificable de 15 metres
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condicció de solar	art. 59	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.

Edificabilitat	art. 64	A la subzona 2.4.a: Únicament serà admissible la substitució de les actuals edificacions prèvia tramitació d'un Pla Especial on es rebaixarà el coeficient d'edificabilitat neta de la parcel·la fins a homogeneïtzar-lo amb la zona colindant. A la subzona 2.4.b.1 el sostre màxim serà de 4.817m2st. A la subzona 2.4.b.2 el sostre màxim serà de 2.992m2st. A la subzona 2.4.b.3 el sostre màxim serà de 5.101 m2st. A la subzona 2.4.d i 2.4.d-hp l'edificabilitat de cada parcel·la ve donada pels gàlibs de B(16m de fons edificable) i B+3 (13 m de fons edificable) grafiats en plànol d'ordenació.
Edif. màx. de la parcel·la	art. 65	Segons paràmetres alçada i ocupació màxima. A la subzona 2.4.a: l'existent en el moment de l'aprovació inicial del present Pla General.
Ocupació màxima	art. 66	S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà. A la subzona 2.4.b.1 el soterrani pot ultrapassar un 30% l'ocupació de l'edifici. A la subzona 2.4.b.2 i 2.4.b.3 l'ocupació de l'edifici no podrà sobrepassar una profunditat edificable de 12 m. L'ocupació del soterrani, no obstant, podrà ser del 100%. A la subzona 2.4.d i 2.4.d-hp: s'assenyala en el plànol d'ordenació.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	En el sòl lliure d'edificació no es podrà construir cap edificació, restarà al servei de la col·lectivitat i destinat a espai lliure o viari segons el seu ús actual. El manteniment i urbanització d'aquest tipus de sòl correspondrà al propietari que li correspongui. Serà preferentment enjardinat.
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en el plànol de regulació del sòl urbà. A la subzona 2.4.d i 2.4.d-hp les edificacions s'alinearan obligatòriament a la línia de façana.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	A la zona 2.4.d i 2.4.d-hp l'ocupació en planta soterrani no serà superior al de l'edificació en planta baixa més la prevista en els àrees Op.
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	A la subzona 2.4.b serà obligatòriament inclinada i amb un pendent màxim de 30°. L'arrencada serà com a màxim 1 m per sobre del darrer forjat. Es permet obrir forats de ventilació dins del volum de la coberta sempre que constitueixin elements aïllats i no representin una ruptura del volum.
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	A la subzona 2.4.c es permet, per sobre de l'última planta, un cobert amb totes les cares obertes i amb una ocupació que no superi la grafiada, com a ocupació relativa, en el plànol de regulació del sòl urbà.
Regles sobre mitgeres	art. 76	

Cossos sortints	art. 77	A la subzona 2.4.b: Els cossos sortints tancats i els semitancats únicament estan permesos com elements singulars puntuals. Els cossos sortints oberts tindran un vol màxim d'1,00 m, excepte a la façana del parc que serà de 1,50 m. Tindran la barana calada o transparent i la llosana tindrà un gruix màxim de 0,15m.
Elements sortints	art. 78	
Ventilació i il·luminació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	A la subzona 2.4.b el tractament de façana tindrà textura plana, no obstant podran haver-hi terrasses o entrants excavades en el pla de façana.
Tanques	art. 81	
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	A la subzona 2.4.b.1: 8 (B+7). A la subzona 2.4.b.2: 5 (B+4) A la subzona 2.4.b.3: 5 (B+4) A la subzona 2.4.d i 2.4d-hp : 13,30
Punt d'aplicació de AR referida a la parcel·la	art. 90	A la subzona 2.4.b les alçades reguladores són obligatòries i corresponen a aplicar 5,20 m a la planta baixa i afegir 3,05 m per cada planta pis.
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. A la subzona 2.4.a: les existents en el moment de l'aprovació inicial del present Pla General. A la subzona 2.4.d i 2.4d-hp : 4 (B+3).
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	Les assenyalades en el plànol de regulació del sòl urbà. A la subzona 2.4.b.1: la façana de l'edifici amb front al carrer Barcelona es situarà, obligatòriament, a tirada de la tanca del parc. A la subzona 2.4.b.2 i 2.4.b.3 les façanes amb front al parc i al carrer Universitat de Cervera seguiran, obligatòriament, l'alineació marcada en el plànol d'ordenació del sòl urbà.
Construccions auxiliars	art. 94	
Accessos rodats als aparcaments		A la subzona 2.4.d i 2.4.d-hp: Els accessos rodats als aparcaments se situaran d'acord amb els quals assenyalats en el plànol d'ordenació. Amb caràcter excepcional i justificadament es podrà autoritzar una ubicació alternativa.

Condicions formals i ambientals	A la subzona 2.4.d i 2.4.d-hp: Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complert d'ordenació global on es defineixin les noves volumetries, les àrees d'ús privat, les àrees comunitàries i les instal·lacions privades al servei del conjunt. El projecte d'ordenació inclourà el tractament dels espais no edificats de la parcel·la d'acord amb les determinacions fixades en l'art. 5 de les Normes Mediambientals incloses en la Disposició Addicional I de les NNUU i amb els criteris i recomanacions concordants de l'informe mediambiental annexat a l'esmentada Disposició Addicional I de les NNUU. Aquest projecte s'haurà de consensuar amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament. L'espai lliure d'edificació privat (0c) es tractarà en tota l'illa com un espai unitari, sense tancar el corresponent a cada parcel·la. Els materials i colors seran adequats a les condicions de l'entorn. Els projectes constructius dels edificis incorporaran un capítol específic amb justificació de les solucions adoptades referents a les mesures d'eficiència energètica, d'estalvi i d'altres criteris ambientals exposats a a la normativa mediambiental i a l'informe mediambiental que es despleguen en la Disposició Addicional I de les NNUU del PGOU. Els habitatges de protecció s'hauran d'iniciar abans de 2 anys a comptar des de que el sòl adquireix la condició de solar i finalitzar abans de 3 anys des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
Normes Mediambientals	A les subzones 2.4.d i 2.4.d-hp li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Primera de les NNUU del PGOU així com l'Annex I (Informe mediambiental)

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari:	Compatible (7)
Hab. Plurifamiliar:	Dominant (2) (Densitat hab.)	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (3)	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (4)	Recreatiu:	Compatible (8)
Comerç gran (GEC):	Compatible (4)	Restauració:	Compatible (1)
Comerç gran territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible (9)
Oficines i serveis:	Compatible (5)	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible (1)
Industrial:	Compatible (6)	Aparcament:	Compatible (9)
Estació de servei	Compatible (1)		

(Densitat habitatges): La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 80 m² de superfície construïda destinada a ús residencial.

OBSERVACIONS:

(1) A les subzones 2.4.d i 2.4.d-hp: no s'admet.

A la subzona 2.4.d i 2.4.d-hp: no s'admet en planta baixa (PB)

(2) A la subzona 2.4.d-hp l'únic ús admès en planta pis és l'habitatge plurifamiliar de protecció oficial en qualsevol de les seves tipologies.

- (3) A la subzona 2.4.d i 2.4-hp: es contempla com l'únic ús dominant en planta baixa (PB).
- Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als
- (4) establiments comercials singulars (ECS).
- A les subzones 2.4.d i 2.4.d-hp: no s'admet.
- (5) S'admet només fins el 50% de la superfície construïda excepte en les subzones 2.4.d i 2.4.d-hp on no s'estableix cap límit excepte la condició d'ús complementari del dominant.
- Únicament s'admeten els usos industrials de primera i segona categoria.
- (6) A les subzones 2.4.d i 2.4.d-hp: no s'admet.
- S'admeten **únicament**:
- (7)
- **Grup 1.2 (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars).**
 - **Grup 2.2 (consultoris d'animals).**
- S'admet únicament en planta baixa i condicionat segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i el medi. No s'admeten els establiments H.
- (8) Condicionat al compliment de la regulació de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- A les subzones 2.4.d i 2.4.d-hp: no s'admet.
- (9) A la subzona 2.4.d no s'admet en plantes pis.

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

SECCIÓ CINQUENA. ZONA AMB VOLUMETRIA FLEXIBLE

Article 210. Zona amb volumetria flexible. Clau 2.5

1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquells sòls residencials caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat. Inclou els sòls amb edificacions i espais lliures i es caracteritzen pel tipus edificatori de bloc o torre aïllada de caràcter plurifamiliar amb espais lliures entre ells o unifamiliars agrupats. La naturalesa i titularitat d'aquest sòl lliure d'edificació podrà ser pública o privada.

L'ordenació en aquesta zona es fixa a partir de l'ocupació relativa de l'edifici mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes

El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

2. SUBZONES:

Subzones: S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

- Unifamiliar Mas Barril	Clau 2.5.a
- Montjuïc – La Quintana	Clau 2.5.b
- Domeny	Clau 2.5.c
	Clau 2.5.c_1
	Clau 2.5.c_2
	Clau 2.5.c_3
- Domeny hp (habitatge de protecció)	Clau 2.5.c-hp
	Clau 2.5.c_1-hp

NORMATIVA PGOU QUALIFICACIÓ 2.5 volumetria flexible

- (3) A la subzona 2.4.d i 2.4-hp: es contempla com l'únic ús dominant en planta baixa (PB).
- Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als
- (4) establiments comercials singulars (ECS).
- A les subzones 2.4.d i 2.4.d-hp: no s'admet.
- (5) S'admet només fins el 50% de la superfície construïda excepte en les subzones 2.4.d i 2.4.d-hp on no s'estableix cap límit excepte la condició d'ús complementari del dominant.
- Únicament s'admeten els usos industrials de primera i segona categoria.
- (6) A les subzones 2.4.d i 2.4.d-hp: no s'admet.
- S'admeten **únicament**:
- (7)
- **Grup 1.2 (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars).**
 - **Grup 2.2 (consultoris d'animals).**
- S'admet únicament en planta baixa i condicionat segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i el medi. No s'admeten els establiments H.
- (8) Condicionat al compliment de la regulació de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- A les subzones 2.4.d i 2.4.d-hp: no s'admet.
- (9) A la subzona 2.4.d no s'admet en plantes pis.

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

SECCIÓ CINQUENA. ZONA AMB VOLUMETRIA FLEXIBLE

Article 210. Zona amb volumetria flexible. Clau 2.5

1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquells sòls residencials caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat. Inclou els sòls amb edificacions i espais lliures i es caracteritzen pel tipus edificatori de bloc o torre aïllada de caràcter plurifamiliar amb espais lliures entre ells o unifamiliars agrupats. La naturalesa i titularitat d'aquest sòl lliure d'edificació podrà ser pública o privada.

L'ordenació en aquesta zona es fixa a partir de l'ocupació relativa de l'edifici mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes

El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

2. SUBZONES:

Subzones: S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

- Unifamiliar Mas Barril	Clau 2.5.a
- Montjuïc – La Quintana	Clau 2.5.b
- Domeny	Clau 2.5.c
	Clau 2.5.c_1
	Clau 2.5.c_2
	Clau 2.5.c_3
- Domeny hp (habitatge de protecció)	Clau 2.5.c-hp
	Clau 2.5.c_1-hp

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	A la subzona 2.5.a: 150 m² A la subzona 2.5.b, 2.5.c i 2.5.c-hp: 2.000 m² Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla General.
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	A la subzona 2.5.a: 5,50 m
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condició de solar	art. 59	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Edificabilitat	art. 64	A la subzona 2.5.a: 1,15 m²st/m²s A la subzona 2.5.b: 1 m²st/m²s A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: 1,06 m²st/m²s A la subzona 2.5.c_1 i 2.5.c_1-hp: 0,83 m²st/m² s. A la subzona 2.5.c_2: 1,06 m²st/m²s més 457,68 m²st addicional A la subzona 2.5.c_3: 1,06 m²st/m²s més 305,14 m²st addicional A la subzona 2.5.c_2-hp: 1,06 m²st/m²s més 379,22 m²st addicional
Edif. màx. De la parcel·la	art. 65	Segons paràmetres alçada i ocupació màxima.
Ocupació màxima	art. 66	S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà. A la subzona 2.5.b: 50% A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: 35% , excepte per l'illa de l'extrem est del sector, (illa 9), per les que l'ocupació màxima és del 30% de la parcel·la.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	En el sòl lliure d'edificació no es podrà construir cap edificació, restarà al servei de la col·lectivitat i destinat a espai lliure o viari segons el seu ús actual. El manteniment i urbanització d'aquest tipus de sòl correspondrà al propietari que li correspongui. Serà preferentment enjardinat. En la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp es delimita en plànol d'ordenació l'àrea 0c que serà lliure d'edificació i rampes d'accés als aparcaments. Excepcionalment i només allà on assenyali el PU, es podrà admetre la ubicació de les ET que hauran de ser soterrades.

Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	A la subzona 2.5.a quan el pendent natural del terreny en la direcció normal a la façana presenti a sis metres (6 m) d'ella un desnivell mínim d'un coma vuitanta metres (1,80 m) s'admetrà que el soterrani ocupi la franja de separació al carrer.
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació relativa en el plànol de regulació del sòl urbà. A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp l'edificació es col·locarà dins el gàl·lib i, en el seu cas amb línia de façana obligatòria fixats en el plànol de regulació del sòl urbà; preferentment en la direcció longitudinal nord-sud.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	A les subzones 2.5.c i 2.5.c-hp la planta soterrani pot ultrapassar l'ocupada per l'edifici sobre rasant, fins un màxim del 45% de la parcel·la. La planta soterrani s'haurà de situar dins els gàl·libs fixats i fora de l'àrea ocupada per la PB restarà enterrada totalment.
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	
Elements sortints	art. 78	
Ventilació i il·luminació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: 10,30(B+2); 13,30(B+3) i 19,30(B+5)
Punt d'aplicació de AR referida a la parcel·la	art. 90	A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp es considerarà com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents dels vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. A la subzona 2.5.a: 3(B+2) A la subzona 2.5.b: 4(B+3) A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: 3(B+2), 4(B+3), permetent-se amb caràcter puntual 6(B+5) en els edificis amb façana a la ctra. de sant Gregori; aquests blocs de major alçada no podran suposar més del 20% de l'ocupació total de la parcel·la.
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	Les assenyalades en el plànol de regulació del sòl urbà.
		carrer A la subzona 2.5.b: 5 m
		A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: 3 m

	lateral	A la subzona 2.5.b: 5 m A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: 12 metres entre façanes on ventilin peces principals dels habitatges i 6 metres als límits entre parcel·les
	fons	A la subzona 2.5.b: 5 m A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: 12 metres entre façanes on ventilin peces principals dels habitatges i 6 metres als límits entre parcel·les
Construccions auxiliars	art. 94	
Tipologia dels habitatges	A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: El 80% dels habitatges seran passants. Dins d'aquest 80% es podrà computar els testers amb façanes disposades de manera que formin un angle menor o igual a 90°.	
Accessos rodats als aparcaments	A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: Els accessos rodats als aparcaments no es produiran en cap cas des de la carretera de Sant Gregori. Els accessos rodats als aparcaments es situaran d'acord amb els guals assenyalats en el plànol d'ordenació. Amb caràcter excepcional i justificadament es podrà autoritzar una ubicació alternativa.	
Condicions formals i ambientals	A la subzona 2.5.c i 2.5.c-hp: Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complert d'ordenació global on es defineixin les noves volumetries, les àrees d'ús privat, les àrees comunitàries i les instal·lacions privades al servei del conjunt. El projecte d'ordenació inclourà el tractament dels espais no edificats de la parcel·la d'acord amb les determinacions fixades en l'art. 5 de les Normes Mediambientals incloses en la Disposició Addicional I de les NNUU i amb els criteris i recomanacions concordants de l'informe mediambiental annexat a l'esmentada Disposició Addicional I de les NNUU. Aquest projecte s'haurà de consensuar amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament. L'espai lliure d'edificació privat (0c) es tractarà en tota l'illa com un espai unitari, sense tancar el corresponent a cada parcel·la. Els materials i colors seran adequats a les condicions de l'entorn. Els projectes constructius dels edificis incorporaran un capítol específic amb justificació de les solucions adoptades referents a les mesures d'eficiència energètica, d'estalvi i d'altres criteris ambientals exposats a la normativa mediambiental i a l'inf. mediambiental que es despleguen en la Disposició Addicional I de les NU del PGOU. Els habitatges de protecció s'hauran d'iniciar abans de 2 anys a comptar des de que el sòl adquireix la condició de solar i finalitzar abans de 3 anys des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.	
Normes Mediambientals	A les subzones 2.5.c i 2.5.c-hp li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Primera de les NNUU del PGOU, així com l'Annex I (Informe mediambiental)	

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari:	Compatible (7) (3)
Hab. plurifamiliar:	Dominant (2) (Densitat hab.)	Assistencial:	Compatible (3)
Comerç petit (PEC):	Compatible (3)	Cultural / Religiós:	Compatible (3)
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (4)	Recreatiu:	Compatible (8)
Comerç gran (GEC):	Compatible (4)	Restauració:	Compatible (6)
Comerç gran territorial (GECT)	Compatible (4)	Esportiu:	Compatible (3)

Oficines i serveis:	Compatible (5) (3)	Administratiu:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible (3)	Serveis tècnics:	Compatible (6)
Industrial:	Compatible (6)	Aparcament:	Compatible (3)
Estació de servei	Compatible (1)		

(Densitat habitatges):

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 80 m² de superfície construïda destinada a ús residencial.

OBSERVACIONS:

(1) A les subzones 2.5.c i 2.5.c-hp no s'admet.

A la subzona 2.5.b la densitat màxima és d'un habitatge per cada 200 m² de parcel·la.

(2) A la subzona 2.5.c-hp l'únic ús admès és l'habitatge plurifamiliar de protecció oficial en qualsevol de les seves tipologies.

(3) A la subzona 2.5.c-hp: no s'admet.

(4) Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS).

A les subzones 2.5.c i 2.5.c-hp no s'admet.

(5) S'admet només fins el 50% de la superfície construïda.

Únicament s'admeten els usos industrials de primera i segona categoria.

(6) A les subzones 2.5.c i 2.5.c-hp no s'admet.

S'admeten únicament:

- (7)
- Grup 1.2 (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars).
 - Grup 2.2 (consultoris d'animals).

S'admet únicament en planta baixa i condicionat segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i el medi. No s'admeten els establiments H.

(8) Condicionat al compliment de la regulació de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.

A les subzones 2.5.c i 2.5.c-hp no s'admet.

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

CAPÍTOL CINQUÈ - REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS (CLAU 3)

SECCIÓ 0. CONCEPTES GENERALS

Article 211. Definició

Comprèn els sòls destinats a acollir usos i activitats no residencials de caràcter privat que defineixen diferents polaritats a l'interior de la ciutat i que alhora complementen el sistema de dotacions públiques incloses dintre dels equipaments d'aquest Pla General.

Article 212. Zones

Formen part d'aquesta zona general, les zones següents:

NORMATIVA PGOU REGULACIO APARCAMENT

classe G	Sala de jocs	SJO
-------------	--------------	-----

• GRUP B:

classe F Establiment de règim especial	ERE
--	-----

En cas que l'ús protegit s'ubiqui en un edifici no exclusiu d'aquest ús o quan hi hagi diversos usos en un mateix recinte, local i/o edifici, aquest es considerarà, en tot cas, objecte de protecció a efectes de les distàncies previstes en el present article.

* El mètode de càlcul de distàncies mínimes s'establirà al Pla especial de l'ús recreatiu. Mentre no s'aprovi definitivament aquest planejament derivat, els distàncies es calcularan mesurant la línia recta imaginària que va des del punt mig de la façana principal d'accés d'un i altre establiment, sense tenir en compte l'alçada de les edificacions.

** Excepcionalment, la llicència o l'autorització pot eximir del compliment d'aquest requisit si garanteix que el local roman tancat des d'una hora abans de l'obertura i fins a una hora després de la clausura i durant l'horari lectiu o d'ús dels serveis esmentats.

Article 111_bis.5 . Regulació de les condicions d'emplaçament dels usos recreatius de classe G

S'aplica la normativa vigent (actualment del Decret 37/2010) als establiments de tipus G, anomenats salons recreatius o salons de joc, que estableix que, en poblacions de menys de cent mil (100.000) habitants, no es pot procedir a la instal·lació ni al trasllat de salons recreatius ni de joc dins el radi de mil (1.000)* metres respecte d'altres salons del mateix tipus, sala de bingo o casino.

En cas que, durant la vigència d'aquest planejament, la població del municipi superés el paràmetre dels 100.000 habitants, s'entendrà d'aplicació la corresponent distància establerta en el decret sectorial.

Jocs d'atzar	JOA
Sala de jocs	SJO

* El mètode de càlcul de distàncies mínimes s'establirà al Pla especial de l'ús recreatiu. Mentre no s'aprovi definitivament aquest planejament derivat, els distàncies es calcularan mesurant la línia recta imaginària que va des del punt mig de la façana principal d'accés d'un i altre establiment, sense tenir en compte l'alçada de les edificacions.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT

Article 112. Reserva d'espais públics per aparcaments

1. Els Plans Parcial, en el Sòl Urbanitzable, i els Plans Especials, en el Sòl Urbà i No Urbanitzable, hauran de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest Pla General.
2. L'aparcament és un ús admès en els espais qualificats de Sistema Viari – xarxa viària urbana, corresponent a les claus urbanístiques A.2, A.3 i A.4 i en els espais qualificats de Sistema d'Espais Lliures amb ús d'aparcament compatible, corresponent a la clau urbanística C.1.p.
3. L'aparcament també és un ús admissible en situació de soterrani, sempre que s'ubiqui en el subsòl dels espais qualificats de Sistema Viari – xarxa viària urbana, corresponent a les claus urbanístiques A.2, A.3 i A.4, i en el subsòl dels espais qualificats de Sistema d'Espais Lliures, corresponent a les claus urbanístiques C.1.a i C.1.ap. En situació soterrada també són admissibles els passos de connexió entre aparcaments veïns, públics i privats, així com la situació puntual dels seus accessos. En aquests casos es requerirà l'autorització de la corresponent concessió administrativa.

Article 113. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent; així com en les edificacions en que es prevegi transformar el seu ús preexistent a l'ús comercial, recreatiu, sanitari-assistencial o a centre de culte, i que suposin un increment de les dotacions o reserva d'aparcament que els correspondria a l'ús existent; s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent, sens perjudici de la consideració de les exempcions especificades en l'article 116. La previsió de places d'aparcament s'ha d'efectuar a l'interior del mateix solar o edifici o en parcel·les adjacents del propi edifici. La superfície destinada a aparcament tindrà un mínim de 20 m² per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illots i voreres.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.
3. En les promocions unitàries d'habitatges unifamiliars en filera, en qualsevol de les zones d'aquest Pla General que sol·licitin la construcció de més de cinc habitatges, serà obligatòria la reserva de l'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyala aquest Pla General. Aquest espai disposarà d'una entrada i sortida comuna per a totes les places d'aparcament, excepte quan la regulació específica de la zona prevegi una ordenació alternativa.
4. Mitjançant Plans Especials que comprenguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del Pla Especial, tot garantint els mínims determinats per aquest Pla General.
5. Les condicions tècniques dels aparcaments venen regulades en l'ordenança de l'edificació vigent sobre aparcaments de la ciutat de Girona i en allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

Article 114. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

Aquest Pla General determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i del sostre permessos en cada zona.

1. Habitatges:
 - a. En Sòl Urbà:
 - Una plaça per cada habitatge de superfície útil menor o igual a 120 m²
 - Dues places per a cada habitatge de superfície útil superior a 120 m².
 - b. En Sòl Urbanitzable:
 - S'observarà allò que especifiqui el propi Pla Parcial amb un mínim d'una plaça i mitja per a cada 100 m² de sostre potencial.
2. Hotels, residències i similars: Una plaça per a cada 8 habitacions, excepte quan la normativa sectorial d'aplicació en prevegi una dotació major.
3. Comercial: La dotació de places d'aparcament s'ajustarà a les determinacions de la legislació sectorial d'equipaments comercials. En el supòsit que no s'inclougi en cap dels supòsits previstos per la legislació sectorial o no es defineixi el tipus d'establiment comercial, es preveurà com a mínim una plaça per a cada 50 m² o fracció de superfície construïda destinada a l'establiment comercial.
4. Oficines i serveis: Una plaça per a cada 50 m² o fracció de superfície construïda, en edificis de nova construcció per a ús d'oficines i serveis. -
5. Industrial: Una plaça per a cada 100 m² de superfície construïda en edificis fins a 1000 m². En edificis amb superfície superior, una plaça per a cada 200 m² de superfície construïda. Els tallers de reparació d'automòbils han de disposar d'una reserva addicional d'acord amb l'article 104.3.d.
6. Magatzems i arxius: Una plaça per a cada 100 m² de superfície construïda en edificis fins a 1000 m². En edificis amb superfície superior, una plaça per a cada 200 m² de superfície construïda.
7. Restauració i recreatiu:
 - a. A les classes E, F, G i H si la superfície construïda del local és igual o superior a 100 m², els correspon una plaça per a cada 10 persones d'aforament. El càlcul de l'aforament s'haurà de justificar en el projecte d'edificació o relatiu a l'autorització de l'ús recreatiu conforme la legislació vigent de l'edificació.
 - b. A les classes B, C i D una plaça per a cada 50 m² de superfície construïda.
 - c. A la classe H caldrà augmentar la dotació per aforament a una plaça d'aparcament de cotxe per cada reservat.
8. Dotacions cíviques i usos culturals:
 - a. Teatres, auditoris, cinemes, centres de culte i similars: Quan l'aforament sigui superior a 60 persones, una plaça cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul. En els tanatoris caldrà preveure una plaça d'aparcament per a cada 50 m² de superfície destinada a espais públics.
 - b. Biblioteques, museus, centres cívics, escoles universitàries, etc.: Una plaça per a cada 100 m² de superfície construïda en establiments de més de 1500 m² de superfície construïda.

En edificis d'equipaments públics de titularitat pública o privada al servei del barri s'exonerarà sempre que quedi degudament justificat la no necessarietat de la reserva d'aparcament en funció de l'activitat.
9. Dotacions sanitàries i assistencials: Una plaça per a cada 10 llits o fracció d'aquest mòdul. Quan pel funcionament de l'ús o activitat no es requereixin llits es preveurà una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda. En edificis d'equipaments públics de titularitat pública o privada al servei del barri s'exonerarà sempre que quedi degudament justificat la no necessarietat de la reserva d'aparcament en funció de l'activitat.
10. Instal·lacions esportives: Quan l'aforament sigui superior a 60 persones, una plaça per a cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.
11. Edificacions o espais sense ús determinat:
 - a. En el supòsit que un projecte d'edificació no tingui un ús assignat concretament en les plantes baixes d'un edifici residencial, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 60 m² construïts.
 - b. En les zones comercial i industrial les edificacions de nova planta sense determinació d'ús específic hauran de disposar del nombre de places d'aparcament corresponents a l'ús comercial o industrial, respectivament. Aquesta dotació de places d'aparcament haurà d'ajustar-se, en més o menys nombre, en el moment en què s'adeqüi la construcció prèviament executada a un altre ús específic o s'implanti una activitat determinada.

Article 115. De les llicències d'edificació amb relació als aparcaments

1. No serà concedida llicència municipal per a la construcció dels edificis o instal·lacions compreses en l'article anterior, si no es compleixen les reserves d'espais per aparcaments ordenades en ells.
2. Tampoc es concedirà llicència per elevar, ampliar, modificar o subdividir l'ús dels edificis o instal·lacions compreses en l'article anterior, sense que es compleixin les obligacions de reserva d'espai per aparcaments aplicables, si més no, limitades a la part a que representi l'elevació, ampliació modificació, excepte els casos previstos en el següent article.

Article 116. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

En cap cas s'entén que és causa d'exempció o reducció de les previsions d'aparcament, quan mitjançant la disposició d'algun local de la finca, apte per ser destinat a aparcament, com la planta baixa, el propietari en pot disposar en el moment de la concessió de la llicència.

Les causes d'exempció pel nombre mínim de places d'aparcament no és d'aplicació en els edificis unifamiliars o aparellats, en els que cada habitatge disposarà d'una o dues places segons la seva superfície útil.

1. Causes dimensionals o tècniques:

- a. Quan es justifiqui el projecte que per les característiques geomètriques de la parcel·la o per raons tècniques demostrables (per les característiques del subsòl) no és possible la ubicació d'un nombre mínim de 6 places.

La impossibilitat d'ubicació del nombre mínim de sis places en soterrani, no implica que aquesta dotació d'aparcament no es pugui ubicar en la planta baixa de l'edifici.

Quan per raons tècniques demostrades (aqüífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc.) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles, amb l'aportació de la corresponent justificació tècnica en el projecte objecte de llicència o autorització.

- b. Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article 114 l'exigència de places d'aparcament sigui menor a cinc places, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.

- c. Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, només serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani.

- d. Quan el front de parcel·la sigui inferior a 5,50 metres i aquesta no disposi de cap altra façana o accés.

- e. Quan es tracti d'edificis catalogats o protegits i la ubicació d'espais d'aparcament no sigui compatible amb la conservació de l'edifici.

S'eximeix també de la reserva de places d'aparcament on existeixin restes arqueològiques que sigui obligatori conservar i que impedeixin la construcció de plantes soterrani.

- f. Quan es tracti d'edificis inclosos a les zones amb les qualificacions urbanístiques de Zona de Ciutat Vella (clau 1.1) i Zona de protecció (clau 7).

- g. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrànies no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, podent ampliar-se mitjançant la redacció d'un Pla Especial o altre planejament derivat on es justifiqui que no es produeixin perjudicis per a l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatòries, es podrà menysprear el sobrant d'aquestes places.

2. Causes tècniques per als usos específics:

- a. Ús comercial:

Es podrà exonerar parcialment de la reserva mínima de places d'aparcament, d'acord amb el previst en la legislació sectorial d'equipaments comercials, quan es justifiqui que la situació de l'establiment sigui en zona residencial consolidada, quan es prevegi i es disposi de les condicions per a la millora de l'accessibilitat dels vianants i de connexió amb el transport públic, o bé es disposi de zones d'aparcament públic específiques (clau A4) adjacents a l'edifici.

- b. Usos comercial, industrial, magatzem, i arxiu:

Excepcionalment, es podrà justificar per a l'autorització d'aquests usos, a través de la documentació tècnica del projecte, la previsió d'un nombre inferior d'aparcaments, quan per les característiques de l'activitat es prevegi espais amb presència nul·la o molt baixa de persones.

- c. Ús recreatiu i religiós (centres de culte):

Quan aquests usos o activitats estiguin situats en zones industrials es podrà reduir parcialment el nombre de places previstes a la parcel·la, per un nombre equivalent de places situades al viari o espais públics d'aparcament (clau A.4), sempre que l'activitat no coincideixi en horari de funcionament amb l'activitat del sector industrial. Caldrà justificar en la memòria del projecte o autorització la corresponent justificació. La capacitat del viari o espai públic per a la ubicació de places d'aparcament es restringirà a un radi de 300 m. mesurats des del punt mig del front de carrer de la parcel·la on es situï l'accés principal.

3. Altres causes i consideracions:

- a. Excepcionalment, es podran substituir total o parcialment les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes els ho permetés o ho exigís.
- b. En cas de construcció de nous aparcaments públics de caràcter col·lectiu es pot establir una zona d'influència. Dins d'aquesta zona d'influència es pot substituir l'obligació de realitzar la reserva de places per a l'adquisició d'una concessió pel mateix nombre de places a l'aparcament públic. En les edificacions situades dins la zona d'influència determinada no són d'aplicació cap de les condicions establertes d'exempció.
- c. Excepcionalment es podran substituir total o parcialment les previsions d'espai d'aparcament en el propi edifici, per altres places d'aparcament existents en altres edificacions que corresponguin a l'escreix de càlcul relatiu als usos que s'hi ubiquin, i estiguin situats en un entorn corresponent a un radi de 300 m. de la llicència sol·licitada, amidats des del punt mig del front de carrer de la parcel·la on es situï l'accés principal.

En aquest cas caldrà aportar la documentació justificativa pertinent en la petició de la llicència. La previsió de places d'aparcament situades en un altre edifici serà obligatòria mentre es mantingui l'ús sol·licitat i en el cas d'habitatges tindrà caràcter permanent.
- d. En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament, es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduïda i de l'aplicació de la densitat màxima d'habitatges permesa a la parcel·la.

TÍTOL IV - REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES

Article 117. Definició

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 alhora 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.

Article 118. Tipus de sistemes

1. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals es contempla en aquestes normes urbanístiques però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.
3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.
4. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre parèntesi (N) aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu .

Les determinacions corresponents a la posició, tamany i destí d'aquests sistemes en Sòl Urbà es detalla en les corresponents fitxes normatives incloses en els d'aquest Pla General.

Les determinacions corresponents al Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable s'estableixen en els articles corresponents d'aquestes Normes per a cada sector de desenvolupament.

5. Es crea la clau de doble qualificació de transició per a la implantació d'ascensors en edificis on aquest cos ocupa espai qualificat com a sistema. Les claus seran C.1/1.4.a* - C.1/2.4.a* - A/1.4.a* - A/2.4.a*. La primera qualificació (clau C.1 o clau A), a l'esquerra de la barra equival a la qualificació vigent del sòl, que es podrà transformar part d'aquest sòl en la segona qualificació (clau 1.4.a* o 2.4.a*) en el moment que s'implementi l'ascensor.

Els sòls ocupats pels ascensors passaran a qualificar-se amb la clau 1.4.a* o amb la clau 2.4.a*, en els quals només s'admetrà exclusivament els següents usos: nuclis d'escales i ascensors/replà de comunicació vertical per habitatges, i accés als nous nuclis d'ascensors.

El sòl inclòs dins aquesta doble qualificació que no sigui ocupat pels nous nuclis de comunicació vertical, en tant que no varia la seva condició, tampoc varia la seva qualificació i manté la qualificació vigent (clau C.1 o clau A).

NORMES MEDIAMBIENTALS

Primera**Normes Mediambientals d'obligat compliment per les qualificacions 2.4.d, 2.4.d-hp, 2.5.c, 2.5.c-hp i 3.2.i****Art. 1. Generalitats**

Aquest capítol de la normativa es veu justificat per l'Informe Mediambiental inclòs a la memòria del pla parcial. Els continguts, criteris i objectius d'aquest informe són la base del present capítol. Per tant l'informe serveix per la interpretació i aclariment dels conceptes que es regulen seguidament.

Secció 1. Activitats**Art. 2. Finalitat**

D'acord amb les determinacions i finalitats de la "Llei 3/1998 de la Intervenció integral de l'Administració Ambiental", es regula en aquesta normativa les activitats permeses dins aquest sector per tal d'assolir un nivell alt de protecció de les persones y del medi ambient, i evitar riscos de contaminació.

Amb aquesta finalitat, no s'admetran activitats que per la seva naturalesa puguin incidir negativament en la qualitat mediambiental d'aquesta àrea.

Secció 2. Tractament d'aigües residuals**Art. 3. Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials.**

El sistema de clavegueram és separatiu. Els edificis separaran dos circuits d'evacuació.

Les aigües de pluja recollides en els espais públics (espais lliures i vials), que no drenin en els propis espais lliures s'abocaran a la riera Merdança i al Ter, amb tractament previ que n'asseguri nivells admissibles de greixos i altres residus (SSTT < 35 mg/l).

Els edificis disposaran d'una xarxa de recollida independent per a les aigües de pluja de cobertes i espais exteriors i d'un dipòsit estanc per a l'emmagatzematge, dins la parcel·la amb una capacitat mínima de 0,10 m³ / m² de superfície de coberta. Aquestes aigües s'hauran de reutilitzar en el propi edifici, sigui per substituir l'aigua potable dels inodors i/o per regar els espais verds privatis.

El sistema d'aigües negres es connecta a la xarxa general, que depura les aigües a la depuradora de Campdorà.

A les obres on hi hagi moviments de terres, la constructora haurà de prendre mesures per a evitar les fugues massives de terres cap a les xarxes de clavegueram o el medi receptor, instal·lant barreres de fins (silt fences), evitant que entrin a la parcel·la aigües d'escorrentia superficial de fora mitjançant una cuneta perimetral i instal·lant una bassa de decantació al punt més baix de la parcel·la per tal de decantar les aigües d'escorrentia superficial originades a la parcel·la.

En el cas de que l'activitat prevista requereixi projecte d'activitats, aquest fixarà les condicions de pretractament de les aigües residuals, prèvies al seu abocament a la xarxa.

Secció 3. Protecció del paisatge**Art. 4. Moviment de terres, sòls i paviments.**

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

Els espais urbanitzats amb paviments impermeables es limitaran en el possible als vials, quedant els espais lliures públics així com els espais lliures de parcel·la, lliures de paviments impermeables en el 80 % de la seva superfície.

Art. 5. Vegetació existent i plantació.

Els espais públics així com els espais lliures de parcel·la, s'ajardinaran seguint els criteris especificats a l'apartat "Criteris per la nova vegetació i l'ajardinament" del punt "2.3. Entorn natural i biodiversitat" de l'informe ambiental.

El projecte d'urbanització complementari diferenciarà el tractament dels espais lliures situats als extrems nord i sud on resulten indicades les espècies arbòries identificades a l'informe ambiental, dels situats entre les edificacions, on cal fomentar la plantació amb criteris d'estalvi d'aigua i alhora de facilitat d'adaptació i manteniment.

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

Caldrà consensuar el projecte dels espais lliures privats de les illes amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Girona.

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

- la funció de la vegetació com a element de protecció sonora.
- la funció de la vegetació com a protecció solar: les zones d'arbrat de fulla caduca lineals als carrers, rambles i parcs per ombrejar els espais de circulació de vianants, passeig, etc. També pels espais protegits amb pèrgoles que sostenen vegetació enfiladissa.

- la funció de la vegetació com a protecció de les façanes dels edificis respecte a la radiació solar estival, molt especialment de les façanes amb una orientació cap a llevant o cap a ponent per tal d'evitar el sobre escalfament de paraments i la penetració de la radiació solar a través de les finestres.
- la funció de la vegetació com a protecció d'elements constructius: fomentar les façanes i teulades verdes, preveient jardineres al peu de les façanes dels edificis, i dissenyant cobertes planes ajardinades transitables.
- el drenatge: a les zones amb vegetació o properes a elles s'han de preveure paviments drenants, porosos, o amb pendent cap a zones d'infiltració de l'aigua pluvial.

Llistat d' **espècies autòctones** recomanades per l'ajardinament:

- Algunes de les esteses als **prats** de les nostres contrades, són *Cynodon dactylon*, *Brachypodium retusum*, *B. phoenicoides*, *Lolium perenne*, *Potentilla reptans*, *Trifolium sp.pl.*, *Vicia sativa*, *Medicago sp.pl.* etc.
- Les espècies arbustives autòctones que més s'avenen a les necessitats de l'entorn són: *Arbutus unedo*, *Cistus albidus*, *salviifolius* i *scoparius*, *Erica arborea* i *multiflora*, *Nerium oleander*, *Viburnum tinus*, *Spartium junceum*, *Prunus espinosa*, *Crataegus monogyma*, *Rosmarinus officinalis*, *Ramnus alternus*, *Hedera helix*, *Cornus sanguinea*, etc.
- En l'estrat arbori cal potenciar les següents espècies autòctones: *Quercus ilex*, *Quercus suber*, *Quescus pubescens* i *humilis*, *Pistacia lentiscus*, *Populus nigra* i *alba*, *Fraxinus angustifolia*, *Salix alba*, *Ulmus sp.*, etc.

Secció 4. Riscos Ambientals

Art. 6. Incendis.

Franja de protecció per riscos. S'ha evitar l'ús d'espècies piròfites en les revegetacions properes a zones edificades deixant una franja de vegetació lliure d'arbustiva, amb la massa forestal aclarida (densitat d'arbres adults inferior a 150 peus/ha, amb una distribució homogènia sobre el terreny), les branques baixes expurgades (un terç de la seva alçada amb un màxim de 5 metres) i neta de vegetació seca i morta.

Secció 5. Atmosfera

Art. 7. Límits emissions.

Les emissions de les instal·lacions necessàries dins els usos admesos en aquest sector compliran els límits establerts en la Normativa supramunicipal vigent. Actualment el Decret 319/1998 de 15 de desembre.

Art. 8. Límits sorolls i vibracions.

S'aplicaran els criteris de la Llei 16/2002 de Protecció contra la contaminació acústica, publicada al DOGC 3675, del 11/07/2.002.

Art. 9. Contaminació lumínica.

D'acord amb l'establert a la Llei 6/2.001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, es preveu pel sector un nivell d'il·luminació general baix. Les lluminàries s'adeqüen als criteris de la citada llei, d'eficiència energètica sens minva de la seguretat, per evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn. Es prioritzarà en els enllumenats exteriors la utilització de làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP).

Secció 6. Residus a la construcció

Art.10. Gestió de residus i materials

L'Estudi de gestió de residus: El projecte d'execució de l'edifici ha d'incloure un estudi de gestió de residus de la fase de construcció segons el que especifica el Real Decret 105/2008 i el Decret 89/2010. Aquest estudi haurà de considerar, com a mínim, la gestió de les fraccions de residus inerts, residus no especials i residus especials o perillosos, guix i cartró-guix i metalls. Es prioritzarà, quan sigui viable, que els residus petris es reutilitzin a sub-bases, reomplerts, drenatges, etc. ja sigui a la pròpia obra o a les d'urbanització i/o enjardinament de la mateixa promoció.

Secció 7. Disseny arquitectònic dels edificis

Art. 11. Orientació i protecció solar.

L'ordenació volumètrica proposada permetrà l'asseïllament de les façanes Sud de la mateixa durant el migdia solar tots els dies de l'any.

Les obertures de les façanes orientades a sud-oest ($\pm 90^\circ$), disposaran d'un sistema de protecció i/o control solar que permeti evitar a l'estiu l'accessibilitat directa a l'interior de l'habitatge de la radiació. D'acord amb el s'especifica a l'art 34. aquestes obertures han de disposar d'un element o d'un tractament protector, de manera que garanteixin un factor solar específic per a cada orientació. El compliment d'aquesta exigència no hauria de limitar l'accés de llum natural i les possibilitats de ventilació al interior dels espais. Per tant la solució escollida en aquests casos no podrà ser la persiana enrotllable estàndard, que si bé compleix l'objectiu de limitar l'entrada directa de la radiació solar en períodes com l'estiu, limita també el nivell de il·luminació dels espais i les possibilitats de ventilació natural. Serà necessari disposar doncs d'elements que compleixin aquesta doble condició (tendals, persianes exteriors abatibles, etc.). La disposició o existència d'arbrat de fulla caducifòlia que generi una ombra superior al 80% de la radiació incident de forma que protegeixi les façanes esmentades de la radiació a l'estiu, es considerarà protecció adequada si es complementa amb algun altre element de control per part de l'usuari.

Es potenciaran les obertures transparents a la façana sud i es reduiran a la cara nord. La façana sud tindrà obertures transparents equivalents al menys a un 10% de la superfície de l'habitatge. Les finestres que s'ubiquin a la coberta (tipus "velux" o similar) hauran de disposar de persiana enrollatble exterior que protegeixi de l'assolellament.

Els espais envidrats exempts amb funció captadora solar (hivernacles adossats, galeries) no computaran com a superfície edificada si no superen el 15% de la planta edificada. L'ocupació d'aquests espais es considerarà addicional a la màxima de la parcel·la. En cap cas aquest espai es calefaccionarà o refrigerarà.

Es consideren galeries els espais compresos en els cossos volats que sobresurten de la façana, oberts o amb tancaments practicables o vidriats, que formen una segona pell de l'edifici. L'espai envidrat haurà de disposar d'un tancament vertical amb les peces que hi donen amb una massa superficial per l'acumulació tèrmica no inferior a 300 kg/m² d'envidrament, i dels sistemes de regulació de la ventilació que permetin la circulació d'aire entre la galeria i els espais que hi donen per tal de permetre l'aprofitament de l'aire calent. Disposarà dels mecanismes de protecció solar i ventilació oportuns per tal de procurar la seva habitabilitat a l'estiu. Qualsevol disseny d'aquests espais envidrats haurà de justificar-se a la memòria del projecte mostrant la seva funcionalitat climàtica amb la modelització del seu comportament.

Art. 12. Ventilació creuada.

Els habitatges s'han de projectar amb ventilació creuada natural, és a dir, els habitatges disposaran de dues façanes oposades o amb un angle $\leq 90^\circ$ (menor o igual a 90 graus) per tal de garantir la circulació creuada d'aire. En cas que una d'aquestes façanes doni a un pati d'illa o pati de llums, aquest haurà de poder cinscumscriure un cercle de diàmetre la meitat de l'alçada mitjana dels les façanes que el conformen. En qualsevol cas les dimensions mínimes seran de 3x3 metres.

Excepcionalment, si la tipologia ho fa imprescindible, aquesta ventilació pot substituir-se per un sistema de ventilació mecànica controlada, sempre que es justifiqui mitjançant els oportuns càlculs que el seu dimensionat és eficaç per dissipar la calor estival.

Art. 13. Aïllament tèrmic.

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

- Coberta

® amb cambra d'aire permanentment ventilada a l'estiu: 0,41 W/m²K

® sense cambra d'aire ventilada: 0,29 W/m²K

- Tancaments massissos verticals amb l'exterior 0,49 W/m²K
- Finestres: Compliran l'estalbert a la taula 2.2 del CTE segons l'orientació i percentatge d'obertura de cada façana. En cap cas es permetran valors de transmissió tèrmica superiors a:

® bastiment 3,20 W/m²K

® envidrament 2,80 W/m²K

- Tancaments interiors en contacte amb locals no calefactats

® verticals 0,84 W/m²K

® horitzontals amb contacte amb el terreny 0,73 W/m²K

® horitzontals 0,50 W/m²K

Factor solar modificat d'obertures (finestres i lluernaris): Complirà el que s'estableix a la taula 2,2 del "documento básico HE1" del CTE per a la zona climàtica i l'orientació corresponent, que es calcularà d'acord amb el que es defineix a l'Apèndice E apartat E.2.

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

Permeabilitat: Complirà l'estalbert al CTE per la zona climàtica C-2 en la que la , la permeabilitat de les finestres al aire serà inferior a 27 m³/h i m² a una pressió de 100 Pascals, el que suposa disposar com a mínim de la qualificació A2.

Ponts Tèrmics: En els edificis s'estudiaran especialment els detalls corresponents als ponts tèrmics més freqüents per tal de millorar les condicions tèrmiques dels habitatges. L'aïllament tèrmic dels tancaments verticals se situarà amb preferència a la cara exterior del mur de càrrega o tancament per eliminar els ponts tèrmics i potenciar la inèrcia tèrmica.

En qualsevol cas caldrà justificar a la memòria del projecte d'execució segons els procediments establerts per la normativa tècnica l'estudi dels següents detalls en el projecte:

_ Detall pilars-forjat: Els pilars estructurals que trobem a tocar del cantell del forjat (façana), provoquen normalment una interrupció en la continuïtat de l'aïllament tèrmic causant per tant un pont tèrmic. En els habitatges caldrà evitar aquest pont tèrmic permetent el pas de l'aïllament tèrmic per l'exterior de la cara del pilar.

_ Detall façana - forjat. L'entrega del forjat amb la façana forma un altre punt fràgil en l'aïllament tèrmic. En els habitatges es justificarà l'estudi detallat d'aquesta entrega per tal d'evitar el possible pont tèrmic.

_ Brancals de finestra. Cal resoldre els brancals de finestra per tal de controlar els ponts tèrmics que la resolució del brancal i la ubicació de la fusteria ocasionen.

Els habitatges disposaran de vidres dobles en les obertures de façanes i cobertes. Els gruixos mínims seran de 4 mm. per a les llunes i de 6 mm. per a la cambra d'aire. De cara també a una millora acústica caldrà que, en les façanes orientades a vies de intensa circulació, les dues llunes no tinguin el mateix gruix.

Art. 14. Compliment de les demandes dels Art. 11, 12, 13

El compliment de les exigències dels articles anteriors (32,33 i 34) que afecten al comportament tèrmic dels edificis, s'haurà de justificar en un apartat específic de la memòria del projecte d'execució, però poden ser substituïdes per la justificació del compliment de la opció general del Código Técnico de la Edificación utilitzant el programa informàtic LIDER. S'haurà d'obtenir uns valors de demanda energètica anual de calefacció i refrigeració inferiors als de l'edifici de referència amb els següents percentatges:

- Demanda anual de Calefacció: 70% de la demanda de referència
- Demanda anual de Refrigeració: 85% de la demanda de referència

El compliment de les exigències de demanda del CTE suposa no tan sol el compliment de les exigències de demanda energètica sinó també de control de condensacions i eliminació de ponts tèrmics.

Aquests valors caldrà acreditar-los mitjançant la documentació corresponent que la mateixa eina LIDER produeix.

Art. 15. Aïllament Acústic

Tots els habitatges s'estudiaran en el projecte de forma que es resolguin adequadament els punts crítics, per tal que es millori l'actual normativa NBE-CA-88. Un cop acabat l'edifici i abans d'estendre el corresponent CFO, s'exigiran tots aquells certificats i assaigs contemplats en el programa de control de qualitat.

Condicions mínimes per garantir una qualitat moderada en els habitatges: El nivell mínim d'aïllament al soroll aeri entre propietats, per les particions verticals i horitzontals, serà de $R'A = 50$ dBA i el nivell màxim de soroll d'impactes de $L'nA = 60$ dBA.

L'aïllament global mínim de les façanes, a les zones d'ús sensible i exposades directament als sorolls provinents de la indústria o del tràfic, serà de 35 dBA a soroll de tràfic.

Art. 16. Cobertes

Les cobertes seran preferentment planes; si han de ser inclinades, tindran el carener orientat en l'eix E-W.

No es faran servir recobriments negres o foscos a les cobertes per evitar el rescalfament. Es podran construir cobertes verdes (recobertes de vegetació).

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

Quan les cobertes tinguin més d'un 20% de superfície transitable (terrasses) és indispensable que aquestes siguin ventilades amb una superfície de ventilació mínima de 300 cm² (150 cm² a cada costat oposat) per cada 10 m² de coberta, amb una alçada interior mínima lliure de cambra de L/50, essent L la distància entre façanes oposades entre les que es produeix la ventilació. Resulten exemptes d'aquesta exigència les cobertes amb un paviment flotant que generin a sota d'ell una cambra d'alçada lliure no inferior a 10 cms. i amb paviment de peces no més grans de 50x50 cms. i junta oberta entre elles no inferior a 5 mm.

Art. 17. Espais de serveis en edificis i habitatges. Residus domèstics.

S'haurà d'incorporar en el projecte les reserves per als següents espais amb les característiques que s'indiquen:

- Tots els habitatges dels edificis plurifamiliars tindran previst l'espai on estendre la roba en condicions adequades a aquesta funció.
- Els edificis disposaran d'un espai específic on guardar amb seguretat les bicicletes.
- Les portes principals dels edificis tindran cancell o rebedor tancat.
- Les escales i distribuïdors de replà amb llum natural i ventilació natural.
- S'haurà de preveure la instal·lació de cuina a gas.

Reciclatge de residus domèstics:

Els habitatges hauran de respondre a les exigències del Codi Tècnic (Documento Básico Salubridad, HS 2 Recogida y evacuación de residuos) en el que fa referència a la previsió d'espais, condicions i ubicació dels espais de recollida i emmagatzematge dels residus domèstics. Així mateix, l'edifici -en funció de l'ús al que vagi destinat- disposarà de la reserva d'espais pels magatzems de contenidors d'edifici en les condicions que el Codi Tècnic determina per permetre l'establiment futur d'un sistema de recollida porta a porta.

Caldrà definir en els plànols del projecte bàsic la reserva dels espais en els edificis i en els habitatges per a la recollida selectiva de residus i justificar en la memòria el compliment de les condicions -dimensions, condicions i ubicació- que defineix el Codi Tècnic de l'Edificació per tal de poder gestionar les cinc fraccions següents:

*paper i cartró (P)

*vidre (V)

*envasos lleugers (E)

*orgànic (O)

*fracció resta (R)

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

M2 útils/ habitatge	P	V	E	O	R
fins a 80 m ²	45	45	45	45	45
a partir de 80 i fins a 100 m ²	55	45	45	45	53
més de 100 m ²	66	45	47	45	63

En qualsevol cas, la superfície mínima de l'espai d'emmagatzematge de cada fracció no serà inferior a 300 mm x 300 mm, havent d'estar a la cuina o espai annex auxiliar els espais destinats a residu orgànic (O) i envasos lleugers (E).

S'ha de preveure també per a cada edifici, un espai comú d'emmagatzematge de contenidors de residus. Aquest lloc, a més de disposar de les condicions que estableix el Codi Tècnic de la Edificació, ha d'estar situat a la planta baixa i amb accés directe des de l'exterior.

A cada escala, caldrà justificar la grandària d'aquest espai comú d'emmagatzematge de contenidors per a la recollida selectiva en funció del nombre d'habitatges i de la seva superfície:

- o fins a 60 m² 0,536 m²/habitatge
- o a partir de 60 i fins 70 m² 0,804 m²/habitatge
- o a partir de 70 i fins 80 m² 1,072 m²/habitatge
- o a partir de 80 i fins a 100 m² 1,340 m²/habitatge
- o més de 100 m² 1,608 m²/habitatge, amb un mínim de 3,5 m² per escala.

Quan l'ús de l'edifici sigui diferent del d'habitatge, caldrà incloure una previsió dels residus que es puguin produir durant l'ús en funció de l'activitat que hagi d'acollir, de tal forma que es prevegin els espais i instal·lacions -en tipus, dimensions i característiques- precisos per a una adequada gestió dels residus. Si en el moment de realitzar el projecte executiu es desconeix l'ús dels espais no destinats a habitatge, en la memòria per sol·licitar la preceptiva llicència d'activitats es recollirà un pla de residus destinat a permetre la seva gestió, pla que haurà de definir el tipus i quantitat de residus produïda, així com a la periodicitat de la recollida de cada tipus de residu, i determinar els espais i condicions d'emmagatzematge i accés per a la recollida o gestió dels residus. Si els usos diferents d'habitatge es coneixen des del projecte executiu, aquest haurà d'incorporar la memòria específica.

Art. 18. Materials

Per tal de minvar l'impacte ambiental dels materials emprats a la construcció dels edificis, caldrà considerar:

- la utilització de finestres i persianes de fusta en les obertures a exteriors. Es prioritzarà l'ús de fustes locals o amb certificació de gestió sostenible
- la utilització de radiadors de fosa o xapa d'acer

Ambdues demandes es poden resoldre amb alumini sempre que es justifiqui documentalment el seu contingut en reciclat i que aquest sigui superior al 60%

- la utilització de teles asfàltiques o butliques per a les impermeabilitzacions
- la utilització de conductes de polietilè o polipropilè en subministre d'aigua freda i de polietilè reticular o polipropilè en calenta
- la utilització de conductes de polietilè reticular o acer negre per les conduccions d'aigua calenta per a calefacció
- la utilització de conductes i revestiments de protecció de cables lliures d'halògens i organoclorats per a les instal·lacions elèctriques
- la utilització de desguassos de polietilè i polipropilè
- la utilització de claveguerons de formigó

Les demandes anteriors poden resoldre en coure o PVC (segons s'escaigui) sempre que es justifiqui documentalment el seu contingut en reciclat i que aquest sigui superior al 90% i al 60% respectivament.

- la utilització de pintures naturals o acríliques de base aquosa i de vernissos naturals amb etiquetatge ecològic i vernissos naturals
- la utilització d'aïllaments naturals, prioritzant els d'origen local com el suro
- la utilització de fustes d'origen certificat en revestiments de murs i paviments i xapats de portes
- la utilització d'àrids reciclats per a tots els usos no estructurals: subbases de paviments, drenatges, capes filtrants, etc.

Secció 8. Instal·lacions energètiques

Art. 19. Manual de l'usuari

Es lliurarà a cada propietari un document que s'anomenarà "Manual de l'habitatge" amb recomanacions respecte els consums de les instal·lacions domèstiques (il·luminació, aparells domèstics, cuina,...), donat que tenen una relació molt directa amb la particularitat de cada usuari final. Aquest document inclourà l'explicació de l'aplicació dels criteris de l'estudi d'Impacte ambiental relatiu a l'habitatge.

Aquest document hauria d'incloure entre d'altres recomanacions respecte:

- l'estalvi de consum d'aigua, tant freda com calenta. L'explicació si s'escau del sistema d'escalfament de l'aigua calenta sanitària (panells solars, calefacció central,...)

- el correcte procés de reciclatge de residus, de l'ús de les instal·lacions de les que disposa l'edifici, i del servei de recollida municipal.
- l'ús de l'habitatge respecte l'assolellament, recomanacions per garantir la temperatura adequada hivern/estiu mitjançant la manipulació dels sistemes de protecció i la ventilació creuada natural.
- l'ús correcte de la il·luminació artificial, la distribució racional de les diferents funcions a l'habitatge, per maximitzar l'aprofitament de la il·luminació natural. Recomanacions també respecte el tipus de lluminàries per tal que s'instal·lin les més adequades a l'ús que se li vol donar, i les més eficients energèticament.
- la instal·lació dels aparells electrodomèstics bitèrmics i la doble entrada d'aigua calenta i freda per a tal fi.
- L'ús de la instal·lació de climatització i els criteris a tenir en compte per aconseguir una mínim de consum i un màxim de confort.
- La gestió de la instal·lació domòtica.
- S'inclourà una explicació dels criteris de sostenibilitat que inclou el disseny de l'espai lliure privat (la recollida de l'aigua de pluja pel rec, el tipus de vegetació, els paviments drenants..).

Art. 20. Climatització

Caldrà una acurada regulació dels equips generadors de calor/fred per tal d'ajustar la producció a les necessitats de climatització. Per millorar l'eficiència dels sistemes, eEs recomana la instal·lació de sistemes de climatització centralitats.

Zonificació de la calefacció: La calefacció de l'habitatge tindrà dos circuits – tant si es tracta de radiadors com de terra radiant -, un per la zona de dia i l'altre per la zona de nit. Disposaran d'un termòstat independent per a cada un.

Termòstat programable: Cada circuit disposarà d'un termòstat que permeti programar la temperatura en cada franja horària en funció de les necessitats i costums dels ocupants de l'habitatge.

Art. 21. Producció d'aigua calenta sanitària i energies alternatives

Plaques solars tèrmiques: S' hauran d'incorporar plaques solars de captació tèrmica per a tots els habitatges de l'edifici. Per tal d'estalviar energia i promoure l'ús d'energies renovables, els habitatges hauran de disposar d'una instal·lació de captació d'energia solar tèrmica que cobreixi, la contribució solar que li correspongui segons el que s'estableix al Decret d'Ecoeficiència per a cobrir les necessitats d'aigua calenta sanitària de tot l'edifici.

Els càlculs, el disseny de la instal·lació així com les característiques de les diferents components del sistema i el manteniment previst s'ajustaran a les disposicions del "Documento base HE4" del Código Técnico de la Edificación.

Plaques Solars fotovoltaïques: Per minimitzar les emissions de CO2 associades, es recomana la instal·lació de sistemes fotovoltaïcs de captació d'energia solar.

Quan la calefacció dels habitatges es realitzi mitjançant sistemes que utilitzin energia elèctrica per obtenir energia tèrmica, caldrà disposar d'un sistema fotovoltaic de captació d'energia solar connectat a la xarxa que compensi l'escreix d'emissions de CO2 que comporta emprar aquesta energia, amb una superfície de captació de 1 m2 per cada 11 m2 o fracció de superfície d'habitatge escalfada amb energia elèctrica. S'exceptua d'aquesta exigència la instal·lació de sistemes de climatització per bomba de calor quan el seu COP sigui d'un mínim de 2,5 pel mode refrigeració i de 3,5 pel mode calefacció. Quan no es prevegi sistema de calefacció a l'habitatge, es suposarà que es pugui resoldre aquesta necessitat amb sistemes elèctrics i, per tant, serà precís disposar la instal·lació fotovoltaica en el moment de la seva construcció.

En els edificis de la zona 3.2, destinats a altres usos que els habitatges, i als equipaments quan la seva demanda energètica ho justifiqui, caldrà disposar d'un sistema fotovoltaic de captació d'energia solar connectat a la xarxa d'una potència instal·lada d'almenys 5 Kw.

Cal reservar espai a l'armari de comptadors elèctrics per instal·lar nous comptadors de la instal·lació fotovoltaica o futures ampliacions.

Art. 22. Instal·lacions per l'estalvi d'aigua a l'interior de l'edifici

Els aparells sanitaris i les aixetes de l'edifici disposaran de mecanismes estalviadors del consum d'aigua.

Inodors de doble descàrrega: Tots els inodors de l'habitatge seran de doble descàrrega per tal de poder disposar de més o menys aigua segons la seva necessitat.

Futur aprofitament d'aigües grises: Per preveure la possibilitat en un futur d'instal·lar un sistema d'aprofitament d'aigües grises, es recolliran separadament les aigües de banyera i dutxes i aigüeres de la resta d'aigües usades de l'edifici, en una instal·lació que només s'ajuntarà amb l'anterior a l'arqueta de connexió a claveguera.

Aixetes de doble cabdal: Totes les aixetes de l'habitatge seran de doble cabdal, és a dir, tindran dos recorreguts diferenciats per la pressió d'aigua que es precisi. D'aquesta manera s'estalvia aigua. Tots els elements de control d'aigua (aixetes, cisternes de wc, capçals de dutxa) seran de baix consum (amb airejadors/doble nivell de descàrrega).

Vàlvula reductora de pressió: Cada habitatge disposarà d'una vàlvula reductora de pressió a l'entrada de l'escomesa d'aigua.

Electrodomèstics Bitèrmics: Als emplaçaments previstos per a la rentadora i el rentavaixelles es deixarà una presa d'aigua calenta per fer possible instal·lar electrodomèstics bitèrmics.

Art. 23. Pre-instal·lació domòtica

Els habitatges hauran de disposar d'un circuit de pre-instal·lació domòtica. Es deixarà un tub de 20 mm. de diàmetre que arribi fins als llocs d'ubicació dels aparells de producció d'A.C.S., calefacció, aparells aire condicionat (si n'hi ha), persianes i registre d'usuari de telecomunicacions amb els llocs d'entrada de les fonts d'energia a cada unitat privativa i que possibiliti una gestió telemàtica dels serveis.

Art. 24. Certificació energètica de l'edifici

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

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

*demanda de calefacció – classe C

*demanda de refrigeració – classe D

Disposició Addicional

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el Pla General d'Ordenació de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 28 de febrer de 2002 (DOGC núm. 3654 d'11 de juny de 2002) i el seu text refós conformat per la CTU de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

Segona

Normes Mediambientals d'obligat compliment per la qualificacions 3.2.j

Art. 1

Es despleguen les Normes Mediambientals, d'obligat compliment per la qualificació de dotacions i serveis privats en espais oberts 3.2.j (Parador del Güell).

Activitats

Art. 2.Finalitat

Es regula en aquesta normativa les activitats permeses dins aquest sector per tal d'assolir un nivell alt de protecció de les persones i del medi ambient, i evitar riscos de contaminació.

Amb aquesta finalitat, no s'admetran activitats que per la seva naturalesa puguin incidir negativament en la qualitat mediambiental d'aquesta àrea.

Tractament d'aigües residuals

Art. 3. Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials.

El sistema de clavegueram és separatiu.

Les aigües de pluja s'abocaran al rec un cop filtrades.

El sistema d'aigües negres es connecta a la xarxa general.

En el cas de que l'activitat prevista en la zona requereixi projecte d'activitats, aquest fixarà les condicions de pretractament de les aigües residuals, prèvies al seu abocament a la xarxa.

Residus

Art. 4. Gestió

La gestió de residus es defineix en la Normativa supramunicipal en compliment de l'art. 43 de la Llei 6/1993 reguladora de residus (o normativa aplicable vigent), des del Pla Parcial es preveu el suport a aquesta gestió amb les reserves d'espais necessaris.

Els residus de la construcció que es generin en les obres d'execució del Pla s'hauran de gestionar en instal·lacions exclusivament autoritzades per la Junta de Residus, en compliment del Decret 2001/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció, modificat pel decret 161/2001.

Art. 5. Contenidors

Es fixarà en el projecte d'urbanització que desenvolupi aquest al Pla Parcial els espais públics reservats per a la col·locació de contenidors, per optimitzar la recollida i transport de residus.