

2124



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

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en la
secció de plans

30 GEN. 2008

La secretaria

Sònia Botarull i Serrat

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
SANT JORDI DESVALLS**

NORMES URBANÍSTIQUES

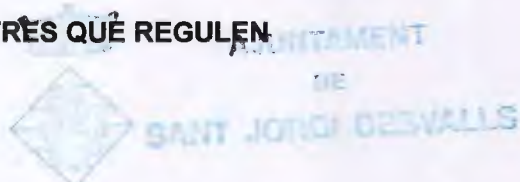
ÍNDEX

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

- CAPÍTOL I. NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL PLA**
 - Article 1. Àmbit territorial i objecte del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
 - Article 2. Marc legal
 - Article 3. Contingut i interpretació
 - Article 4. Vigència
 - Article 5. Modificació i revisió del POUM
- CAPÍTOL II. DESPLEGAMENT DEL PLA**
 - Article 6. Iniciativa i Competències
 - Article 7. Planejament urbanístic derivat
 - Article 8. Desplegament del Pla en sòl urbà
 - Article 9. Desplegament del Pla en sòl urbanitzable delimitat
 - Article 10. Desplegament del Pla en sòl no urbanitzable
 - Article 11. Desplegament del Pla respecte als sistemes generals
- CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**
 - Article 12. Elecció dels sistemes d'actuació
 - Article 13. Polígons d'actuació urbanística
 - Article 14. Sistema d'actuació en sòl urbà
 - Article 15. Sistema d'actuació en sòl urbanitzable
 - Article 16. Execució i gestió de sistemes
- CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ, ÚS DEL SÒL I DEL SUBSÒL**
 - Article 17. Actes subjectes a llicència
 - Article 18. Procediment d'atorgament de llicències
 - Article 19. Classificació de les llicències d'obres i instal·lacions
 - Article 20. Documents necessaris per a la sol·licitud de llicències
 - Article 21. Particularitats de la llicència de primera utilització dels edificis
 - Article 22. Particularitats de la llicència de tancament de parcel·la
 - Article 23. Condicions d'atorgament de llicències
 - Article 24. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències
 - Article 25. Llicències per a usos i obres de caràcter provisional
 - Article 26. Infraccions urbanístiques

TÍTOL II PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

- CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**
 - Article 27. Regulació general
- CAPÍTOL II. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LA**
 - Article 28. Parcel·la i parcel·lació
 - Article 29. Parcel·la mínima
 - Article 30. Front de parcel·la
 - Article 31. Fondària de parcel·la
- CAPÍTOL III. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ**
 - SECCIÓ 1. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR O ÀMBITS DE PLANEJAMENT**
 - Article 32. Coeficient d'edificabilitat bruta
 - Article 33. Coeficient de volum edificable brut
 - Article 34. Densitat màxima d'habitatges bruta



SECCIÓ 2. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

- Article 35. Tipus d'ordenació de l'edificació
- Article 36. Edificabilitat i densitat d'habitatges
- Article 37. Edificabilitat màxima de parcel·la
- Article 38. Ocupació màxima de parcel·la
- Article 39. Volum màxim edificable
- Article 40. Planta baixa
- Article 41. Plantes soterranis
- Article 42. Plantes pis
- Article 43. Espais sotacoberta
- Article 44. Planta coberta
- Article 45. Elements admesos sobre l'última planta
- Article 46. Façanes i mitgeres
- Article 47. Cossos sortints
- Article 48. Elements sortints
- Article 49. Ventilació i il·luminació
- Article 50. Celoberts
- Article 51. Patis de ventilació
- Article 52. Composició de la façana
- Article 53. Piscines

SECCIÓ 3. PARÀMETRES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

- Article 54. Alineacions
- Article 55. Alineació de l'edificació
- Article 56. Alçada reguladora d'un edifici referida al carrer
- Article 57. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer
- Article 58. Planta baixa d'un edifici referida al carrer
- Article 59. Profunditat edificable
- Article 60. Pati d'illa
- Article 61. Cossos sortints
- Article 62. Ocupació de la planta soterrani
- Article 63. Adaptació topogràfica del pati d'illa
- Article 64. Tanques

SECCIÓ 4. PARÀMETRES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

- Article 65. Alçada reguladora de l'edificació referida a la parcel·la
- Article 66. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora de l'edificació referida a la parcel·la
- Article 67. Nombre de plantes referit a la parcel·la
- Article 68. Planta baixa referida a la parcel·la
- Article 69. Separacions mínimes
- Article 70. Adaptació topogràfica del terreny
- Article 71. Tanques
- Article 72. Construccions auxiliars

CAPÍTOL IV. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

SECCIÓ 1. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

- Article 73. Classificació dels usos
- Article 74. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals
- Article 75. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics
- Article 76. Classificació d'usos segons la permissibilitat
- Article 77. Classificació d'usos segons el domini
- Article 78. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl
- Article 79. Activitats i instal·lacions. Criteris de classificació

AJUNTAMENT
DE
SANT JORDI DESVALLS

SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS

- Article 80. Regulació específica dels usos i les activitats
- Article 81. Definició d'activitat classificada
- Article 82. Situacions relatives de les activitats
- Article 83. Usos específics en relació a les actuacions relatives
- Article 84. Regulació supletòria
- Article 85. Simultaneïtat d'usos
- Article 86. Indicacions sobre els aspectes mediambientals

SECCIÓ 3. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT

- Article 87. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions
- Article 88. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries
- Article 89. Dimensió i ordenació de les places d'aparcament
- Article 90. Causa exempció de les previsions d'aparcament

TÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

- Article 91. Classificació i qualificació del sòl
- Article 92. Els sistemes
- Article 93. Les zones

CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES**SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS**

- Article 94. Definició de sistemes
- Article 95. Desenvolupament i execució dels sistemes
- Article 96. Titularitat i afectació del sòl

SECCIÓ 2. SISTEMES DE COMUNICACIÓ (CLAU C)

- Article 97. Definició
- Article 98. Regulació del sistema de comunicacions
- Article 99. Sistema viari (Clau C.1)
- Article 100. Sistema ferroviari (Clau C.2)

SECCIÓ 3. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES (CLAU V)

- Article 101. Definició
- Article 102. Tipus d'espais lliures
- Article 103. Parcs Urbans (Clau V.1)
- Article 104. Jardins, places i passeigs urbans (Clau V.2)

SECCIÓ 4. SISTEMES D'EQUIPAMENTS

- Article 105. Definició i tipus
- Article 106. Paràmetres edificatoris generals

SECCIÓ 5. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNIC S (CLAU ST)

- Article 107. Definició
- Article 108. Titularitat
- Article 109. Condicions particulars

SECCIÓ 6. SISTEMA HIDROLÒGIC (CLAU H)

- Article 110. Definició
- Article 111. Regulació del sistema hidrològic
- Article 112. Protecció del sistema hidrològic

SECCIÓ 7. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS (HD)**CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU)****SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS**

- Article 113. Definició
- Article 114. Determinació i ordenació en sòl urbà
- Article 115. Ordenació de volums i reajustaments d'alineacions i rasants

SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

- Article 116. Definició de zones
- Article 117. Zona de nucli antic (clau 1)
- Article 118. Zona de consolidació urbana (clau 2)
- Article 119. Zona de cases amb pati (clau 3)
- Article 120. Zona d'eixample en illa oberta (clau 4)
- Article 121. Zona de cases aïllades (clau 5)
- Article 122. Zona de casal urbà (clau 6)
- Article 123. Zona de cases en filera (clau 7)
- Article 124. Zona residencial urbana. Edificació aïllada o aparellada (clau 8)
- Article 125. Zona residencial urbana. Edificació en filera o petit bloc (clau 9)

SECCIÓ 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ

- Article 126. Polígons d'actuació urbanística i definició d'àmbits
 - PA-1 La Pista
 - PA-2 Carrer Nou
 - PA-3 El Molí
 - PA-4 Sector Est
 - PA-5 Carretera de Sobrànigues
 - PA-6 Sector Estació
 - PA-7 Veïnat Nou
 - PA-8 Mas Masó
 - PA-9 Nucli de Sobrànigues
 - PA-10 Camí del cementiri
 - PA-11 Camí de la Font
 - PA-12 Sector carrer de Baix

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS**

- Article 127. Definició i tipus
- Article 128. Sistemes generals i locals i determinacions en sòl urbanitzable
- Article 129. Deures dels propietaris del sòl urbanitzable
- Article 130. Gestió de sòl urbanitzable

SECCIÓ 2. SECTORS DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

- Article 131. Sectors en què es divideix el sòl urbanitzable delimitat
 - Sector SUD 1 La Carretera
 - Sector SUD 2 Avinguda de la Generalitat sud
 - Sector SUD 3 Camp Ciurana 2
 - Sector SUD 4 Avinguda de la Generalitat nord
 - Sector SUD 5 Carretera de Sobrànigues

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)**SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS**

- Article 132. Definició i tipus
- Article 133. Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en SNU
- Article 134. Condicions bàsiques del sòl no urbanitzable
- Article 135. Objectius de regulació del sòl no urbanitzable
- Article 136. Segregacions
- Article 137. Camins rurals
- Article 138. Els conreus
- Article 139. Els boscos
- Article 140. Abocament de residus
- Article 141. Elements configuradors del paisatge

SECCIÓ 2. USOS EN SÒL NO URBANITZABLE

- Article 142. Disposicions generals
- Article 143. Regulació especial per a la millora de finques agrícoles
- Article 144. Regulació de les activitats extractives



SECCIÓ 3. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

- Article 145. Disposicions generals
- Article 146. Nucli de població
- Article 147. Condicions generals de les edificacions en el sòl no urbanitzable
- Article 148. Construccions agrícoles
- Article 149. Construccions ramaderes
- Article 150. Construccions i instal·lacions d'interès públic
- Article 151. Construccions i instal·lacions d'obres públiques
- Article 152. Habitatges
- Article 153. Edificacions i usos existents en sòl no urbanitzable
- Article 154. Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals
- Article 155. Tanques
- Article 156. Publicitat

SECCIÓ 4. ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

- Article 157. Definició de zones
- Article 158. Zona agrícola (clau SNU 1)
- Article 159. Zona agrícola d'especial protecció (clau SNU 2)
- Article 160. Zona forestal (clau SNU 3)
- Article 161. Zona forestal d'especial protecció (clau SNU 4)

SECCIÓ 5. PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA

- Article 162. Definició
- Article 163. PEU Riberes del Ter
- Article 164. Catàlegs i directrius del paisatge
- Article 165. Condicions generals per a les transformacions del sòl en l'àmbit de protecció
- Article 166. Estudis d'integració paisatgística

TÍTOL IV PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

CAPÍTOL I. CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

- Article 167. Llistat de béns protegits
- Article 168. Pla especial urbanístic de Protecció del Patrimoni
- Article 169. Condicions de les obres de consolidació i conservació

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

ANNEX 1: CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

ANNEX 2: ORDENANÇA REGULADORA DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES AL TERME MUNICIPAL DE SANT JORDI DESVALLS QUE S'INCORPORA AL TEXT NORMATIU DEL PRESENT POUM



TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I – NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL PLA

Art. 1 – Àmbit territorial i objecte del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori municipal del municipi de Sant Jordi Desvalls, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.
2. El Pla és el resultat de la revisió del contingut del document de Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Jordi Desvalls i la seva adaptació a la legislació urbanística vigent de Catalunya.
3. És un objectiu essencial del present Pla Urbanístic la garantia de desenvolupament sostenible del municipi, de manera que s'asseguri una utilització racional del territori i el medi ambient, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals, dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

Art. 2 – Marc legal

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent aplicable i d'acord amb les restants disposicions aplicables.
2. La utilització de determinades abreviatures en el present POUM fa referència a les següents disposicions legals:
 - a) Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:
 - Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436 de 28.07.05) (TRLLUC).
 - Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
3. La referència a la legislació urbanística estatal i/o sectorial vigent que es faci en aquestes normes urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local).



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

Art. 3 – Contingut i interpretació

1. Aquest POUM està integrat pels següents documents:

- Memòria
- Plànols d'informació i d'ordenació
- Normes urbanístiques
- Catàleg de béns a protegir
- Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar
- Informe mediambiental
- Memòria social

2. Les presents normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Sant Jordi Desvalls i prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò no previst per les Normes, es remet a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest Pla general s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre el criteri de major dotació d'espais públics i de major protecció ambiental, menor densitat o un índex d'aprofitament menor.

4. En la interpretació de les determinacions del POUM que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin d'escala més gran, és a dir, aquells en què la definició de les determinacions és més acurada.

5. La delimitació de sectors, polígons d'actuació, zones i sistemes assenyalada pel POUM, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada als corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

- Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+/- 5%).
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general, a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

Art. 4 – Vigència

Aquest POUM entrarà en vigor el dia següent de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.

Art. 5 – Modificació i revisió del POUM

1. L'alteració del contingut del Pla es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a

sistemes urbanístics generals o locals, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 95 del TRLUC.

3. Les següents circumstàncies justificaran la revisió d'aquest Pla general:

- El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
- El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement del Pla s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.
- L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé substancialment la classificació del sòl.
- Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.



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

CAPÍTOL II – DESPLEGAMENT DEL PLA

Art. 6 – Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest Pla general correspon en primer lloc a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquest Pla.
2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial o altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions del Pla.

Art. 7 – Planejament urbanístic derivat

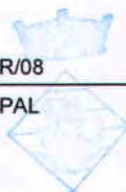
1. Amb l'objectiu de complementar les determinacions del POUM, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials urbanístics, Plans parcials de delimitació, Plans especials urbanístics, Plans de millora urbana, Catàlegs de béns protegits, ordenances municipals i Projectes d'Urbanització.
2. Els Plans que es redactin en desenvolupament d'aquest POUM hauran de garantir les connexions amb els sistemes generals i justificar l'autonomia de funcionament de la seva ordenació, aplicant els criteris de sostenibilitat del territori que determini l'Ajuntament.
3. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre. De promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i els corresponents reglaments.
4. D'acord amb les directrius del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, els Plans destinats totalment o parcialment a usos industrials hauran d'incorporar quan sigui necessari per la protecció del medi ambient, les regulacions següents:
 - a) Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per dur a terme la gestió ambiental i infraestructures de recollida i tractament d'aigües residuals conjuntament per a tot el sector, estació de vigilància de la contaminació atmosfèrica, sistema de recollida de residus urbans i assimilables amb reserves d'espai suficient per a contenidors per a la recollida selectiva, emmagatzematge, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 6/93 de 15 de juliol, reguladora de residus.
 - b) Ordenances específiques per a la protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les mateixes, haurà de regular com a mínim

APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



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



AJUNTAMENT

DE

SANT JORDI DESVALLS

SANT JORDI DESVALLS

els aspectes relacionats amb les aigües residuals, la protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera) els sorolls i les vibracions.

5. La normativa del planejament derivat preveurà l'aplicació de les mesures d'ecoeficiència en la construcció d'habitatges. Així mateix, s'haurà de regular la gestió de residus d'excavació en els processos d'urbanització i el disseny i els elements de la xarxa d'enllumenat públic d'acord amb la legislació vigent.

Art. 8 – Desplegament del Pla en el sòl urbà

1. Les determinacions del POUM són d'aplicació directa en sòl urbà, llevat dels àmbits on es preveu la redacció de Plans de millora urbana, la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació.

2. Els propietaris de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, en els termes de l'article 42.2 del TRLLUC.

3. En sòl urbà no consolidat on només calgui la cessió obligatòria i gratuïta de part de la vialitat que afecta a una finca en concret no caldrà la delimitació prèvia d'un polígon d'actuació, podent realitzar-se la cessió esmentada prèviament o simultàniament a la urbanització i/o edificació.

4. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tenen les obligacions previstes als articles 43 i 44 del TRLLUC.

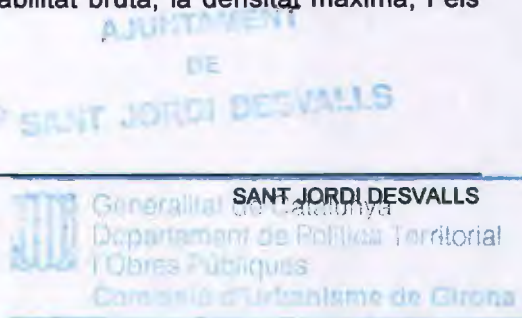
5. Aquest Pla es desenvoluparà mitjançant Plans de millora urbana referits a sòl urbà consolidat o no consolidat, quan les necessitats del planejament ho aconsellin, d'acord amb les determinacions i objectius previstos a l'article 68 del TRLLUC i la seva documentació s'ajustarà a l'establerta a l'article 66 del TRLLUC.

6. Les operacions urbanístiques, encara que no haguessin estat previstes en aquest POUM, que incrementin les superfícies de sòl per a places públiques, espais lliures, zones esportives públiques d'esbarjo o centres culturals, docents, centres assistencials i altres serveis d'interès públic i social, es consideren compreses en l'article 67 del TRLLUC. Aquestes operacions podran realitzar-se mitjançant la redacció d'un Pla especial sense que calgui modificar prèviament o simultàniament el POUM, ja que responen als mateixos objectius de dotació d'equipaments i serveis que les inspiren.

Art. 9 – Desplegament del Pla en sòl urbanitzable delimitat

1. Per la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat cal la formulació, tramitació, aprovació definitiva i publicació d'un Pla parcial urbanístic. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla en els plànols d'ordenació.

2. Els plans parcials s'elaboraran d'acord amb allò que disposen els article 65 del TRLLUC i contindran els documents previstos al seu article 66. Hauran de donar compliment a les determinacions d'aquest POUM respecte a la delimitació dels sectors i, per a cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, i els usos principals i compatibles.



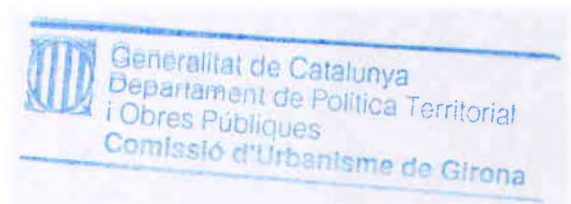
3. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'art. 91 del TRLLUC.

Art. 10 – Desplegament del Pla en Sòl no urbanitzable

Les determinacions del Pla que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. Es podran formular Plans especials urbanístics amb les finalitats previstes a l'article 67 del TRLLUC.

Art. 11 – Desplegament del Pla respecte als sistemes generals

Les previsions del Pla respecte als sistemes generals es desenvoluparan mitjançant l'expropiació dels terrenys afectats i la seva execució directa o bé, si els terrenys estan inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès a sistema de reparcel·lació, passaran a titularitat pública mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, a través de qualsevol de les modalitats de l'article 115.2 del TRLLUC, per cessió anticipada, o per la modalitat d'ocupació directa de l'article 150 del TRLLUC.



CAPÍTOL III – GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 12 – Elecció dels sistemes d'actuació

1. En el desenvolupament del POUM, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic o, si s'escau, en la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i també en el supòsit de l'art. 113.1 d) del TRLLUC, s'ha de determinar el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar convenientment justificat.

2. L'execució o gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística previstos en el TRLLUC que haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Pla d'Etapes, així com la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipaments general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.

Art. 13 – Polígons d'actuació urbanística

1. El repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i l'execució de les obres i serveis urbanístics necessaris es durà a terme per polígons d'actuació complets.

2. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl Urbà s'ajustarà a allò que estableix l'article 112 del TRLLUC. Així mateix, es podran delimitar nous Polígons d'actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.

Art. 14 – Sistema d'actuació en sòl urbà

Per a l'execució del planejament en sòl urbà, el POUM pot delimitar polígons d'actuació no inclosos en sectors subjectes en plans de millora urbana. Això no és obstacle perquè l'administració pugui realitzar actuacions estiguin previstes en el POUM o en un pla de millora urbana.

Art. 15 – Sistema d'actuació en sòl urbanitzable

1. La delimitació de polígons d'actuació per a l'execució del planejament d'un sector de sòl urbanitzable delimitat la definirà el POUM o el propi planejament derivat.

2. Cada sector de Pla parcial urbanístic podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació.

3. Els plans parcials d'iniciativa particular han d'ésser executats pel sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'administració

2137

actuants hagi requerit als propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de Compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, dita administració podrà deixar sense eficàcia el Pla o canviar el sistema d'actuació.

Art. 16 – Execució i gestió de sistemes

Els terrenys qualificats de sistemes podran ser adquirits per l'administració actuants per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries i gratuïtes imposades per la legislació urbanística vigent, ocupació directa, cessió anticipada o expropiació forçosa. El cost dels terrenys podrà repercutir-se segons sigui procedent entre els propietaris beneficiats per l'actuació, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent i mitjançant contribucions especials.

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

 AJUNTAMENT
DE
SANT JORDI DESVALLS

CAPÍTOL IV – INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ, ÚS DEL SÒL I DEL SUBSÒL

Art. 17 – Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes que es relacionen a continuació:

- Parcel·lacions urbanístiques
- Obres de construcció i d'edificació de nova planta i les d'ampliació, reforma i modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents.
- Canvi o reparació d'elements estructurals.
- Obres de modificació de l'aspecte exterior dels edificis, construccions i instal·lacions existents.
- Execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals.
- Obres de modificació de la distribució interior dels edificis i construccions existents.
- La demolició total o parcial de les edificacions, construccions i instal·lacions.
- Primera utilització i ocupació dels edificis.
- Autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb allò que estableix el TRLLUC.
- Canvi d'usos dels edificis i les instal·lacions.
- Obres de construcció de piscines, pous i obres de captació d'aigua.
- La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
- Divisions o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable.
- Tales d'arbres, formin o no part de massa arbòria, en qualsevol classe de sòl; excepte les incloses en plans de gestió forestal autoritzat per l'administració competent.
- La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
- L'acumulació de residus i dipòsits de materials que alterin les característiques del paisatge.
- L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- Les extraccions d'àrids i l'explotació de pedreres.
- Obres d'instal·lacions de serveis: instal·lació o estesa de línies elèctriques, telefòniques i telegràfiques, telefonia mòbil, cablejat, o similars o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus, gas i tota utilització de subsòl, sòl o espai aeri que comporti utilització de materials no fungibles i perdurables.
- Obres de connexió d'aigua i desaigües a les xarxes generals.
- Moviments de terres com desmunts, explanació, excavació o terraplenat, excepte que estiguin compresos en un projecte d'urbanització o edificació degudament aprovat o autoritzat.
- Obres puntuals d'urbanització no incloses en projectes d'urbanització.
- Col·locació o modificació de rètols, cartells, cartelleres i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- Col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors.
- Col·locació de marquesines per a comerços.
- Construcció de ponts, bastides i similars.
- Estintolament de façanes.
- Reparació de cobertes i terrats.
- Construcció de fosses sèptiques.



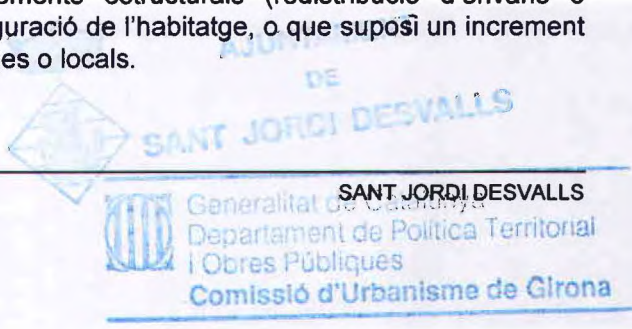
- Modificació de balcons, lleixes o elements sortints.
 - Construcció de barraques provisionals d'obres.
 - La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
 - La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments i també les operacions que tingui per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independents dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent. No cal llicència si la llicència d'obres ja conté el nombre de departaments individuals susceptibles d'aprofitament independent.
2. La necessitat d'obtenir autorització d'altres administracions públiques no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal.
3. En cas d'urgència o d'interès públic excepcional es tindrà en compte el que disposa l'art. 182.2 del TRLLUC.
4. Totes les obres que s'executin en compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.
5. No estan subjectes a llicència municipal les obres d'urbanització previstes en els plans i projectes degudament aprovats, ni les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en projecte de reparcel·lació.
6. Les llicències tindran caràcter de document públic. Les llicències no suposen autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.
7. Els actes als quals fa referència l'apartat primer d'aquest article promoguts per òrgans de l'Estat o de la Generalitat o entitats de dret públic estan igualment subjectes a llicència.

Art. 18 – Procediment d'atorgament de llicències

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord amb el procediment previst al Reglament d'obres i serveis dels ens locals (ROAS).

Art. 19 – Classificació de les llicències d'obres i instal·lacions

1. Es considerarà com a obres majors la realització de les obres d'edificació, de reforma, de reparació o rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions; i en especial les següents obres:
- Construcció de tota classe d'edificis de nova planta incloses les edificacions auxiliars.
 - Ampliació de tota classe d'edificis de nova planta, amb una superfície superior a 25 m² en edificis d'habitatge, a 30 m² en edificacions auxiliars, naus industrials o d'emmagatzematge, i a 80 m² en coberts lleugers.
 - Reformes que afectin a fonaments i elements estructurals (parets de càrrega, pilars, forjats) de l'edifici.
 - Reformes que no afectin a elements estructurals (redistribució d'envans o decoració) que modifiquin la configuració de l'habitatge, o que suposi un increment o disminució del nombre d'habitatges o locals.
 - Enderrocs de construccions.



- Les que substitueixin o modifiquin els usos preestablerts o previstos.
- Les que afectin immobles del patrimoni històric-artístic o es trobin sotmesos a especial protecció.
- La instal·lació de cases prefabricades.
- Piscines.
- Les que es realitzin en façana o modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
- L'execució o modificació d'obertures de façanes.
- Urbanització i parcel·lació de terrenys.
- Moviments de terres.
- Construcció de murs de contenció.
- Col·locació d'ascensors, sínies o altres aparells elevadors.
- La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent.
- Pous i obres de captació d'aigua.
- L'acumulació de residus i dipòsits de materials que alterin les característiques del paisatge.
- L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- Construcció de fosses sèptiques.
- Modificació de balcons, lleixes o elements sortints.

2. Es consideraran obres menors les següents:

- Obres d'instal·lacions de serveis: instal·lació o estesa de línies elèctriques, telefòniques i telegràfiques, telefonia mòbil, cablejat, gas i tota utilització del subsòl, sòl o espai aeri que comporti utilització de materials no fungibles i perdurables, no incloses en projectes d'urbanització.
- Tanques que no siguin murs de contenció.
- La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
- Col·locació de marquesines per a comerços.

3. En cas de tractar-se d'obres no relacionades en els punts anteriors, es tindrà en compte la similitud a alguna d'elles.

Art. 20 – Documents necessaris per a la sol·licitud de llicències

1. Les sol·licituds de llicència, que s'han de documentar d'acord amb el que estableix la normativa aplicable i les ordenances, han de precisar l'objecte i les condicions de l'obra o de l'actuació projectada amb el detall suficient per a la deguda verificació amb la normativa i les ordenances esmentades.

2. Documents necessaris per a la sol·licitud de la llicència d'obres majors (indicades a l'article 21.1):

- a) Dos exemplars del projecte tècnic signat per tècnic competent i pel promotor, visats pel corresponent col·legi oficial, que com a mínim haurà de contenir la següent documentació:
 - Memòria
 - Pressupost
 - Plànol escala 1/1000 detallant la situació de l'edificació, fondàries, alçades, etc. i justificant el compliment de la normativa urbanística d'aplicació (POUM)
 - Plànol d'emplaçament, acotat, a escala 1/500, detallant amplada de carrers, construccions existents en les finques confrontants, els serveis urbanístics existents en un radi de 50 metres i modificacions, si s'escau, d'aquests.

- Planta i secció topogràfica amb cotes de nivell amb equidistància d'un metre, on s'indiqui l'estat actual i la modificació, justificant l'adaptació topogràfica del terreny segons el POUM, l'edificació i l'arbrat existent. No serà necessària la presentació d'aquests plànols quan els solars de què es tracti siguin edificables en illa tancada i no existeixi desnivell apreciable entre la rasant del carrer la qual confronti i la corresponent línia de profunditat edificable.
 - Plànols de les plantes, façanes i seccions necessàries per a la seva completa comprensió i tota la informació convenient per a comprovar el compliment de les ordenances i normatives aplicables.
 - Indicació dels canals d'accés i de les connexions, de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals necessaris de cadascun dels serveis.
 - Descripció, en el seu cas, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que es trobin abandonats, juntament amb un croquis acotat on s'expressi la situació, configuració i mides dels referits accidents del subsòl.
 - Justificació específica que el projecte compleix, en el seu cas, les normes de prevenció d'incendis i la legislació de telecomunicacions.
 - Valoració del volum previsible de generació de residus i les seves característiques, especificant la instal·lació o instal·lacions de valorització o de disposició del rebuig autoritzades i inscrites en el registre de gestors d'enderrocs per la junta de residus on es gestionaran.
- b) Impresos d'estadística d'arquitectura i habitatge per duplicat (casos d'obra nova o ampliació d'habitatges).
 - c) Fitxa tècnica o justificació de supressió de barreres arquitectòniques.
 - d) En cas de tractar-se d'obres de reforma es grafiarà de diferent forma la part que es conservi, l'obra o element que desaparegui i l'obra nova.

- 2.1. En aquestes obres, abans de l'inici de les obres, caldrà aportar:
 - a) Dues còpies del projecte executiu signades pel tècnic competent i promotor, visades pel corresponent col·legi professional.
 - b) Nomenament de contractista acreditant que està facultat per realitzar les obres.
 - c) Una còpia del pla de control de qualitat en obra nova o gran reforma
 - d) Estudi bàsic de seguretat i salut o Estudi de seguretat i salut, segons correspongui, d'acord amb el RD 1627/97, de 24 d'octubre.
 - e) Acceptació de la direcció de les obres per part dels tècnics competents.
 - f) Designació del coordinador de seguretat i salut durant l'execució de l'obra.

3. Per a sol·licitud de les **licències d'obres menors** caldrà que a l'imprès de sol·licitud s'especifiqui:
 - Les obres que es volen realitzar, especificades amb claredat
 - El seu emplaçament
 - Les dimensions de l'obra
 - Fotografia si afecten a la façana
 - Pressupost

4. Per a les **licències de parcel·lació** caldrà presentar juntament amb la sol·licitud:
 - a) Projecte de parcel·lació signat per tècnic competent i visat, que consti de:
 - Memòria amb la descripció física i jurídica de les finques, acompanyant-la de nota simple informativa del Registre de la Propietat, i descripció física de les parcel·les resultants.
 - Justificació del compliment de la normativa urbanística i qualificació en base al POUM.
 - Plànol acotat de les finques inicials i finals.

5. Per a les llicències d'instal·lació de grues-torre:

- a) Projecte tècnic que inclogui plànol d'ubicació de la grua i l'abast de la seva ploma, signat per tècnic competent, i visat pel corresponent col·legi professional.
- b) Pòlissa d'assegurança i rebut de pagament.
- c) Document que acrediti el compliment de les condicions de seguretat, conegut com GR-1 expedit pels SSTT d'Indústria.
- d) Certificat d'utilització GR-3, supervisat per una ECA.
- e) Abans de la posada en funcionament de la grua caldrà aportar la certificació de l'empresa instal·ladora, acreditativa del perfecte estat de funcionament de la grua, conegut com GR-2, supervisada per una ECA.

Art. 21 – Particularitats de la llicència de primera utilització dels edificis

- 1. Estan subjectes a la llicència de primera ocupació o utilització les edificacions de nova construcció o que hagin estat objecte de modificació substancial o d'ampliació.
- 2. La llicència de primera utilització acredita el compliment del contingut i de les condicions imposades en la llicència d'obres.
- 3. El procediment, documentació i condicions per l'atorgament d'aquesta llicència és el regulat en els articles 90 i 91 ROAS.
- 4. La sol·licitud de llicència de primera ocupació anirà acompanyada de la següent documentació:
 - El certificat final d'obra signat per la direcció facultativa de les obres.
 - Quan es tracti de primera utilització d'habitatges amb el manual d'ús i manteniment (redactat per l'arquitecte o aparellador que han dirigit les obres), per aplicació de l'article 12 de la llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge, i, si s'escau, el certificat de finalització de les instal·lacions de telecomunicacions.
- 5. No es podrà concedir aquesta llicència a parts d'edificis, sinó que caldrà que es doni a l'edifici en conjunt, tal i com ha estat sol·licitat en la llicència d'edificació, excepte per a plantes baixes per a usos comercials.
- 6. Aquesta llicència és imprescindible pel subministrament d'aigua potable, la prestació de qualsevol altre servei municipal i per a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.
- 7. Aquesta llicència és independent de la instal·lació i obertura d'activitats mercantils i industrials.

Art. 22 – Particularitats de la llicència de tancament de parcel·la

- 1. Els tancaments no es podran executar ni acabar per mitjà de qualsevol mena de materials que constitueixin un perill per a la seguretat dels veïns com filferro, vidres en el coronament i altres anàlegs.
- 2. Els tancaments que es realitzin en sòl urbà i urbanitzable amb pla parcial aprovat, hauran de seguir les alineacions previstes per a sòl destinat a edificació privada i la normativa d'aplicació en el sector o zona.



3. Les finques afectades de sistemes generals o locals i les situades en sòl urbanitzable, mentre no tinguin pla parcial, es podran tancar provisionalment sempre que el seu propietari renunciï a la despesa d'aquesta tanca a efectes d'execució d'aquells sistemes o dels plans parcials que es puguin aprovar, d'acord amb el procediment previst en l'article 53 del TRLLUC.

Art. 23 – Condicions d'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en les Normes del POUM, respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

2. Quan l'obra o edificació requereixin la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveu l'art. 41 del TRLLUC.

3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen les Normes Urbanístiques i les disposicions reglamentàries en la matèria.

4. En cas d'obres majors o gran rehabilitació, l'Ajuntament podrà exigir, en qualsevol cas, el soterrament dels serveis en el tram de vial o espai públic que doni front a la parcel·la.

Art. 24 – Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. Totes les llicències per a executar obres han de fixar un termini per a començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Excepte que l'Ajuntament indiqui el contrari, el termini per començar les obres majors és dotze mesos (12 mesos), i el de les obres menors dos mesos (2 mesos), respecte al termini per finalitzar les obres majors és de trenta-sis mesos (36 mesos) i de les obres menors és de sis mesos (6 mesos).

2. Transcorregut la meitat dels períodes per executar les obres (divuit mesos en les obres majors i tres mesos en les obres menors) i abans de finalitzar el termini per executar-les, el titular de la llicència pot sol·licitar pròrroga del termini de finalitzar per a la meitat del termini pel que ha estat atorgada. Aquesta pròrroga en les obres de nova planta només pot ser sol·licitada i obtinguda si s'ha fet la cobertura d'aigües de l'edifici.

3. Si transcorregut aquest termini de pròrroga les obres no han estat començades o bé acabades, la llicència caducarà sense necessitat d'avertiment previ, i per començar-les o acabar-les caldrà demanar i obtenir una nova llicència ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.

Art. 25 – Llicències per a usos i obres de caràcter provisional

Les llicències per a usos i obres de caràcter provisional, s'adequaran a l'establert als articles 53 i 54 del TRLLUC.

APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL


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



AJUNTAMENT DE SANT JORDI DESVALLS

Art. 26 – Infraccions urbanístiques

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran per allò que disposen la Llei d'urbanisme, el Reglament parcial de la Llei d'urbanisme i altra normativa vigent d'aplicació.

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

 AJUNTAMENT
DE
SANT JORDI DESVALLS

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS


CAPÍTOL I – DISPOSICIONS GENERALS

Art. 27 – Regulació general

1. L'ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació del POUM es defineix en cada capítol del present títol, segons els diferents elements que intervenen en la formació urbana: parcel·lació, edificació i ús. Segons l'anterior, els paràmetres reguladors d'aquest POUM es divideixen en:

- a) Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.
- b) Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i l'edificació.
- c) Paràmetres reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dintre de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.

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


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

AJUNTAMENT
 DE
 SANT JORDI DESVALLS

CAPÍTOL II – DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LA

Art. 28 – Parcel·la i parcel·lació

1. Parcel·les és la porció de sòl edificable o no que constitueix una unitat registral.
2. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·laria (agrupació, subdivisió, segregació, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més.

Art. 29 – Parcel·la mínima

1. És la unitat de sòl mínima, definida en cada zona, mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca.
2. Les dimensions i mida de la parcel·la mínimes es regularan a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons la zona, l'edificació.
3. Les dimensions i mida de la parcel·la fan referència tant a la superfície com al front i fondària de la mateixa.
4. Quedaran excloses de la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes constituïdes abans de l'aprovació del present POUM, així com aquelles que, per l'ordenació urbanística establerta, no puguin assolir els mínims fixats.
5. Caldrà regularitzar la parcel·la quan la mitgera o partió entre dos solars donin desviacions superiors als 45 graus respecte la teòrica mitgera normal a l'alineació de vial.

Art. 30 – Front de parcel·la

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

Art. 31 – Fondària de parcel·la

S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió, entre el front de la parcel·la i una paral·lela a ell traçada pel punt més allunyat del fons de la parcel·la, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

CAPÍTOL III – DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ 1 – DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR O ÀMBITS DE PLANEJAMENT

Art. 32 – Coeficient d'edificabilitat bruta

Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m²/m²).

Art. 33 – Coeficient de volum edificable brut

Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dóna en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m³/m²).

Art. 34 – Densitat màxima d'habitatges bruta

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



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



AJUNTAMENT
DE
SANT JORDI DESVALLS

SECCIÓ 2 – DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Art. 35 – Tipus d'ordenació de l'edificació

El tipus d'ordenació de l'edificació establert per aquestes Normes Urbanístiques són les següents:

1. Edificació alineada a vial: correspon a una edificació entre mitgeres, tot al llarg dels carrers o vials regida bàsicament per alçada reguladora màxima, i per la profunditat edificable.
2. Edificació aïllada: establerta en atenció a la forma i superfície de parcel·la i regulada bàsicament en els següents factors: alçada màxima, edificabilitat, percentatge màxim d'ocupació de parcel·la i distàncies mínimes fins a les seves partions.

Art. 36 – Edificabilitat i densitat d'habitatges

1. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la: factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m²/m²).
2. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la: factor 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. Densitat d'habitatges referida a l'edificació és la relació entre el nombre màxim d'habitatges permesos i la superfície de sostre sobre rasant permesa arrodonint el número enter a l'inferior o superior en funció de si el decimal és inferior a 0,5 o igual o superior a 0,5. En el còmput d'aquesta superfície construïda sobre rasant no s'inclourà els cossos sortints. La limitació del nombre d'habitatges edificables prescrita en la regulació de les zones no és d'aplicació en el sostre destinat a habitatges de protecció pública.

Art. 37 – 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 de sostre per metres quadrats de sòl (m²/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 compensacions de volum, no comptabilitzant el possible sostre de la planta sotacoberta, ni el dels altells ni el dels cossos sortints.
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 el 50% dels semitancats i la part de la planta sotacoberta amb una alçada superior a 1,50 metres.

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

Art. 38 – Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la és el tant per cent de la superfície del sòl de cada parcel·la que pot ser ocupat per l'edificació i correspon a la superfície resultant de la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació sobre i sota de la rasant, inclòs els soterranis i els cossos i elements sortints.

2. 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.

Art. 39 – Volum màxim edificable

El volum màxim edificable és el resultat de dividir el volum màxim admès en cada parcel·la per la superfície d'aquesta. Compta tot el volum comprès a l'interior de les superfícies definides pels paraments exteriors de les façanes i cobertes, tret dels cossos volats oberts.

Art. 40 – Planta baixa

1. Planta baixa de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les normes. La planta baixa és la primera per sobre de la planta soterrani real o possible.

2. Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,60 m en el cas d'edificacions segons alineació de vial i 2,50 m en el cas d'habitatges i aparcament vinculat a l'habitatge.

3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes d'accés independent, segons les modalitats de semisoterrani i/o entresol.

4. Solament es permet la construcció d'altells de planta baixa, si es compleixen les següents condicions:

- Només es permetrà si formen part del local situat en planta baixa i que no tingui accés independent des de l'exterior.
- S'haurà de separar com a mínim 3,00 metres de les façanes a carrer de l'edifici.
- La seva alçada lliure mínima per sobre i per sota haurà de ser 2,50 metres.

Art. 41 – Plantes soterranis

1. Són les situades sota de la planta baixa.

2. No s'hi permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en ús residencial o sanitari en les plantes soterranis. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars; únicament podran autoritzar-se d'altres usos que no siguin d'habitatge i de residència si es dota el local de mesures tècniques segures, que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, ventilació, desallotjament de les persones amb seguretat en aquests casos, salubritat i higiene, etc.

3. Només es permetrà la construcció de plantes soterranis quan aquestes puguin evacuar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

4. L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,50 metres.

Art. 42 – Plantes pis

1. Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

2. Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres. Es podran col·locar fals sostres i reduir aquesta alçada lliure mínima en dependències de servei, sempre que no contradiguin la normativa sectorial d'aplicació.

Art. 43 – Espais sotacoberta

1. És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada.

2. Es destinarà a trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edificació, o com ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior. En aquest cas no podrà constituir mai un habitatge independent i la seva superfície o destí no serà condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplii.

3. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de la coberta. Es prohibeixen expressament els solariums o banyeres en la coberta.

Art. 44 – Planta coberta

1. Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una coberta inclinada, que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.

2. La coberta dels edificis serà amb coberta inclinada i/o terrat pla. En la tipologia d'alineació a vial només es permetrà la coberta inclinada o el terrat pla, en cap cas no s'admetrà la coberta mixta en un únic edifici.

3. Els materials d'acabat, tant de les cobertes planes com inclinades no podran desentonar amb l'entorn, pel seu material o pel seu color.

4. Per a aquells edificis acabats amb coberta inclinada, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec o del pla inferior del forjat inclinat que la formi. El cantell del ràfec o del forjat inclinat no podrà ser superior a 30 cm. Com a màxim la coberta arrencarà des de l'alçada reguladora màxima i, també com a màxim, 40 cm per sobre de l'últim forjat permès.

5. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta.

Art. 45 – Elements admesos sobre l'última planta

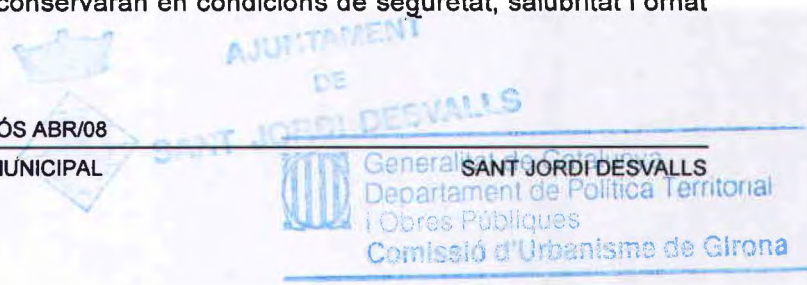
Per sobre de l'última planta només es permetran:

- a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent màxim al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres 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, amb una alçada màxima de 1,20 metres.
- d) Els elements de separació entre terrats.
- e) 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 de 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.
- f) Els coronaments decoratius de les façanes, que no podran ocupar una longitud màxima de dues terceres parts (2/3), separats 1 metre de la mitgera.

Art. 46 – Façanes i mitgeres

- 1. Les façanes es tractaran amb acabats propis, prohibint-se deixar vista l'obra aparellada per ser recoberta.
- 2. Es prohibeixen expressament els remolinats, revocats o arrebossats sense pintar en façanes exteriors.
- 3. No es permeten tractament de façanes amb colors que no guardin relació d'harmonia amb el conjunt.
- 4. Les arestes de les obertures i finestres es separaran com a mínim 0,60 metres del pla de la paret mitgera, sens perjudici del què disposa la Compilació de Dret Civil Català en matèria de servituds.
- 5. Totes les mitgeres vistes es tractaran amb materials i acabats propis de façana.
- 6. En la creació d'una mitgera, sigui de nova edificació o d'una ja existent i que quedi consolidada per les obres realitzades, el propietari que demani la llicència que origina la creació de la mitgera, estarà obligat a donar-li tractament de façana, a tots els casos i a càrrec seu.
- 7. Les façanes i mitgeres es conservaran en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic.

APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MÚNICIPAL



Art. 47 – Cossos sortints

- 1. Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
- 2. Són cossos sortints tancats els que tinguin tots els seus costats amb tancaments rígids, indesmontables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels cantons volats tancats són cossos sortints oberts.
- 3. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable
- 4. La superfície en planta dels cossos sortints semitancats computarà el 50 per cent com a superfície de sostre edificable.
- 5. Els cossos sortints oberts no computaran com a superfície de sostre edificable.

Art. 48 – Elements sortints

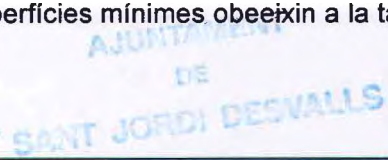
Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa o de l'espai lliure de la parcel·la. Són els ràfecs de teulada, cornises i sòcols, i també les viseres i marquesines. Els elements no permanents (anuncis, rètols, elements de senyalització, tendals,...) no tenen la consideració d'elements sortints.

Art. 49 – Ventilació i il·luminació

- 1. En els edificis d'habitatges, en 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.
- 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.

Art. 50 – Celoberts

- 1. 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.
- 2. 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 mínima (m ²)
1	10
2	10
3	10
4	14
5	14

3. 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 descriuible segons el número anterior d'aquest article. Les superfícies mínimes fixables a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts.

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

5. Els celoberts interiors hauran de complir, a més, les següents condicions:

- a) Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
- b) L'alçada del celobert, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà amb el nombre de plantes des de la baixa que el necessiti, ventilada pel celobert, fins a la més elevada.
- c) El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
- d) Els celoberts es podrà 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.

Art. 51 – Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.

2. 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 mínima (m ²)
1	5
2	5
3	5
4	7
5	7

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

- a) No és permès reduir les llums mínimes interiors amb elements.
- b) 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.
- c) 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.

28154

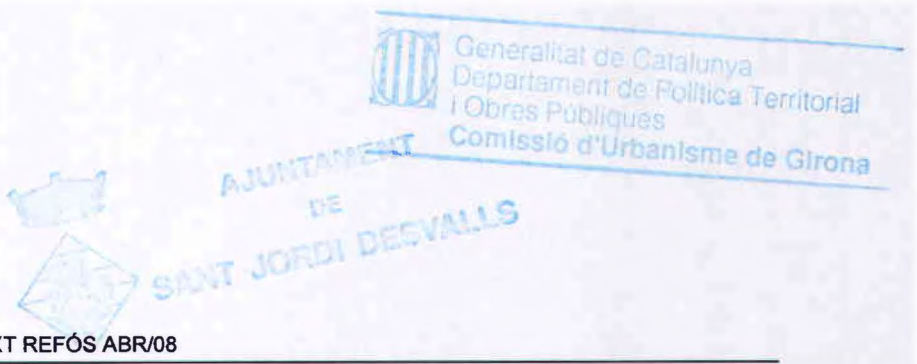
4. Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes pels celoberts mixtos.
5. Els patis de ventilació es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia d'una amplada mínima de 0,60 m.

Art. 52 – 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, amb 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 un 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 d'una imatge urbana rellevant.
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.

Art. 53 – Piscines

1. La superfície ocupada per les piscines no computarà a efectes d'ocupació de parcel·la si no sobresurten del terreny definitiu en edificacions aïllades i de volumetria específica, i del terreny natural en edificacions segons alineació a vial.
2. Aquestes construccions s'hauran de retirar dels límits de la parcel·la 1,00 metres, mesurats des de la paret exterior del vas.
3. Les casetes de bombes seran soterrades i també hauran de separar-se 1,00 metres dels límits de parcel·la.



SECCIÓ 3 – PARÀMETRES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

Art. 54 – Alineacions

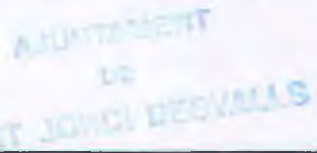
1. Alineació del carrer o vial: És la línia en planta que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial.
2. Rasant del carrer o vial: Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.
3. Amplada de carrer o vial: És la distància mínima entre les alineacions enfrontades del carrer.
 - a) En el cas d'alineacions constituïdes per rectes o corbes paral·leles en el tram de vial entre dos transversals, es prendrà la distància entre les dues alineacions.
 - b) Si les alineacions no són paral·leles o presenten eixamplaments o estrenyaments o altres irregularitats, es prendrà com ample de vial la mitjana de les amplades del tram de vial comprès entre dos transversals.

Art. 55 – Alineació de l'edificació

1. És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincident o no amb l'alineació de carrer o vial.
2. Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació, admetent-se reajustaments d'alineacions i rasants en els termes establerts per l'article 180.4 del TRLLUC.
3. Només es permeten reculades en dues modalitats:
 - Tot un front d'illa, l'espai que quedi lliure haurà de destinar-se gratuïtament a vial de propietat municipal. El projecte i les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari. La reculada serà uniforme en tota l'alineació, comprendrà tot el front d'un tram d'illa entre dos carrers transversals. La profunditat edificable quedarà reduïda en la profunditat de la reculada.
 - A la planta baixa es permeten façanes porticades d'ús públic sempre que la llum entre els pilars i la façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana com a mínim d'1,80 metres i l'alçada lliure de 3,60 metres. L'espai porticat ocuparà com a mínim el front d'un tram d'illa entre dos carrers transversals.
4. En cap cas les reculades podran produir un augment de l'edificabilitat, de la fondària edificable màxima permesa, ni del nombre de plantes, o de l'alçada reguladora màxima.

Art. 56 – Alçada reguladora d'un edifici referida al carrer

1. Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranxa la teulada (sobre ràfec o forjat inclinat) o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.



2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.

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

Art. 57 – Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer

1. El punt d'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:

- Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:
 - a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
 - b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6 m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.
 - c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 3 m per sota del 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 resultants l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.
- Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:
 - a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.
 - b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçada. Aquesta dimensió podrà arribar com a màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària.

2. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

3. Edificis amb façana a places, parcs i altres espais lliures públics es regularà la seva alçada en funció del vial de major amplada que conflueixi a l'espai públic.

Art. 58 – Planta baixa d'un edifici referida al carrer

1. És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

2. Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre del límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

3. En els casos de parcel·les en front a dos carrers oposats, es referirà la cota de la planta baixa a cada front com si es tractés de parcel·les diferents de profunditat meitat per a cada una d'elles.

APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT

DE

SANT JORDI DESVALLS



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

SANT JORDI DESVALLS

Art. 59 – Profunditat edificable

1. Profunditat edificable és la distància perpendicular a l'alineació de l'edifici que limita l'edificació per la part posterior i defineix l'alineació posterior de l'edificació.
2. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa.
3. La profunditat edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació i/o en la normativa específica de cada zona.
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 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 aquest supòsit 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.

Art. 60 – Pati d'illa

1. És l'espai lliure d'edificació possible.
2. Als patis d'illa, que la normativa assenyala com a espai lliure, no es permet cap tipus d'edificació. Les construccions auxiliars hauran d'estar incloses en la fondària edificable i ocupació màxima permesa, excepte que la zonificació determini una altra cosa.
3. Les edificacions existents en els espais lliures, seran considerats com a fora d'ordenació per a tota obra de reforma, ampliació, addició o modificació de l'estructura existent. Suposarà alinear-se al traçat establert per aquest planejament.

Art. 61 – Cossos sortints

1. Els cossos sortints es regularan en les edificacions segons alineació a vial, d'acord amb les condicions següents:
 - a) Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.
 - b) El límit lateral del vol dels cossos sortints s'haurà de separar de la paret mitgera una distància superior al sortint màxim, amb un mínim d'1,00 metres.
 - c) El vol màxim dels cossos sortints, amidat normalment des del pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada de vial, amb un màxim d'1,50 metres. Si l'edificació afronta a dos carrers diferents s'aplicarà a cada front la volada corresponent.
 - d) L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints és de 3,60 metres.
 - e) A l'espai lliure interior d'illa només es permeten cossos sortints oberts que sobrepassin la fondària edificable màxima amb un vol com a màxim de la vintèssima part de l'ample de l'espai lliure del pati d'illa, sempre que no superi un

vol d'1,00 metres. S'haurà de mantenir una separació mínima lateral a la mitgera d'1,00 metres.

Art. 62 – Ocupació de la planta soterrani

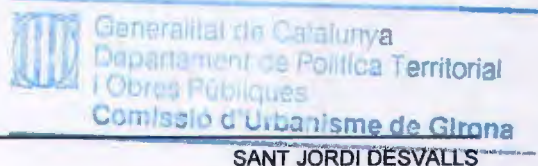
Si la normativa de la zona no diu el contrari, es permet l'ocupació de la planta soterrani en tota la parcel·la. La coberta de la construcció que sobresurti de la planta baixa, serà enjardinada.

Art. 63 – Adaptació topogràfica del pati d'illa

En les zones edificables amb tipologia d'alineació a carrer, les transformacions topogràfiques dels patis d'illa, procuraran que, en general, quedin situades a la cota del paviment de la planta que tingui consideració de baixa, dins dels marges establerts en aquestes Normes.

Art. 64 – Tanques

1. Les tanques s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants del carrer.
2. Les tanques de separació entre dos predis veïns i de límits al carrer, es tractaran amb acabats propis, prohibint-se deixar vista l'obra aparellada per ésser recoberta.
3. Les tanques a nivell de planta baixa entre veïns i al carrer, tindran en la seva part massissa, una alçada màxima d'1,80 metres mesurats des de la base de la tanca, admetent-se fins a 2,10 metres en terrenys amb desnivell, que amb la finalitat d'adaptar-se a la topografia s'haurà de dividir en trams per evitar que en cap cas sobrepassi aquesta alçada.
4. Les tanques a nivell de planta pis entre predis veïns només podrà tenir una part massissa d'un metre, la resta fins a 1,80 metres serà amb reixes opaques, elements vegetals, vidre opac, o similar.
5. En els projectes arquitectònics unitaris d'edificis plurifamiliars o habitatges en filera, les tanques seran unitàries per tot el conjunt.



SECCIÓ 4 – PARÀMETRES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 65 – Alçada reguladora de l'edificació referida a la parcel·la

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada (sobre ràfec o forjat inclinat) o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions, per sobre de la qual només es permet la planta coberta.

Art. 66 – Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la

El punt d'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 natural del terreny.

Art. 67 – Nombre de plantes referit a la parcel·la

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
2. En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin 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.

Art. 68 – 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.
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.

Art. 69 – Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis, llevat que es tracti de rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en aquests.
2. Els ràfecs podran envair les franges de separació mínimes obligatòries fins a una distància màxima de 40 cm.

Art. 70 – Adaptació topogràfica del terreny

En les zones edificables amb la tipologia aïllada, les plataformes d'anivellació de terrenys possibles 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'1,20 metres per sobre o per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.
- b) Les plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, als límits.
- c) Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar en la part vista una altura de 2,40 metres. Aquests murs no depassaran l'alçada d'1,20 m per sobre ni per sota de la cota natural del terreny.

Art. 71 – Tanques

Excepte que en una zona es determini d'altra manera, les tanques hauran de complir:

- a) Les tanques de separació entre dos predis veïns i de límits al carrer, es tractaran amb acabats propis, prohibint-se deixar vista l'obra aparellada per ésser recoberta.
- b) Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 1,00 metres per damunt de la vorera o del terreny, admetent-se fins a 1,40 metres en terrenys amb desnivell per adaptar-se a la topografia. La resta de tanca s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust.
- c) En els casos que es materialitzin murs de contenció en els límits, d'alçada superior a 1,20 metres, la tanca per sobre del mur de contenció, solament es podrà projectar amb elements calats metàl·lics, de fusta o vegetals.
- d) En els projectes arquitectònics unitaris d'edificis plurifamiliars o habitatges en filera, les tanques seran unitàries per tot el conjunt.

Art. 72 – Construccions auxiliars

1. En les zones on siguin permeses les construccions auxiliars al servei dels edificis principals, aquestes es destinaran a porteria, garatge particular, locals per guardar material de jardineria i de piscines, vestuaris, rebost i altres per l'estil.

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 parcel·la. En tot cas, si la normativa de la zona no estableix el contrari, l'alçada màxima de les construccions auxiliars, quan siguin admeses expressament serà de 3,00 metres.

3. Les barbacoes i pèrgoles no podran ocupar les franges mínimes de separació obligatòries a límits i computaran a efectes d'ocupació. Les barbacoes si a més de la xemeneia de fums estan cobertes amb teulat també computaran a efectes d'habitabilitat.



3161

CAPÍTOL IV – PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

SECCIÓ 1 – CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

Art. 73 – Classificació dels usos

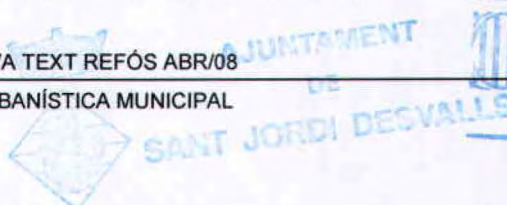
A efectes d'aquest POUM i del seu posterior desenvolupament, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- a) Segons la seva funció urbanística. El Pla, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals i específics.
- b) Segons la permissibilitat. El Pla, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, no compatibles i complementaris.
- c) Segons el domini. El Pla, segons aquest criteri, diferencia entre els usos públics, privats i col·lectius.

Art. 74 – Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals

Els usos generals són els que el POUM estableix genèricament pels a determinats àmbits i sectors de desenvolupament de les seves determinacions i pels sistemes en les diferents categories de sòl. El present Pla distingeix i defineix els usos generals de la forma següent:

1. **ÚS RESIDENCIAL:** És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges. També inclou aquell ús destinat a allotjaments comunitaris, com poden ser residències, llars de vells, de matrimonis o de jovent i a l'allotjament temporal per a transeünts com poden ser hotels, apart-hotels, motels i en general els del ram d'hosteleria.
2. **ÚS TERCIARI:** Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies àdhuc en aquells supòsits que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.
Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global terciari els usos específics de comerç, oficines i serveis, restauració i recreatiu, estació de servei i aparcament.
3. **ÚS INDUSTRIAL:** Comprèn les activitats de tipus industrial i magatzem. Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.
Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global industrial els usos específics de magatzem, industrial i logístic.



- 4. **ÚS RURAL:** Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament sostenible dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, etc., incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.
Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús rural els usos específic agrícola, ramader, forestal i ecològic-paisatgístic.
- 5. **ÚS DE COMUNICACIONS:** Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviaris,...) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
Les present Normes Urbanístiques inclouen dins de l'ús rural els usos específic agrícola, ramader, forestal i ecològic-paisatgístic.
- 6. **ÚS D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS:** Inclou aquells usos o activitats al servei directe del ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida.
Les present Normes Urbanístiques inclouen dins de l'ús global d'equipament els usos específics següents: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu, religions i cementiri.
- 7. **ÚS DE SERVEIS TÈCNICS:** Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.
- 8. **ÚS D'ESPAIS LLIURES:** Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans, comprèn el conjunt d'activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans, així com les del gaudi del paisatge a desenvolupar en els espais oberts amb funcionalitat múltiple, ambiental, de lleure, pedagògica, entre d'altres.
Les present Normes Urbanístiques inclouen dins de l'ús d'espais lliures l'ús específic del lleure.

Art. 75 – Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics

Els usos específics són els que el POUM estableix detalladament per a les zones i sistemes en les diferents categories de sòl. Als efectes de regular la seva implantació, el Pla defineix i determina els usos específics següents:

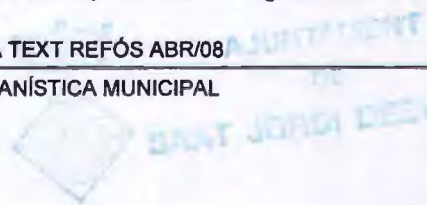
1. HABITATGE

Es defineix com a tot recinte independent que està destinat a ser habitat per persones. Les presents Normes inclouen en l'ús d'habitatge, l'habitatge unifamiliar i l'habitatge plurifamiliar.

a) Habitatge unifamiliar: és el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat (habitatge unifamiliar aïllat) o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge (habitatge unifamiliar adossat, aparellat o arrencat), amb accés exclusiu i independent.

b) Habitatge plurifamiliar: és l'edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

c) Habitatge rural: És aquell habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat i vinculat a una de les activitats d'explotació agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals, que tingui relació amb la naturalesa i destinació de la finca, de manera que la capacitat productiva de l'explotació permeti el sosteniment de l'economia familiar agrària, i sempre que s'ajusti als plans i normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.



2103

2. RESIDENCIAL

És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjament comunitaris. Les presents Normes inclouen en l'ús de residència les residències especials, les diferents fórmules de residencial mòbil, el turisme rural en masies i l'ús hoteler.

- a) Residencial especial: Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitats de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, residències d'estudiants, religioses, etc.
- b) Residencial mòbil: Comprèn aquelles fórmules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings i similars. Correspon a espais no edificats (sense fonaments ni xarxa de serveis) per l'allotjament i/o acomodament temporal o permanent. Inclou les funcions d'aparcament de "roulottes" o similars dins d'aquests ús.
- c) Turisme rural: Comprèn els allotjaments col·lectius destinats exclusivament a l'ús genèric de residència en habitatges rurals.
- d) Hotelers: Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent com poden ser els hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis.

3. COMERCIAL

Comprèn els locals o establiments oberts al públic, de caràcter individual o col·lectiu, destinats a la venda o a la prestació de serveis privats al públic. S'inclou en l'ús comercial, els quioscos, el petit comerç, el comerç mitjà o superfícies comercials mitjanes, les grans superfícies o grans establiments comercials i el comerç col·lectiu situat en un mateix recinte comercial o dins d'un parc comercial. No s'inclou la restauració i les activitats lúdiques.

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives puguin exercir-se d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per a clients.

Es preveuen els següents tipus d'establiments comercials:

- a) Són grans establiments, individuals o col·lectius, els que tenen una superfície de venda igual o superior a 800 m² en el municipi de Sant Jordi Desvalls. Els establiments individuals dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de materials de construcció, de mobiliari, d'articles de ferreteria i centres de jardineria quan tenen una superfície de venda superior als 2.500 m²
- b) Són establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, els que tenen una superfície de venda igual o superior als 500 m².
- c) Són establiments comercials petits, els que tenen una superfície de venda inferior a 500 m².

La regulació dels establiments comercials ve donada per la Llei 18/2005 d'equipaments comercials i el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials 2001-2004.

4. OFICINES I SERVEIS

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

Comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les

2104

empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

5. RESTAURACIÓ

Comprèn els locals i establiments on l'activitat que es desenvolupa permet elaborar i transformar productes alimentaris per ser consumits en el mateix local, així com la venda de begudes. El sector de la restauració inclou restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, wiskeries, o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

Poden ser dels següents tipus:

- a) Restauració tipus I: bars
- b) Restauració tipus II: bar-restaurant
- c) Restauració tipus III: restaurants

6. RECREATIU

Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

- a) Recreatiu tipus I: bars musicals, cafè teatre i cafè concert, i altres activitats recreatives semblants.
- b) Recreatiu tipus II: discoteques, sales de ball, sales de festes, bingos i altres activitats recreatives similars.

7. INDUSTRIAL

Comprèn aquells establiments dedicats a les activitats manufacturades, les d'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, les d'envasat i embalatge així com les d'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats, així com els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que, per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns.

Dintre la regulació general de l'ús industrial, el POUM estableix la següent diferenciació:

- a) Industrial de primera categoria
Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencials de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen amb tots els paràmetres per ésser considerada com innòcues en la corresponent ordenança de permisos, obres i instal·lacions.
- b) Indústria de segona categoria
Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no reproduïxen efectes molestos greus sobre l'entorn.
Es caracteritza per tenir una potència mecànica inferior a 20 kW en el seu entorn conjunt i qualsevol de les màquines per separat no tindran una potència superior a 5 kW.
- c) Indústria de tercera categoria
Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos sobre l'entorn.
Comprenen la mitjana i la gran indústria en general excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.
Els tallers de planxisteria i pintura per a vehicles s'inclouen en aquest grup.



d) Indústria de quarta categoria
Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb activitats alienes a elles.

8. MAGATZEM

S'entén per magatzem aquell local on es guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.
Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

9. ESTACIÓ DE SERVEI

Comprèn les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

- a) Tres aparells sortidors pels subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
- b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire.
- c) Equip d'extinció d'incendis.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils i magatzem (relacionats amb la pròpia instal·lació).

10. APARCAMENT

És el destinat a l'estacionament i guàrdia de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament. Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics.

Perquè s'admeti la destinació exclusiva d'un edifici a l'ús d'aparcament, cal que, en la regulació de la zona corresponent s'especifiqui la seva possible exclusivitat. Pel contrari, quan l'ús d'aparcament només sigui admès, s'entendrà que aquest serà complementari a d'altres usos.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en aquest mateix Capítol.

11. SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic.

Inclou també les instal·lacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de compostatge, reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

12. EDUCATIU

Comprèn les activitats destinades a l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

13. SANITARI

Comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts: hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiment similars.

APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

14. ASSISTENCIAL

Comprèn els serveis destinats a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que, en general, no estan incloses en altres usos: inclou els allotjaments comunitaris com residències, asils, llars de vells, etc. així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, centres d'orientació i diagnòstic, centres ocupacionals i/o atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

15. ESPORTIU

Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser camps de futbol, polisportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

16. CULTURAL

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, espais d'exposicions, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

17. ADMINISTRATIU

Comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.

18. RELIGIÓS

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

19. CEMENTIRI

Comprèn l'ús de cementiri, així com les construccions i instal·lacions destinades a la incineració de restes.

20. LLEURE

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

21. AGRÍCOLA

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.

22. RAMADER

Comprèn les activitats ramaderes relacionades amb la cria, engreix, guàrdia, custòdia i teràpies amb bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.


23. FORESTAL


Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos.

Art. 76 – Classificació d'usos segons la permissibilitat

1. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos, el POUM estableix la següent classificació:

APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08
 PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL


 AJUNTAMENT DE SANT JORDI DESVALLS


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

- a) Usos dominants: s'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-se.
 - b) Usos compatibles: s'entén per ús compatible aquell ús que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant. Són els que poden ser simultanis o coexistir.
 - c) Usos incompatibles: s'entén per ús incompatible aquell ús que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.
 - d) Usos complementaris: s'entén per ús complementari aquell que sense entrar en contradicció amb els usos dominants o compatibles de la zona o sistema, els complementa en una proporció minoritària.
2. Aquest POUM fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes per a cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.
3. En cap cas s'admetran com a usos complementaris els següents: plurifamiliar, comerç gran, hoteler, recreatiu, indústria i estació de serveis.

Art. 77 – Classificació d'usos segons el domini

- 1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.
 - a) Usos públics són els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altres tipus d'ocupació.
 - b) Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
 - c) Usos col·lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

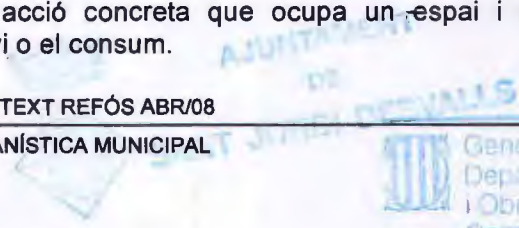
Art. 78 – Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

- El present Pla regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:
- 1. En el sòl urbà consolidat, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles corresponents.
 - 2. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, els plans especials o parcials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
 - 3. En el sòl no urbanitzable el Pla regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i els objectius de cada zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable.

Art. 79 – Activitats i instal·lacions. Criteris de classificació

- 1. Activitat és tota acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi o el consum.

APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



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

- 2. La classificació general d'activitats serà l'establerta per la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques de l'any 1993 (CCAEE - 93). La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.
- 3. Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent (Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental i el Decret 136/1998, de 18 de maig, que aprova el seu Reglament).
- 4. Instal·lació és aquell conjunt d'edificis, d'equipaments, de maquinària i d'infraestructures de què es compon un establiment o centre on s'exerceix una o diverses activitats.



SECCIÓ 2 – REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS

Art. 80 – Regulació específica dels usos i les activitats

Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions de dos nivells de regulació següents:

1. Les que s'estableixen per a cada zona (usos principals, compatibles, incompatibles i complementaris).
2. Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.

Art. 81 – Definició d'activitat classificada

1. Els sistema municipal d'intervenció administrativa en les activitats i instal·lacions que es desenvolupin o realitzin en el terme municipal, serà regulat d'acord la Llei 3/1998 i, en el seu cas, a través de les corresponents Ordenances Municipals.

2. A tal efecte, s'entén per activitat classificada l'exercici o explotació d'un indústria, taller, establiment, granja, instal·lació, aparcament, magatzem o qualsevol altra actuació pública o privada que afecti al medi ambient, la seguretat o la salut de les persones, la flora, la fauna o els béns.

Art. 82 – Situacions relatives de les activitats

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.

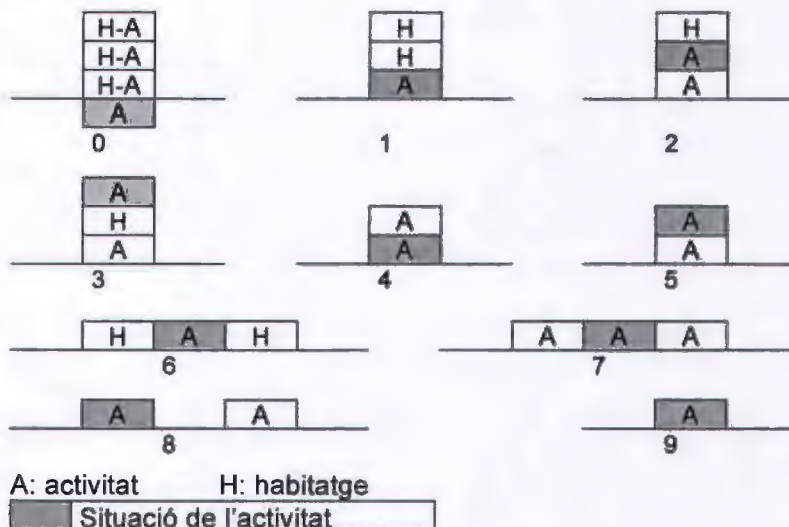
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

3. Segons aquesta ubicació s'estableixen i identifiquen les següents situacions (veure els gràfics d'aquest article).

Situació	Ubicació de l'activitat
0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos
1	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges
2	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors
3	Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors
4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges
5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges
6	Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
7	Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones al·lunyades de nuclis urbans



Gràfics que representen les situacions relatives de les activitats:



Art. 83 – Usos específics en relació a les actuacions relatives

Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES												
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9			
Comercial	<120 m ²													
	120 a 400 m ²													
	400 a 1300 m ²													
Comerç i gran superfície	(>1300 m ²)													
Oficines i serveis														
Hoteler														
Restauració														
Recreatiu	<100 persones													
	>100 persones													
Indústria primera categoria														
Indústria segona categoria														
Indústria tercera categoria														
Indústria quarta categoria														
Magatzems														
Serveis tècnics i mediambientals														
Tallers de reparacions de vehicles														
Aparcament														
Estació de serveis														
Educatiu	<120 m ²													
	>120 m ²													
Sanitari assistencial	<120 m ²													
	>120 m ²													
Esportiu														
Associatiu	<120 m ²													
	>120 m ²													
Cultural														
Religiós														

Ús no permès Ús permès

Art. 84 – Regulació supletòria

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

Art. 85 – Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable quant al nivell d'incidències sobre l'entorn i el medi ambient.

Art. 86 – Indicacions sobre els aspectes mediambientals

Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat industrial serà d'obligat compliment l'adopció de les següents mesures respecte:

1.-Aigües residuals

- a) Totes les aigües residuals generades s'hauran d'evacuar a través de la xarxa de clavegueram la qual haurà d'estar connectada amb el corresponent sistema de depuració.
- b) Cal que les indústries amb efluent contaminants disposin d'un sistema de pretractament i depuració en origen, que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per la Junta de Sanejament o per l'organisme al càrrec d'aquesta gestió.

2.-Residus

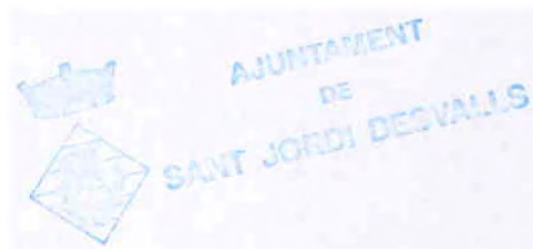
- a) Caldrà que les activitats generadores de residus utilitzin les millors tecnològiques a l'abast per reduir la producció de residus, garantir la seva valoració i facilitar la recuperació de subproductes.
- b) L'eliminació dels residus no susceptibles de valorització es durà a terme en plantes degudament legalitzades. Els productors de residus de nova implantació hauran de justificar la gestió d'aquests en el tràmit per a la concessió de la corresponent llicència ambiental.

3.-Ambient atmosfèric

- a) Emissions a l'atmosfera. Totes les activitats industrials amb focus emissors de fums i gasos, estan obligades a limitar els nivells d'emissió als límits admissibles fixats pel "Decreto 833/1974", de 6 de febrer, de desplegament de la "Ley 38/1972 de protecció del ambiente atmosférico" i normativa concordant, així com donar compliment a les determinacions de la legislació esmentada i les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric, Llei 7/89, de 5 de juny i Llei 6/1996, de 18 de juny, ambdues de modificació de la Llei 22/1983 i Decret 322/1987 de desplegament de la Llei 22/1983 i altra normativa vigent d'aplicació. Per aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió requeriran els nivells que es determinin, en el seu cas, a la llicència municipal per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris i permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyali a l'esmentada llicència.
- b) Sorolls i vibracions i contaminació lumínica. Quant a la regulació d'aquests factors s'aplicarà allò que disposa la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, el Decret 82/2005, de 3 de maig, que desenvolupa la Llei 6/2001, les ordenances



reguladores del soroll aplicables, en particular l'“Ordenança municipal tipus, reguladora del soroll i les vibracions” aprovada per resolució del Conseller de Medi Ambient de data 30 d'octubre de 1995 (DOGC núm. 2126, de 10 de novembre de 1995), i la Llei 16/2002, de 16 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.



APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



Generalitat de Catalunya
Departament d'Urbanisme, Territorialitat i Obres Públiques
SANT JORDI DESVALLS
Comissió d'Urbanisme de Girona

SECCIÓ 3 – REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT

Art. 87 – 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'habitatsges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del 50%, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent. Ja sigui a l'interior del mateix solar o en parcel·les situades a un radi menor de 200 metres del propi edifici. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin, i s'hauran de vincular registralment.

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. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del gran d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per la corresponent ordenança municipal i allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

Art. 88 – Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina la necessitat de disposar d'un nombre de places d'aparcament en funció dels usos i del sostre permesos en cada zona:

1.-Habitatges: 1 plaça per cada habitatge, excepte que la normativa de la zona indiqui el contrari. No serà d'aplicació aquesta previsió de places d'aparcament, si per aplicació d'aquest criteri resulta igual o inferior a 3 places.

2.-Ús hoteler: el nombre de places d'aparcament és el següent:

- a) Per a hotels i hotels-apartaments, d'acord amb les categories establertes en el D. 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55%, 40% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o una estrella.
- b) Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.
- c) Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria d'una o dues estrelles.
- d) En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància inferior a 200 m de l'entrada de l'establiment d'ús hoteler.

No serà d'aplicació aquesta previsió de places d'aparcament, si per aplicació d'aquest criteri resulta igual o inferior a 5 places.

3.-Comercial: la dotació d'aparcament serà:

- a) Comerç amb superfície de venda major de 400 m² i menor 1300 m². Hauran de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a 1 plaça de cotxe per cada 100 m² de superfície de venda o allò que disposa la legislació sectorial. S'aplicarà la legislació que suposi major nombre de places. A partir de 1000 m² de superfície de venda, l'aparcament i accés per als clients serà separat de l'espai corresponent per al subministrament.

- b) Comerç amb superfície de venda major de 1300 m². Aquests centres han de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a 2 places d'aparcament per a cada 100 m² de superfície de venda, o allò que disposa la legislació sectorial. S'aplicarà la legislació que suposi major nombre de places.
- 4.- Oficines i serveis: han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 100 m² construïts, no serà d'aplicació aquesta previsió de places si per aplicació d'aquest criteri resulta inferior a 5 places.
- 5.- Industrial i magatzem: han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 200 m² construïts, no serà d'aplicació aquesta previsió de places si per aplicació d'aquest criteri resulta inferior a 5 places.
- 6.- Sanitari: han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 10 llits, no serà d'aplicació aquesta previsió de places si per aplicació d'aquest criteri resulta inferior a 5 places.
- 7.- Recreatiu o restauració: les sales recreatives han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 15 localitats d'aforament, no serà d'aplicació aquesta previsió de places si per aplicació d'aquest criteri resulta inferior a 5 places.

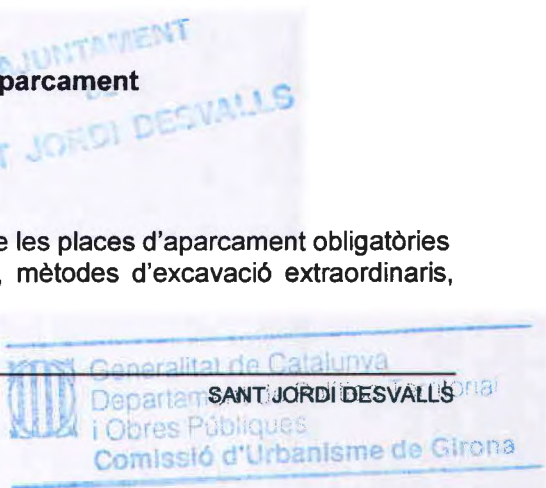
Art. 89 – Dimensió i ordenació de les places d'aparcament

- 1. Dimensió i ordenació de les places d'aparcament. S'entén per plaça d'aparcament un espai mínim de 2,30 x 4,80 m. L'espai mínim per les places situades als extrems serà de 2,60 x 4,80 metres, i per les tancades o colindants a una plaça tancada serà de 2,80 x 4,80 m. S'admetrà que com a màxim un 10% del total de les places situades en un local tinguin una dimensió mínima de 2,20 x 4,50 m.
- 2. No es podrà procedir al tancament individual dels aparcaments si no es disposen mides mínimes de 2,80 x 4,80 m. Per sol·licitar el tancament d'una plaça d'aparcament caldrà aportar el projecte global de tota la planta d'aparcaments on s'inclouin les divisòries per tal de garantir la ventilació i evacuació.
- 3. Tanmateix, el número de cotxes en l'interior dels aparcaments no podrà excedir del corresponent a 20 metres quadrats per cotxe. S'assenyalaran en el paviment els emplaçaments i passadissos d'accés dels vehicles, senyalització que figurarà en els plànols dels projectes que presentin al sol·licitar la concessió de les llicències de construcció, instal·lació, funcionament i obertura.
- 4. Les vies d'accés i maniobra als aparcaments tindran una mida mínima de 5 m d'amplada en el cas d'aparcaments transversals, que es podrà reduir a una amplada mínima de 4,50 m si les places d'aparcament que dóna accés tenen una amplada mínima de 2,80 m. L'amplada mínima de les vies d'accés i maniobra en els aparcaments en semibateria serà de 3,50 m.
- 5. En el cas d'aparcaments en paral·lel i semibateria, no es permeten "culs de sac" superiors a 15 metres lineals a no ser que es garanteixi el gir amb un màxim de tres maniobres o amb altres mitjans mecànics.

Art. 90 – Causa exempció de les previsions d'aparcament

Causes de mida o tècniques:

- 1.- Front de parcel·la inferior a 5 metres.
- 2.- Edificis catalogats
- 3.- Forma del solar que impossibilita la ubicació de les places d'aparcament obligatòries
- 4.- Per raons tècniques demostrables (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc.)



TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I – DISPOSICIONS GENERALS

Art. 91 – Classificació i qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 58 del TRLLUC, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. La classificació del sòl diferencia el règim jurídic d'aquest en urbà, urbanitzable delimitat i no delimitat, i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del Capítol 1 del Títol segon del TRLLUC.
3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar per a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl.

Art. 92 – Els sistemes

Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.

Art. 93 – Les zones

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona està en funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.



CAPÍTOL II – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SECCIÓ 1 – DISPOSICIONS GENERALS

Art. 94 – Definició dels sistemes

1. S'entén per sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva com elements d'interès general i quin nivell de servei és d'àmbit municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.
2. S'entén per sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva com elements d'interès local i quin nivell de servei és un sector de sòl urbanitzable delimitat o el conjunt del sòl urbà del municipi.
3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'article 103 del TRLLUC. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments comunitaris i els serveis tècnics poden ser de titularitat pública o privada i, en aquest cas, no implicarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupar els terrenys.

Art. 95 – Desenvolupament i execució dels sistemes

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als articles 43 i 44 del TRLLUC.
2. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable delimitat la cessió de terrenys qualificats de sistemes urbanístics generals o locals és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament.
3. Els sòls que el Pla adscriu per a sistemes generals, en la resta de supòsits, s'obtindran mitjançant el sistema d'expropiació, excepte els equipaments i serveis tècnics que el Pla determini que siguin de titularitat privada.

Art. 96 – Titularitat i afectació del sòl

Els sòls que el planejament urbanístic afecta com a sistemes urbanístics generals o locals, queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre que no es faci efectiva aquesta adquisició, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.



SECCIÓ 2 – SISTEMA DE COMUNICACIÓ (CLAU C)

Art. 97 – Definició

1. El sistema de comunicacions inclou aquells sistemes que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
2. Els sòls destinats per aquest POUM a sistema de comunicacions s'inclouen en una de les següents categories:
 - Sistema viari (clau C.1)
 - Sistema ferroviari (clau C.2)

Art. 98 – Regulació del sistema de comunicacions

Aquest Pla estableix les determinacions generals del sistema de comunicacions corresponent a cadascuna de les categories definides a l'article anterior, sense perjudici de l'aplicació que estableixi de forma més específica la legislació sectorial que afecti a aquests sistemes.

Art. 99 – Sistema viari (Clau C.1)

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a la viabilitat i l'aparcament que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i mobilitat adequat dins el terme municipal.
2. La xarxa viària pot ser de diferents tipus:
 - a) Carreteres, subjectes a la seva legislació específica.
 - b) Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurants assenyalats dins el sòl urbà i els indicats en el sòl urbanitzable. També inclou els camins agrícoles principals estructuradors del terme municipal.
 - c) Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins secundaris en sòl no urbanitzable.
 - d) Xarxa viària peatonal en sol urbà, i la resta de camins i senders rurals del terme municipal.
3. Protecció del sistema viari:
 - a) Els espais de protecció i servitud de les vies de comunicació són els espais lliures que per la seva proximitat al sistema viari, o per estar reservats per una futura construcció de noves vies de comunicació, estan subjectes a aquest sistema i no poden ser edificats.
 - b) Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció s'ajustaran quant a característiques, usos, edificacions i instal·lacions a allò que disposa la legislació de carreteres (per les vies de competència estatal la "Ley 25/1988 de 29 de juliol, de Carreteras", i el "Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre del Reglamento General de Carreteras"; i per les vies de competència de la Generalitat la "Llei 7/1993, de 30 de setembre, de Carreteres").
 - c) Caldrà l'autorització prèvia de l'organisme competent en qualsevol tipus d'obra, instal·lació, canvi d'ús de la carretera, moviment de terres, plantació, tala d'arbres, etc., que s'efectuï dins de les zones d'afectació de les carreteres, d'acord amb les lleis sectorials de carreteres.

- d) Les edificacions, construccions o murs que es pretenguin executar al llarg de les carreteres, es situaran a partir de la línia d'edificació que estableixi l'administració competent, i caldrà obtenir prèviament la seva autorització.
- e) Les edificacions situades al costat dels camins rurals s'hauran de separar un mínim de 12 m i les tanques 6 metres des de l'eix del camí, sempre que en la normativa del sòl no urbanitzable no s'estableixi una distància superior.
- f) La rotonda proposada a l'avinguda Generalitat (recorregut original de la carretera GI-633), en tant no s'hagi traspasat la seva titularitat a l'Ajuntament, el disseny i projecte serà d'acord a la instrucció de la Direcció General de Carreteres. Al mateix temps el cost de la mateixa vindrà suportat pels planejaments derivats a què corresponen.

4. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes a la legislació vigent i a prèvia llicència municipal. En qualsevol cas queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la xarxa viària territorial i la xarxa viària rural d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 88 del RD 1812/1994, de 2 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres, i art. 32 de la Llei 7/1993, de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya).

Art. 100 – Sistema ferroviari (Clau C.2)

- 1. El sistema ferroviari el formen o formaran aquells terrenys ocupats o reservats per a les línies de ferrocarril i les activitats directament o indirectament relacionades amb aquesta activitat.
- 2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de les vies, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
- 3. Protecció del sistema ferroviari
 - a) Les construccions, edificacions, instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins del sistema ferroviari, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic ferroviari, una zona de protecció i una línia límit d'edificació.
 - b) En sòl urbà les línies delimitadores d'aquestes zones es fixen a 5,8 i 20 metres, i en els demés tipus de sòl a 8,70 i 50 metres, respectivament, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació ferroviària en el cas de la zona de domini públic i zona de protecció, i des de l'aresta exterior de la plataforma ferroviària en el cas de la línia de límit d'edificació.
 - c) Els Plans Parciais corresponents a sectors de sòl urbanitzable afectats pel sistema ferroviari, regularan els usos i les edificacions respectant les limitacions i el règim de protecció esmentat a l'apartat anterior.



SECCIÓ 3 – SISTEMA D'ESP AIS LLIURES (CLAU V)

Art. 101 – Definició

1. El sistema d'espais lliures són aquells sòls que formen part de l'estructura general i orgànica del territori destinats a espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat i permetent una millor integració del medi natural amb les zones urbanitzades.

2. L'ús fonamental dels espais lliures és el descans i l'esbarjo de la població. El seu destí implica la propietat pública que haurà d'obtenir-se d'acord amb l'ordenació urbanística.

Art. 102 – Tipus d'espais lliures

En consideració a la funció que realitzen i a la seva implantació sobre el territori, el pla distingeix els següents tipus o categories d'espais lliures:

- a) Parcs urbans (Clau V.1)
- b) Jardins, places i passeigs urbans (Clau V.2)

Art. 103 – Parcs Urbans (Clau V.1)

1. Aquesta categoria la integren aquells espais lliures públics, d'important extensió que donen servei a una o més zones del municipi.

2. Es permetrà la construcció d'una edificació de planta baixa amb un sostre edificat que no ultrapassi el 5% de l'extensió del Parc Urbà, que en cap cas serà superior a 300 m2.

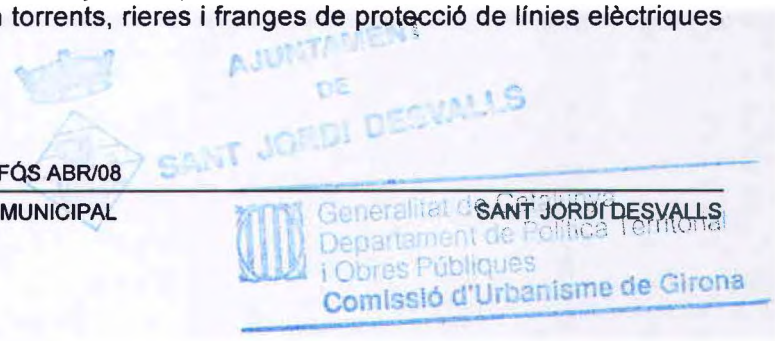
3. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

4. La xarxa de servei i estacionament a l'aire lliure no sobrepassarà el 5% del total del Parc. S'utilitzaran paviments tous o en el seu cas paviments de formigó o llambordes de colors terrosos, prohibint-se expressament el paviment asfàltic negre.

Art. 104 – Jardins, places i passeigs urbans (Clau V.2)

1. Són els terrenys destinats a espais lliures d'edificació de dimensions més reduïdes que els parcs urbans. Són també els terrenys destinats a jardins, places, passeigs o salons urbans.

2. Els jardins i places hauran de complir:
- Tindran una grandària mínima que permeti inscriure un cercle amb un radi de 15 metres.
 - No podran situar-se en terrenys amb pendent superior al 25%.
 - No podran situar-se en torrents, rieres i franges de protecció de línies elèctriques d'alta o mitja tensió.



3. Dins aquest tipus d'espais no es permeten altres usos que els del lleure, passeigs o joc. Són espais inedificables, i només s'hi admeten les construccions o instal·lacions vinculades al seu destí d'espai lliure.

4. En aquells casos que no sigui possible una altra alternativa, l'Ajuntament podrà autoritzar, si ho considera convenient, accés rodat a finques privades a través de l'espai lliure. Els Serveis Tècnics Municipals determinaran com i per on es farà aquest accés.



AJUNTAMENT
DE
SANT JORDI DESVALLS



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

SECCIÓ 4 – SISTEMES D'EQUIPAMENTS

Art. 105 – Definició i tipus

1. El sistema d'equipaments comunitaris està constituït pels espais destinats a ús públic o col·lectiu al servei de la població. El sòl serà preferentment de domini públic, admetent-se la gestió privada de l'equipament.
2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:
 - E.0 Sense ús destinat.
 - E.1 Docent: centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria, com guarderies, centres escolars, pre-escolars, instituts d'ensenyament secundari, ensenyaments especials, centres universitaris, i altres.
 - E.2 Sanitari-assistencial: hospitals, ambulatoris, centres extra-hospitalaris i residències socials, residències de persones grans.
 - E.3 Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells i centres d'esplai.
 - E.4 Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...
 - E.5 Religiosos: temples, centres religiosos.
 - E.6 Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.
 - E.7 Cementiri.

Art. 106 – Paràmetres edificatoris generals

1. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc.
2. En sòl urbà les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de què l'equipament sigui colindant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.
3. En sòl urbanitzable el tipus d'ordenació de l'edificació serà aïllada. Els paràmetres d'ocupació, intensitat de l'edificació i alçada de l'edificació no ultrapassaran el promig resultant dels permisos als sòls amb aprofitament urbanístic del sector on s'emplacen, o en cas de no estar inclosos dins de cap sector amb aprofitament, el que resulti del promig de les illes confrontants.
4. En sòl no urbanitzable les edificacions s'ordenaran segons el tipus d'edificació aïllada, i es regularan mitjançant Pla Especial Urbanístic.
5. En els supòsits dels equipaments que no es puguin adaptar a les característiques edificatòries contigües a l'emplaçament, es redactarà un Pla Especial que definirà els usos i paràmetres edificatoris d'aplicació.

SECCIÓ 5 – SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (CLAU ST)

Art. 107 – Definició

El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures, que poden ser gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, i altres possibles serveis de caràcter afí.

Art. 108 – Titularitat

El sòl destinat a sistema de serveis tècnics podrà ser de titularitat pública o privada.

Art. 109 – Condicions particulars

1. En sòl urbà i urbanitzable, totes les línies seran subterrànies. El cost de llur soterrament anirà a càrrec del sector o del polígon d'actuació urbanística on estigui inclòs.
2. El nou traçat de línies o la substitució de les existents en sòl urbà serà també soterrat.
3. En sòl no urbanitzable, les noves línies de transport elèctric, es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Per regular les mesures adequades a aquestes finalitats es redactarà el corresponent Pla Especial, i una avaluació d'impacte ambiental.
4. En la instal·lació de noves línies elèctriques aèries s'exigirà als seus responsables l'ús de dispositius encaminats a impedir la col·lisió o electrocució d'aus (dispositius salvaocells, aïllament de conductors i altres mesures que es considerin oportunes).
5. Les instal·lacions d'antenes de telecomunicacions que hagin d'estar situades en sòl urbà i/o urbanitzable, s'admetran únicament al costat de la zona d'equipaments esportius previstos en el SUD-1 i assenyalat en el corresponent plànol d'ordenació detallada de sòl urbà i urbanitzable. Per altres emplaçaments dintre del terme municipal es situaran en sòl no urbanitzable i s'estarà a les disposicions de l'article 47.4.d de la Llei d'urbanisme.



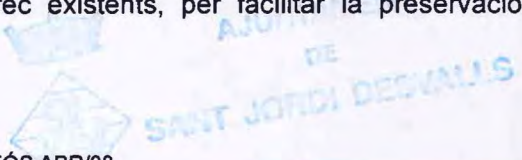
SECCIÓ 6 – SISTEMA HIDROLÒGIC (CLAU H)

Art. 110 – Definició

- 1. Constitueix el Sistema hidràulic el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
- 2. La protecció de les aigües en l'àmbit d'aquesta normativa es regirà amb caràcter general per la legislació sectorial existent, i en particular pel *Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües* (BOE núm. 176 de 24/7/01).

Art. 111 – Regulació del sistema hidrològic

- 1. La delimitació exacta de zones de protecció i domini públic hidràulic de les rieres i rius resta supeditada a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua, o altra autoritat competent.
- 2. No es podrà ocupar el Domini públic hidràulic ni la seva zona de servitud per instal·lacions o construccions de qualsevol classe, permanents o temporals, excepte aquelles degudament autoritzades i justificades pel seu interès públic.
- 3. Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb els procediments administratius establert al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat pel Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental, l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals, així com l'autorització per l'ocupació, modificació del relleu o construcció en la franja de terreny de 100 metres d'amplada al costat de les lleres públiques que correspon a la zona de policia del domini públic.
- 4. Caldrà obtenir prèviament autorització administrativa per part de l'Agència Catalana de l'Aigua per la utilització dels recursos d'aigua, tan superficials com subterranis. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament de l'ACA.
- 5. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.
- 6. Els projectes de construcció de preses o dics amb la finalitat d'emmagatzemar o desviar aigua o per a actuacions de restauració hidrològic-forestal no podran afectar els boscos de ribera. Aquestes actuacions hauran d'assegurar un cabal de manteniment mínim al riu i una adequació natural de les ribes i la cua de l'embassament artificial, i la seva aplicació estarà sotmesa a l'Avaluació d'impacte ambiental.
- 7. S'afavorirà la conservació i, si s'escau, la millora de les condicions actuals de les fonts, basses i canals de rec existents, per facilitar la preservació de la fauna i vegetació associades.



0124

8. Les canalitzacions i els aprofitaments d'aigua que es puguin autoritzar en l'àmbit immediat de les fonts i brolladors naturals del terme municipal hauran de garantir la seva conservació i respectar la seva tipologia tradicional. Les possibles captacions d'aigües, degudament autoritzades i dins dels paràmetres permesos, es situaran a un mínim de 25 m de la font o brollador, per garantir el manteniment d'un cabal de sortida mínim pel seu ús per les persones i la fauna salvatge, i per permetre el creixement de la vegetació pròpia de l'entorn d'aquestes fonts i brolladors.

9. Als efectes de garantir l'ús regular de l'aprofitament de l'aigua i els treballs de manteniment del canal, la servitud de pas d'aigües i imposició de servitud de pas del Canal del "Projecte de Reg de la zona Cervià - Sant Jordi Desvalls - Colomers" és de 3 metres a banda i banda del canal principal, comptats des de la paret exterior del mateix, segons acord de la Comunitat de Regants de Sant Julià de Ramis - Cervià de Ter - Sant Jordi Desvalls - Colomers i Jafre.

Art. 112 – Protecció del sistema hidrològic

1. Al llarg de tots els cursos fluvials i segons el Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol (BOE núm. 176, de 24/7/2001) es defineix una zona de servitud d'ús públic de 5 m d'amplada a banda i banda, així com una zona de policia de 100 m d'amplada. Aquestes distàncies s'hauran de mesurar a partir de l'alineació que marquen els coronaments dels marges que limiten les lleres i no des de l'eix central de la llera. En aquestes zones caldrà prèviament obtenir l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua per a qualsevol obra o instal·lació que es vulgui fer.

2. Es defineix una franja de protecció dels sistemes naturals de riberes associats a la xarxa hidràulica que tindrà una amplada de 10 metres a cada costat del marge de la llera. Aquesta amplada es podrà ampliar mitjançant un Pla Especial.

3. Queda protegit l'espai situat a una distància igual o inferior als 25 m de qualsevol captació o sorgència natural d'aigua, si bé podran autoritzar-se les obres, plantacions i altres actuacions destinades a millorar les àrees contigües per potenciar-ne l'ús públic.

4. Les fonts i captacions per a la xarxa d'aigües municipal mantindran una protecció radial de 50 m.

5. Excepte a l'àmbit del sòl urbà consolidat, la resta del sòl (urbà no consolidat, urbanitzable i no urbanitzable) la protecció dels cursos de la xarxa hidrogràfica i la reducció del risc d'inundació ha de resultar de l'aplicació dels criteris aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 i les Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (GT1, 2003) per a l'ocupació de les zones inundables, així com les determinacions de l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme relatives a la directriu de preservació front al risc d'inundació.

6. Els projectes constructius de tots els nous ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, haurà d'incloure el dimensionament pel cabal Q500 (amb les dimensions mínimes establertes al document de "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" de juny de 2006 de l'Agència Catalana de l'Aigua).

7. Seran d'aplicació expressa les normes de protecció i addicionals en matèria de procediment per l'ús de les aigües subterrànies i les mesures a adoptar en aplicació del decret 283/1998, de 21 d'octubre, sobre la declaració de zones vulnerables a la contaminació per nitrats procedents de fonts agràries i les normes concordants.

2135

SECCIÓ 7 – SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS (HD)

1. Comprèn les actuacions d'habitatge públic destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitat d'assistència o d'emancipació, d'acord al previst a l'art. 34.3 del D.L. 1/2005 i art. 66.1.c RLI D 305/2006.

2. La tipologia d'aquests habitatges s'adequarà a les polítiques d'habitatge públic que es programin per al seu desenvolupament.

Les seves condicions d'edificació, volumetria i situació dins la parcel·la, es podran fixar dins el planejament derivat a on s'ubiquen, i en qualsevol cas el projecte arquitectònic s'haurà d'integrar a l'entorn urbà més immediat, adequant-se a la tipologia i alçades de les edificacions veïnes.

3. Un terreny adscrit al sistema d'habitatge dotacional pertanyent a un sector de desenvolupament del POUM que tingui limitada la densitat i edificabilitat, no es veurà afectat per aquesta limitació, i no disminuirà la densitat de la resta en la proporció d'habitatges per m2 del conjunt del sector.



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

CAPÍTOL III – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU)

SECCIÓ 1 – DISPOSICIONS GENERALS

Art. 113 – Definició

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica com a sòl urbà, aquell que per la seva situació en àrees consolidades per la urbanització i edificació mereix aquella classificació. El sòl urbà comprèn aquells sòls ja consolidats per l'edificació i dotats de tots els serveis urbanístics.

2. En el cas de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial Urbanístic, la classificació com a urbà no deslliura als propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial Urbanístic.

Art. 114 – Determinació i ordenació en sòl urbà

1. Els límits de sòl urbà, zones, sistemes, així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del Pla es delimita en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

2. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric que, d'acord amb les categories que s'estableixen, el defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.

4. Per al desenvolupament de l'ordenació del Pla, en sòl urbà, es poden assenyalar i delimitar Plans de millora urbana, per als que es defineixen objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.

5. Per al desenvolupament de la gestió del Pla, en sòl urbà, es poden assenyalar i delimitar polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

Art. 115 – Ordenació de volums i reajustaments d'alineacions i rasants

1. En el cas que la llicència urbanística estableixi un reajustament d'alineacions i rasants, no es poden alterar les característiques físiques de les parcel·les ni els aprofitaments urbanístics d'aquestes. Aquest reajustament s'ha de fer mitjançant un acte de replantejament, al qual han d'ésser citades totes les persones propietaris afectades, d'acord amb el que disposa l'article 180.4 del TRLLUC.



(2187)


SECCIÓ 2 – ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 116 – Definició de zones

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix les zones següents:

- Zona de nucli antic (clau 1)
- Zona de consolidació urbana (clau 2)
- Zona de cases amb pati (clau 3)
- Zona d'eixample en illa oberta (clau 4)
- Zona de cases aïllades (clau 5)
- Zona de casal urbà (clau 6)
- Zona de cases en filera (clau 7)
- Zona residencial urbana. Edificació aïllada o aparellada (clau 8)
- Zona residencial urbana. Edificació en filera o petit bloc (clau 9)

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

 AJUNTAMENT
DE
SANT JORDI DESVALLS

2188

Art. 117 – Zona de nucli antic (clau 1)

1. Definició

Comprèn aquella àrea inclosa dintre del nucli inicial de Sant Jordi Desvalls, pel seu interès històric-arquitectònic o per la qualitat ambiental dels seus edificis, jardins i espais annexos, conformen elements definitoris del recinte original i són objecte de conservació i especial protecció.

2. Condicions d'ordenació i conservació

2.1.- El tipus d'ordenació bàsic correspon al d'edificació segons alineacions de vial, excepte en alguns casos en què l'edificació recula per mantenir eixides, patis, jardins o altres espais singulars.

2.2.- Les zones subjectes a aquesta qualificació seran en general objecte de conservació i manteniment, ja siguin d'edificació, de jardineria, o bé elements annexes.

2.3.- Les obres permeses en les edificacions són:

- Consolidació estructural de murs resistents i sistemes de forjats o voltes.
- Reformes interiors, de millora de les condicions de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici.
- Manteniment (conservació i reparació) i restauració de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici.

2.4.- Només es concedirà llicència d'enderroc total o parcial quan l'edifici es trobi en estat ruïnós o quan, havent-se arribat a un grau de deteriorament significatiu, l'Ajuntament no consideri oportú instar el propietari, per tal que aquest porti a terme les obres necessàries per a la seva rehabilitació, degut a la baixa qualitat arquitectònica de l'edificació o al seu baix grau de conservació.

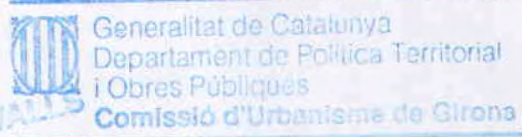
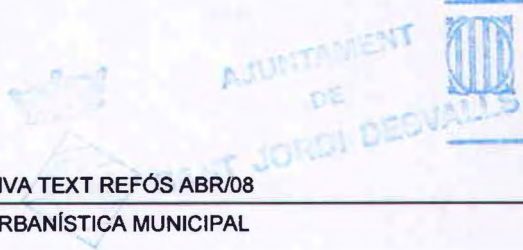
En tot cas, no es concedirà llicència d'enderroc sense la tramitació simultània de la llicència per a la nova obra, per a la qual es fixarà un plaç d'execució.

La declaració de ruïna a què es refereix l'article 253 del DL 1/1990 que afecti un edifici d'aquesta zona, contindrà l'informe previ favorable de la Comissió del Patrimoni Cultural de Girona, i comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edificació d'acord amb les condicions de l'apartat anterior, en el plaç fixat per l'Ajuntament.

2.5.- En els casos en què es produeixin els supòsits contemplats en l'apartat anterior, en el cas de solars buits i en els d'una baixa qualitat arquitectònica de l'edifici existent, es podrà edificar, sempre que es respectin les condicions ambientals arquitectòniques existents.

En tot cas, les edificacions de nova planta se subjectaran a les condicions i paràmetres definits als apartats següents.

2.6.- En qualsevol cas, l'Ajuntament podrà sol·licitar informe a la Comissió del Patrimoni Històric-Artístic per tal d'assegurar el compliment de la integració del projecte del seu entorn.



2189

3. Paràmetres reguladors

3.1.- *Densitat d'habitatges*

Quan la resta de condicions d'aquesta zona ho permetin, es podran construir edificis plurifamiliars sempre que la façana de l'edifici amb la via pública sigui superior a 6 metres. El nombre màxim d'habitatges serà 1 habitatge cada 150 m² de sostre residencial.

3.2.- *Parcel·lació*

Es mantindran les parcel·les existents, prohibint-se la seva segregació, excepte quan respongui a una estructura preexistent o justificada per acte anterior a l'aprovació del present POUM, admetent-se no obstant la divisió horitzontal. Tanmateix es permet l'ocupació destinada a obtenir una parcel·lació regular i a eliminar servituds existents.

3.3.- *Alineacions*

L'alineació de l'edificació coincidirà sempre amb l'alineació del vial excepte en els casos en què per l'existència d'un jardí o pati subjecte a protecció, la línia d'edificació es regularà respecte a la del vial.

Les alineacions i els jardins o patis que han de quedar lliures d'edificació estan assenyalades als plànols d'ordenació amb el subíndex "o" (E: 1/1000).

3.4.- *Alçada reguladora màxima*

a) Es prendrà com alçada de la cornisa l'alçada promig de les cornises existents en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en què se situa la nova edificació, sense que entrin en aquest còmput les façanes dels solars ineditats o editats en planta baixa.

Per establir aquest promig es dividirà la suma dels productes de cada longitud de façana per la seva alçada, per la suma de les longituds de façana.

Per sobre d'aquesta alçada només es permet la coberta de l'edifici.

En cap cas l'alçada podrà sobrepassar els 10,00 m corresponents a PB+2 PP.

b) Tant la planta baixa com les plantes pis tindran l'alçada necessària entre forjats perquè la línia de cornisa de l'edifici i les línies de forjat de les diverses plantes s'ajustin tant com sigui possible als edificis contigus existents en el front d'ordenació. En el cas de no existir referències clares i suficients per a determinar aquestes, l'alçada lliure mínima de planta baixa serà de 3,50 metres i la lliure mínima de les plantes pis serà de 2,80 metres.

c) Es permetrà reajustar l'alçada reguladora màxima i les alçades entre plantes fins a un 10%, per tal d'aconseguir una millor integració de l'edificació, tot mantenint la unitat de tancaments existents amb els adjacents, l'interès dels quals així ho aconselli.

d) En els casos en què es produeixi una demolició prèvia a l'edificació, l'alçada serà la de l'edificació original, o la definida per la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

e) No s'admeten les plantes soterrani visibles o accessibles directament des de la via pública.

3.5.- *Profunditat màxima edificable i ocupació*

a) La profunditat edificable seguirà les alineacions grafiades als plànols d'ordenació.

b) L'ocupació serà la que resulti de l'aplicació de les alineacions esmentades sobre la parcel·la.

APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT
DE

SANT JORDI DESVALLS

SANT JORDI DESVALLS



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

3.6.- *Cossos i elements sortints*

Se seguiran les pautes de l'edificació existent en cada cas, prohibint-se la construcció d'elements nous, excepte en els casos de rehabilitació o de reconstrucció dels originals.

En qualsevol cas, pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats com a mínim 60 cm de l'eix de la paret mitgera i l'amplada total dels mateixos no serà superior a la meitat de la llargària de la façana.

Els balcons hauran de complir les següents determinacions: no podran sobresortir de la línia de façana més de 20 cm en carreres de menys de 6 metres i 45 cm en carrers de 6 o més metres; la seva llosa tindrà els laterals ortogonals i un gruix màxim de 12 cm; la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mm d'espessor.

El vol màxim dels ràfecs sobre la via pública serà d'un 5% de l'amplada del carrer, sense excedir en cap cas els 45 cm. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats.

3.7.- *Condicions d'ús*

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Dominant	Aparcament	Compatible
Habitatge plurifamiliar	Compatible	Serveis Tècnics	Compatible
Residencial	Compatible	Educatiu	Compatible
Comerç petit	Compatible (1)	Sanitari	Compatible
Comerç mitjà	Incompatible	Assistencial	Compatible
Comerç gran	Incompatible	Esportiu	Compatible (5)
Oficines i serveis	Compatible (2)	Cultural	Compatible
Restauració	Compatible	Administratiu	Compatible
Recreatiu	Compatible (3)	Religiós	Compatible
Magatzem	Compatible	Cementiri	Incompatible
Indústria	Compatible (4)	Lleure	Incompatible
Estació de servei	Incompatible		

Observacions:

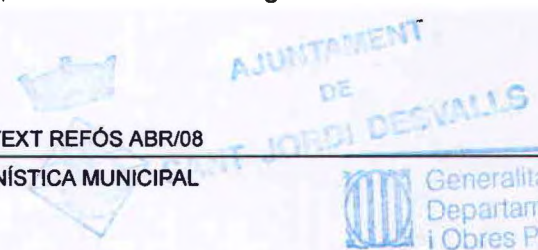
- (1) S'admet en les plantes baixes fins a 200 m²
- (2) S'admet únicament en locals de superfície inferior a 200 m²
- (3) S'admet únicament el tipus I en locals tancats
- (4) S'admet l'ús industrial només en primera categoria
- (5) S'admet únicament en locals tancats

4. Caràcter de les edificacions

4.1.- Les noves edificacions que es realitzin en aquesta zona o les modificacions de les ja existents hauran de conservar al màxim les característiques tradicionals del seu entorn, projectant-se de forma similar a les existents i conservant la seva tipologia.

4.2.- Els paraments exteriors de l'edificació hauran de tenir una composició i tractament coherents amb aquelles característiques.

4.3.- Les llosanes dels balcons, ràfecs i cornises seran de pedra, formigó vist i/o ferro paral·leles a la façana, amb els costats ortogonals a la mateixa.



2191

4.4.- La composició de la façana es farà d'acord amb eixos verticals amb balcons i finestres de forma rectangular, amb proporció de forats en balcons d'alçada igual o superior a 1,75 vegades l'amplada i en finestres d'alçada igual o superior a 1,4 vegades l'amplada, essent les amplades de forats d'una planta iguals o menors a les de plantes inferiors. En qualsevol cas es permetrà únicament a la planta superior un remat de l'obertura de finestra amb composició horitzontal a manera de "badiu", en què s'agafi tota l'amplada de la façana i respectant únicament la separació de 80 cm a les mitgeres; i en la planta baixa es podrà formar una unitat de composició que compregui parts massisses i obertures. En el cas de remat de la planta superior del tipus "badiu", aquest estarà format per un forat horitzontal únic que s'iniciarà a una alçada mínima de 0,95 m sobre el paviment de la darrera planta i tindrà un màxim de 1,70 m d'alçada, el qual podrà estar subdividit per pilars exents, carpinteria o petits massissos recoberts de forma que donin la imatge d'un únic forat compostiu amb dintell de ferro, fusta o formigó vist amb un canto no superior a 35 cm i sobre ell volarà la cornisa.

4.5.- La superfície màxima d'obertura sobre el total de la façana serà del 40 per cent, a excepció de la planta superior quan es remati a manera de badiu, segons s'especifica en el punt anterior.

4.6.- Les façanes aniran estucades, arrebossades i pintades, amb carreus o aplacats de pedra o formigó amb format rectangular i acabat llis sense polir, abuixardat, flambejat o similar

4.7.- Queden prohibits a l'exterior de l'edifici els materials següents: rajol vist, excepte quan existeixi a l'edifici que es reforma, aplacats de marbre, granit, pedra polida, rajoles, pedra desbastada i amb junts irregulars o altres materials artificials, gelosies ceràmiques, fibrociment, pissarra, PVC i plàstics en general, i qualsevol altre que no s'adapti al caràcter tradicional de la zona.

4.8.- Els acabats de façana (exceptuant la pedra o formigó) seran de color inclòs en la carta de colors municipal, tant pel que respecta als paraments com tancaments i serralleria. La tonalitat de la pedra serà grisa, beix o terrosa.

4.9.- Es tindrà especial cura en valorar la possible diferenciació de motlures, guardapols cornisa de remat i altres elements sortints del pla de façana. En general, la resta d'elements de la façana com la fusteria, reixes, persianes, canalers, baixants, etc. es complementaran adequadament al color de la façana.

4.10.- Les canaleres podran quedar dintre la cornisa o bé penjades, de ceràmica o de planxa metàl·lica. Els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica o ferro. Es prohibeixen expressament els materials plàstics i de fibrociment.

4.11.- Les reixes seran formades per barrots o retícules metàl·liques sense dibuix ni elements decoratius i aniran col·locades sense sobresortir del pla de façana. Les baranes seran de barrots de ferro fos o forja verticals, de secció inferior a 2 cm.

4.12.- Cobertes

Es mantindran les existents o, en el seu defecte, les definides a partir de la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

Les teulades seran de teula àrab vella, de color natural, amb un pendent màxim del 30% de dos vessants, excepte en els edificis amb façana a més de dos carreres, en els quals podrà ser de més de dos vessants.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes.

2019.0

El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc, de ferro o de ferro galvanitzat, però no de plàstic. La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro.

No s'admeten els terrats ni les cobertes planes donant a la via pública, excepte en el cas que formin part de l'edificació original. En aquest cas, s'acabaran amb peces ceràmiques o de gres de color de terra cuita.

Els conductes de fums o de ventilació i altres elements permesos que sobresurtin de la coberta es resoldran unificadament, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...).

4.13.- Les mitgeres resultants de diferències d'altures, alineacions, profunditats,... previstes en el planejament urbanístic vigent o temporals tindran la consideració de façanes a efectes de materials, qualitats i colors. En cap cas, no podrà eximir-se del compliment dels requeriments tècnics necessaris obligats de tipus tèrmic, acústic, impermeabilització, etc.

4.14.- Cartells

Es prohibeix fixar cartells sobre materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre. Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de motlle, proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fusta, ferro o alumini pintats.

Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits arquitectònics.

4.15.- Tanques

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius. Se seguiran les pautes de les originals o, en cas de no existir-ne, aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 2,00 m des de la rasant del vial en cada punt.

Els tancaments a la resta de partions mantindran aquestes mateixes condicions.

L'alçada de les tanques es mesurarà en els fronts a espais públics segons la rasant dels mateixos, i en les partions entre parcel·les, des de la cota natural del terreny.

La part opaca serà de mamposteria de pedra seca o de fàbrica de ceràmica arrebossada i pintada amb colors de la gamma dels terrossos.



AJUNTAMENT
DE
SANT JORDI DESVALLS



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

2193

Art. 118 – Zona de consolidació urbana (clau 2)

1. Definició

Comprèn aquelles àrees que conformen el segon creixement del nucli de Sant Jordi Desvalls, i té una especial significació urbana per la seva uniformitat i coherència en la implantació de les edificacions. Inclou illes i edificacions nascudes al llarg de carrers i camins tradicionals.

2. Condicions d'ordenació i conservació

2.1.- El tipus d'ordenació bàsic correspon principalment al d'edificació segons alineacions de vial.

2.2.- Es proposa afavorir la rehabilitació de les edificacions, sense prohibir l'enderroc i substitució d'aquells edificis en què la rehabilitació no sigui recomanable tècnicament.

2.3.- En aquesta zona es permeten les obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació, així com les de restauració i millora de l'edificació existent, que tinguin com a finalitat adaptar les edificacions velles o inadequades a les necessitats actuals.

Quan, com a conseqüència de les obres a què es refereix l'apartat anterior, es faci necessària l'ampliació del volum edificat existent, aquest es projectarà d'acord amb les característiques d'implantació i compositives, el manteniment dels elements principals de la composició arquitectònica i constructiva de l'edifici que s'amplia i es subjectarà a les condicions i paràmetres que se segueixin en aquesta zona per als edificis de nova planta.

2.4.- En els casos en què les edificacions per la manca de qualitat històric-arquitectònica no mereixen la seva conservació, en els casos de solars buits sense edificar es podrà edificar, sempre i quan es respectin les condicions ambientals i arquitectòniques existents. En tot cas les edificacions de nova planta se subjectaran a les condicions i els paràmetres descrits a continuació.

3. Paràmetres reguladors

3.1.- *Densitat*

Quan la resta de condicions d'aquesta zona ho permetin, es podran construir edificis plurifamiliars sempre que la façana de l'edifici amb la via pública sigui superior a 6 metres. El nombre màxim d'habitatges serà 1 habitatge cada 150 m² de sostre residencial.

3.2.- *Parcel·lació*

S'admeten les parcel·les existents en el moment d'aprovació del present POUM. Per a noves segregacions les parcel·les resultants hauran de tenir una façana mínima de 6 metres.

3.3.- *Alineacions*

L'alineació de l'edificació coincidirà sempre amb l'alineació del vial excepte en els casos en què per l'existència d'un jardí o pati subjecte a protecció, la línia d'edificació es regularà respecte a la del vial.

Les alineacions i els jardins o patis que han de quedar lliures d'edificació estan assenyalades als plànols d'ordenació amb el subíndex "o" (E: 1/1000).

La línia d'edificació de les noves construccions haurà de separar-se, com a mínim, 15 metres respecte l'eix de l'avinguda Generalitat, entre els carrers Dr. Joher i la carretera de Sobrànigues, excepte en aquells solars ja edificats a distància inferior, la qual podran mantenir com a mínima.

APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

SANT JORDI DESVALLS



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

2194

3.4.- Alçada reguladora màxima

a) Es prendrà com alçada de la cornisa l'alçada promig de les cornises existents en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en què se situa la nova edificació, sense que entrin en aquest còmput les façanes dels solars inedicats o edificats en planta baixa.

Per establir aquest promig es dividirà la suma dels productes de cada longitud de façana per la seva alçada, per la suma de les longituds de façana.

Per sobre d'aquesta alçada només es permet la coberta de l'edifici.

En cap cas l'alçada podrà sobrepassar els 10,00 m corresponents a PB+2 PP.

b) Tant la planta baixa com les plantes pis tindran l'alçada necessària entre forjats perquè la línia de cornisa de l'edifici i les línies de forjat de les diverses plantes s'ajustin tant com sigui possible als edificis contigus existents en el front d'ordenació. En el cas de no existir referències clares i suficients per a determinar aquestes, l'alçada lliure mínima de planta baixa serà de 3,50 metres, expte per habitatge que serà de 3 metres.

c) Es permetrà reajustar l'alçada reguladora màxima i les alçades entre plantes fins a un 15%, per tal d'aconseguir una millor integració de l'edificació, tot mantenint la unitat de tancaments existents amb els adjacents, l'interès dels quals així ho aconselli.

d) No s'admeten les plantes soterrani visibles o accessibles directament des de la via pública.

3.5.- Profunditat màxima

La profunditat màxima edificable en plantes pis serà la representada gràficament en plànol d'ordenació detallada del sòl urbà (en caràcter general 14 m), i la de la planta baixa serà de 3 metres més a partir de l'anterior.

3.6.- Condicions específiques de la subzona 2.b

Es tracta d'un àmbit dintre de la zona 2 que té per objecte respectar les característiques edificatòries del mateix.

Les condicions d'edificació i ús són les corresponents a la zona de Consolidació urbana (clau 2), d'acord amb l'ordenació assenyalada en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Els cossos d'edificació amb façana al carrer Colomers tindran una altura màxima de PB + 1 PP amb una part porxada (actualment existent) que comuniqui el carrer amb el pati i el que conforma el pati per la part posterior podrà tenir PB + 2 PP amb la planta baixa. La resta quedarà com a pati. En profunditats d'edificació de menys de 7 metres i s'admetra la coberta amb un sol pendent i/o plana.

3.7.- Condicions d'ús

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Dominant	Aparcament	Compatible
Habitatge plurifamiliar	Compatible	Serveis Tècnics	Compatible
Residencial	Compatible	Educatiu	Compatible
Comerç petit	Compatible (1)	Sanitari	Compatible
Comerç mitjà	Incompatible	Assistencial	Compatible
Comerç gran	Incompatible	Esportiu	Compatible (5)
Oficines i serveis	Compatible (2)	Cultural	Compatible
Restauració	Compatible	Administratiu	Compatible
Recreatiu	Compatible (3)	Religiós	Compatible
Magatzem	Compatible	Cementiri	Incompatible
Indústria	Compatible (4)	Lleure	Incompatible
Estació de servei	Incompatible		

APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

SANT JORDI DESVALLS

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

Observacions:

- (1) S'admet en les plantes baixes fins a 200 m²
- (2) S'admet únicament en locals de superfície inferior a 200 m²
- (3) S'admet únicament el tipus I en locals tancats
- (4) S'admet l'ús industrial només en primera categoria
- (5) S'admet únicament en locals tancats

4. Caràcter de les edificacions

4.1.- Les noves edificacions que es realitzin en aquesta zona o les modificacions de les ja existents hauran de conservar al màxim les característiques tradicionals del seu entorn, projectant-se de forma similar a les existents i conservant la seva tipologia.

4.2.- Els paraments exteriors de l'edificació hauran de tenir una composició i tractament coherents amb aquelles característiques.

4.3.- Les llosanes dels balcons, ràfecs i cornises seran de pedra, formigó vist i/o ferro paral·leles a la façana, amb els costats ortogonals a la mateixa.

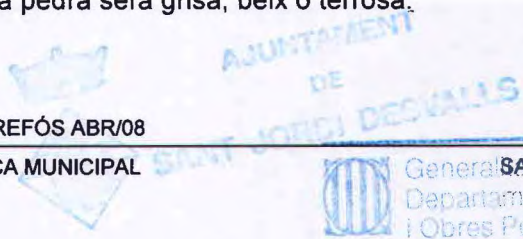
4.4.- La composició de la façana es farà d'acord amb eixos verticals amb balcons i finestres de forma rectangular, amb proporció de forats en balcons d'alçada igual o superior a 1,75 vegades l'amplada i en finestres d'alçada igual o superior a 1,4 vegades l'amplada, essent les amplades de forats d'una planta iguals o menors a les de plantes inferiors. En qualsevol cas es permetrà únicament a la planta superior un remat de l'obertura de finestra amb composició horitzontal a manera de "badiu", en què s'agafi tota l'amplada de la façana i respectant únicament la separació de 80 cm a les mitgeres; i en la planta baixa es podrà formar una unitat de composició que compregui parts massisses i obertures. En el cas de remat de la planta superior del tipus "badiu", aquest estarà format per un forat horitzontal únic que s'iniciarà a una alçada mínima de 0,95 m sobre el paviment de la darrera planta i tindrà un màxim de 1,70 m d'alçada, el qual podrà estar subdividit per pilars exents, carpinteria o petits massissos recoberts de forma que donin la imatge d'un únic forat compositiu amb dintell de ferro, fusta o formigó vist amb un canto no superior a 35 cm i sobre ell volarà la cornisa.

4.5.- La superfície màxima d'obertura sobre el total de la façana serà del 40 per cent, a excepció de la planta superior quan es remati a manera de badiu, segons s'especifica en el punt anterior.

4.6.- Les façanes aniran estucades, arrebossades i pintades, amb carreus o aplacats de pedra o formigó amb format rectangular i acabat llis sense polir, abuixardat, flambejat o similar.

4.7.- Queden prohibits a l'exterior de l'edifici els materials següents: rajol vist, excepte quan existeixi a l'edifici que es reforma, aplacats de marbre, granit, pedra polida, rajoles, pedra desbastada i amb junts irregulars o altres materials artificials, gelosies ceràmiques, fibrociment, pissarra, PVC i plàstics en general, i qualsevol altre que no s'adapti al caràcter tradicional de la zona.

4.8.- Els acabats de façana (exceptuant la pedra o formigó) seran de color inclòs en la carta de colors municipal, tant pel que respecta als paraments com tancaments i serralleria. La tonalitat de la pedra serà grisa, beix o terrosa.



4.9.-Es tindrà especial cura en valorar la possible diferenciació de motllures, guardapols cornisa de remat i altres elements sortints del pla de façana. En general, la resta d'elements de la façana com la fusteria, reixes, persianes, canalers, baixants, etc. es complementaran adequadament al color de la façana.

4.10.-Les canaleres podran quedar dintre la cornisa o bé penjades, de ceràmica o de planxa metàl·lica. Els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica o ferro. Es prohibeixen expressament els materials plàstics i de fibrociment.

4.11.-Les reixes seran formades per barrots o retícules metàl·liques sense dibuix ni elements decoratius i aniran col·locades sense sobresortir del pla de façana. Les baranes seran de barrots de ferro fos o forja verticals, de secció inferior a 2 cm.

4.12.-Cobertes

Es mantindran les existents o, en el seu defecte, les definides a partir de la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

Les teulades seran de teula àrab vella, de color natural, amb un pendent màxim del 30% de dos vessants, excepte en els edificis amb façana a més de dos carreres, en els quals podrà ser de més de dos vessants.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes.

El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc, de ferro o de ferro galvanitzat, però no de plàstic. La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro.

No s'admeten els terrats ni les cobertes planes donant a la via pública, excepte en el cas que formin part de l'edificació original. En aquest cas, s'acabaran amb peces ceràmiques o de gres de color de terra cuita.

Els conductes de fums o de ventilació i altres elements permesos que sobresurtin de la coberta es resoldran unificadament, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...).

4.13.-Les mitgeres resultants de diferències d'altures, alineacions, profunditats,... previstes en el planejament urbanístic vigent o temporals tindran la consideració de façanes a efectes de materials, qualitats i colors. En cap cas, no podrà eximir-se del compliment dels requeriments tècnics necessaris obligats de tipus tèrmic, acústic, impermeabilització, etc.

4.14.-Cartells

Es prohibeix fixar cartells sobre materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre. Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de motlle, proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fusta, ferro o alumini pintats.

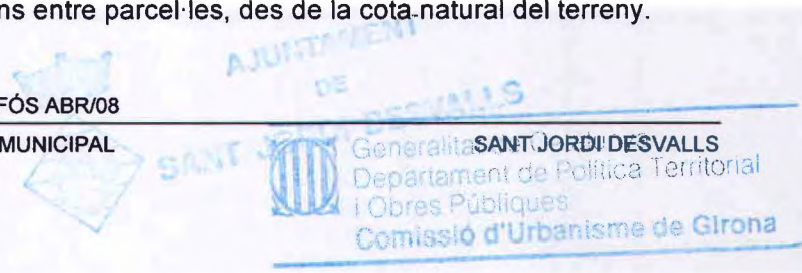
Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits arquitectònics.

4.15.-Tanques

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius. Se seguiran les pautes de les originals o, en cas de no existir-ne, aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 2,00 m des de la rasant del vial en cada punt.

Els tancaments a la resta de partions mantindran aquestes mateixes condicions.

L'alçada de les tanques es mesurarà en els fronts a espais públics segons la rasant dels mateixos, i en les partions entre parcel·les, des de la cota natural del terreny.



La part opaca serà de mamposteria de pedra seca o de fàbrica de ceràmica arrebossada i pintada amb colors de la gamma dels terrossos.



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

2198

Art. 119 – Zona de cases amb pati (clau 3)

1. Definició

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà ocupades majoritàriament per edificacions ubicades dins la parcel·la de forma irregular que, en general, disposen de pati al servei de les mateixes, i que configuren una disposició típica de nuclis rurals.

2. Condicions d'ordenació

L'ordenació en resulta de les condicions actualment existents, de les que defineixen les condicions d'edificació per aquesta zona, i de les generals corresponents al tipus d'ordenació segons alineació de vials.

3. Paràmetres reguladors

3.1.- *Densitat*

Quan la resta de condicions d'aquesta zona ho permetin, es podran construir edificis plurifamiliars sempre que la façana de l'edifici amb la via pública sigui superior a 6 metres. El nombre màxim d'habitatges serà 1 habitatge cada 150 m² de sostre. En el nucli de Diana s'admetrà un màxim d'un habitatge per parcel·la mínima.

3.2.- *Parcel·lació*

S'admeten les parcel·les actualment existents. Per a noves segregacions a partir de l'aprovació del present POUM, les parcel·les resultants hauran de tenir una superfície mínima de 300 m² amb una façana mínima permesa de 8 metres.

3.3.- *Alineacions*

L'alineació de l'edificació podrà coincidir amb l'alineació del vial amb una longitud màxima corresponent a la meitat de la longitud total de la façana a carrer. La resta haurà d'estar reculada un mínim de 3 metres.

La línia d'edificació de les noves construccions haurà de separar-se, com a mínim, 15 metres respecte l'eix de l'avinguda Generalitat, entre els carrers Dr. Jover i la carretera de Sobrànigues, excepte en aquells solars ja edificats a distància inferior, la qual podran mantenir com a mínima.

La separació mínima a la resta de límits de la parcel·la serà de 2 metres, excepte en els casos actualment existents amb separacions inferiors o parcel·les existents amb façana inferior a la mínima en què l'edificació podrà adossar-se a mitgera.

3.4.- *Edificabilitat*

L'edificabilitat màxima de la parcel·la serà de 1,0 m²/m² seguint les condicions arquitectòniques i tipològiques de la zona, a garantir per la composició de façanes, materials d'acabat i característiques distributives de l'edificació, jardins i patis. Per a la subzona 3.a serà de 1,6 m²/m² amb les mateixes condicions.

3.5.- *Ocupació*

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60 per cent de la parcel·la neta. Per a la subzona 3.a, serà del 65 per cent.

3.6.- *Alçada reguladora màxima*

L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes serà de 7,00 metres corresponents a planta baixa més una planta pis, admèntent-se els edificis actuals amb alçades de 3 plantes.

APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



AJUNTAMENT DE
SANT JORDI DESVALLS
General SANT JORDI DESVALLS
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

3.7.- *Cossos i elements sortints*

Pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats com a mínim 60 cm de l'eix de la paret mitgera i l'amplada total dels mateixos no serà superior a la meitat de la llargària de la façana.

Els balcons hauran de complir les següents determinacions: no podran sobresortir de la línia de façana més de 20 cm en carrers de menys de 6 metres i 45 cm, en carrers de 6 i més metres; la seva llosa tindrà els laterals ortogonals i un gruix màxim de 18 cm; la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mm d'espessor.

3.8.- *Condicions d'ús*

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Dominant	Aparcament	Compatible
Habitatge plurifamiliar	Compatible	Serveis Tècnics	Compatible
Residencial	Compatible	Educatiu	Compatible
Comerç petit	Compatible (1)	Sanitari	Compatible
Comerç mitjà	Incompatible	Assistencial	Compatible
Comerç gran	Incompatible	Esportiu	Compatible (5)
Oficines i serveis	Compatible (2)	Cultural	Compatible
Restauració	Compatible	Administratiu	Compatible
Recreatiu	Compatible (3)	Religiós	Compatible
Magatzem	Compatible	Cementiri	Incompatible
Indústria	Compatible (4)	Lleure	Incompatible
Estació de servei	Incompatible		

Observacions:

- (1) S'admet en les plantes baixes fins a 200 m²
- (2) S'admet únicament en locals de superfície inferior a 200 m²
- (3) S'admet únicament el tipus I en locals tancats
- (4) S'admet l'ús industrial només en primera categoria
- (5) S'admet únicament en locals tancats

3.9.- *Àrea de protecció vegetal*

S'estableix una àrea delimitada com a zona de protecció vegetal, grafiada en plànols amb l'índex p, amb la finalitat de garantir la preservació del paisatge.

Queda prohibit qualsevol tipus d'edificació en aquests espais que, tenen la consideració d'espais lliures d'edificació.

4. Caràcter de les edificacions

4.1.- Les noves edificacions que es realitzin en aquesta zona o les modificacions de les ja existents hauran de conservar al màxim les característiques tradicionals del seu entorn, projectant-se de forma similar a les existents i conservant la seva tipologia.

4.2.- Els paraments exteriors de l'edificació hauran de tenir una composició i tractament coherents amb aquelles característiques.

4.3.- Les llosanes dels balcons, ràfecs i cornises seran de pedra, formigó vist i/o ferro paral·leles a la façana, amb els costats ortogonals a la mateixa.

4.4.- La composició de la façana es farà d'acord amb eixos verticals amb balcons i finestres de forma rectangular, amb proporció de forats en balcons d'alçada igual o

200

superior a 1,75 vegades l'amplada i en finestres d'alçada igual o superior a 1,4 vegades l'amplada, essent les amplades de forats d'una planta iguals o menors a les de plantes inferiors. En qualsevol cas es permetrà únicament a la planta superior un remat de l'obertura de finestra amb composició horitzontal a manera de "badiu", en què s'agafi tota l'amplada de la façana i respectant únicament la separació de 80 cm a les mitgeres; i en la planta baixa es podrà formar una unitat de composició que compregui parts massisses i obertures. En el cas de remat de la planta superior del tipus "badiu", aquest estarà format per un forat horitzontal únic que s'iniciarà a una alçada mínima de 0,95 m sobre el paviment de la darrera planta i tindrà un màxim de 1,70 m d'alçada, el qual podrà estar subdividit per pilars exents, carpinteria o petits massissos recoberts de forma que donin la imatge d'un únic forat compositiu amb dintell de ferro, fusta o formigó vist amb un canto no superior a 35 cm i sobre ell volarà la cornisa.

4.5.- La superfície màxima d'obertura sobre el total de la façana serà del 40 per cent, a excepció de la planta superior quan es remati a manera de badiu, segons s'especifica en el punt anterior.

4.6.- Les façanes aniran estucades, arrebossades i pintades, amb carreus o aplacats de pedra o formigó amb format rectangular i acabat llis sense polir, abuixardat, flambejat o similar

4.7.- Queden prohibits a l'exterior de l'edifici els materials següents: rajol vist, excepte quan existeixi a l'edifici que es reforma, aplacats de marbre, granit, pedra polida, rajoles, pedra desbastada i amb junts irregulars o altres materials artificials, gelosies ceràmiques, fibrociment, pissarra, PVC i plàstics en general, i qualsevol altre que no s'adapti al caràcter tradicional de la zona.

4.8.- Els acabats de façana (exceptuant la pedra o formigó) seran de color inclòs en la carta de colors municipal, tant pel que respecta als paraments com tancaments i serralleria. La tonalitat de la pedra serà grisa, beix o terrosa.

4.9.- Es tindrà especial cura en valorar la possible diferenciació de motlures, guardapols cornisa de remat i altres elements sortints del pla de façana. En general, la resta d'elements de la façana com la fusteria, reixes, persianes, canalers, baixants, etc. es complementaran adequadament al color de la façana.

4.10.- Les canaleres podran quedar dintre la cornisa o bé penjades, de ceràmica o de planxa metàl·lica. Els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica o ferro. Es prohibeixen expressament els materials plàstics i de fibrociment.

4.11.- Les reixes seran formades per barrots o retícules metàl·liques sense dibuix ni elements decoratius i aniran col·locades sense sobresortir del pla de façana. Les baranes seran de barrots de ferro fos o forja verticals, de secció inferior a 2 cm.

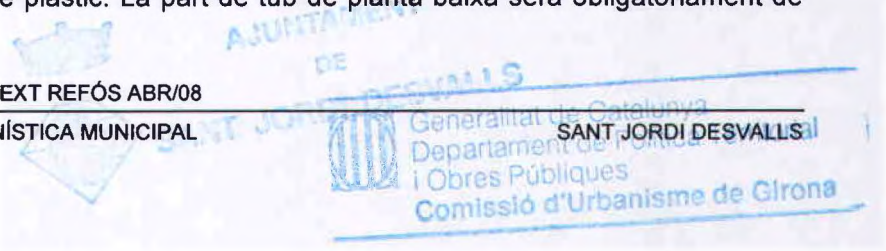
4.12.- Cobertes

Es mantindran les existents o, en el seu defecte, les definides a partir de la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

Les teulades seran de teula àrab vella, de color natural, amb un pendent màxim del 30% de dos vessants, excepte en els edificis amb façana a més de dos carreres, en els quals podrà ser de més de dos vessants.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes.

El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc, de ferro o de ferro galvanitzat, però no de plàstic. La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro.



No s'admeten els terrats ni les cobertes planes donant a la via pública, excepte en el cas que formin part de l'edificació original. En aquest cas, s'acabaran amb peces ceràmiques o de gres de color de terra cuita.

Els conductes de fums o de ventilació i altres elements permesos que sobresurtin de la coberta es resoldran unificadament, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...).

4.13.-Les mitgeres resultants de diferències d'altures, alineacions, profunditats,... previstes en el planejament urbanístic vigent o temporals tindran la consideració de façanes a efectes de materials, qualitats i colors. En cap cas, no podrà eximir-se del compliment dels requeriments tècnics necessaris obligats de tipus tèrmic, acústic, impermeabilització, etc.

4.14.- Cartells

Es prohibeix fixar cartells sobre materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre. Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de motlle, proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fusta, ferro o alumini pintats.

Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits arquitectònics.

4.15.- Tanques

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius. Se seguiran les pautes de les originals o, en cas de no existir-ne, aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 2,00 m des de la rasant del vial en cada punt.

Els tancaments a la resta de partions mantindran aquestes mateixes condicions.

L'alçada de les tanques es mesurarà en els fronts a espais públics segons la rasant dels mateixos, i en les partions entre parcel·les, des de la cota natural del terreny.

La part opaca serà de mamposteria de pedra seca o de fàbrica de ceràmica arrebossada i pintada amb colors de la gamma dels terrossos.



Art. 120 – Zona d'eixample en illa oberta (clau 4)

1. Definició

Aquesta zona ordena els nous creixements de Sant Jordi Desvalls en illes situades al llarg de l'avinguda de la Generalitat (antiga carretera de Girona a Verges) amb façanes separades d'alineació de vial, formant illes obertes amb espais lliures.

2. Condicions d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada.

3. Paràmetres reguladors

3.1.- Densitat d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà d'1 habitatge cada 150 m² de sostre.

3.2.- Parcel·lació

S'admeten les parcel·les actualment existents. Per a noves segregacions a partir de l'aprovació del present POUM, les parcel·les resultants hauran de tenir una superfície mínima de 400 m² amb una façana mínima permesa de 15 metres.

3.3.- Alineacions

La línia d'edificació de les noves construccions haurà de separar-se, com a mínim, 15 metres respecte l'eix de l'avinguda Generalitat, entre els carrers Dr. Joher i la carretera de Sobrànigues, excepte en aquells solars ja edificats a distància inferior, la qual podran mantenir com a mínima. La separació a la resta de vials serà de 5 metres i als altres límits de parcel·la serà de 3 metres.

3.4.- Edificabilitat

L'edificabilitat màxima de la parcel·la serà de 0,75 m² sostre/m² sòl.

3.5.- Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 50 per cent.

3.6.- Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes serà de 9,60 metres corresponents a planta baixa més dues plantes pis.

3.7.- Condicions d'ús

<u>ÚS ESPECÍFIC</u>	<u>PERMISSIBILITAT</u>	<u>ÚS ESPECÍFIC</u>	<u>PERMISSIBILITAT</u>
Habitatge unifamiliar	Compatible	Aparcament	Compatible (4)
Habitatge plurifamiliar	Dominant (1)	Serveis Tècnics	Compatible
Residencial	Compatible	Educatiu	Compatible
Comerç petit	Compatible	Sanitari	Compatible
Comerç mitjà	Compatible	Assistencial	Compatible
Comerç gran	Incompatible	Esportiu	Compatible
Oficines i serveis	Compatible	Cultural	Compatible
Restauració	Compatible	Administratiu	Compatible
Recreatiu	Compatible (2)	Religiós	Incompatible
Magatzem	Compatible	Cementiri	Incompatible
Indústria	Compatible (3)	Lleure	Incompatible
Estació de servei	Compatible		

2003

Observacions:

- (1) S'admet únicament en plantes pis
- (2) S'admet únicament el tipus I en locals tancats
- (3) S'admet l'ús industrial només en primera categoria
- (4) S'admet únicament en planta baixa i soterranis

4. Condicions formals

4.1.- *Composició*

La composició serà lliure, tant pel que fa a les façanes com la distribució interior sense perjudici del compliment de les determinacions contingudes als articles corresponents als paràmetres d'edificació del present document.

4.2.- *Espais lliures de parcel·la*

L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a piscines i per a les rampes d'accés al soterrani.

4.3.- *Tanques*

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,00 m d'alçada mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Els tancaments entre partions mantindran aquestes condicions. L'alçada en aquests casos es mesurarà des de la cota final del terreny.

4.4.- *Colors de façana*

S'aplicaran principalment els colors tradicionals de la zona, com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes, etc...

Art. 121 – Zona de cases aïllades (clau 5)

1. Definició

Correspon a les trames caracteritzades per la disposició aïllada de l'edificació respecte a la parcel·la, amb un alt percentatge d'espais lliures privats i una baixa densitat d'habitatges, amb la consegüent obtenció d'unes òptimes condicions ambientals. Comprèn principalment les edificacions més recents.

2. Condicions d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada.

3. Paràmetres reguladors

3.1.- Densitat d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà d'1 habitatge per cada superfície de parcel·la mínima.

3.2.- Condicions d'edificació

Segons la superfície de parcel·la i intensitats d'edificació es distingeixen les subzones següents, per a les quals es determinen els paràmetres reguladors:

Subzona	Parcel·la mínima m ²	Façana mínima m	Ocupació màxima %	Separac. edificac. Carrer/veïns m	Alçada regulad. màxima m	Edificab. neta m ² st/m ² s	Densitat neta hab/parcel·la mínima
5.a	300	12	40	0/2	6,50 (B+1)	0,80	1
5.b	350	14	35	1,5/2,5	6,50 (B+1)	0,70	1
5.c	600	18	30	3/3	6,50 (B+1)	0,50	1
5.d	*	20	30	4/3	6,50 (B+1)	*	1
5.e	800	20	40	5/3	3,50 (P.B.)	0,40	1

*paràmetres reguladors establerts en l'apartat PA-6 Sector Estació de l'article 126

La línia d'edificació de les noves construccions haurà de separar-se, com a mínim, 15 metres respecte l'eix de l'avinguda Generalitat, entre els carrers Dr. Joher i la carretera de Sobrànigues, excepte en aquells solars ja edificats a distància inferior, la qual podran mantenir com a mínima.

3.3.- Condicions d'ús

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Dominant	Aparcament	Compatible (5)
Habitatge plurifamiliar	Compatible (1)	Serveis Tècnics	Compatible
Residencial	Compatible	Educatiu	Compatible
Comerç petit	Compatible	Sanitari	Compatible
Comerç mitjà	Incompatible	Assistencial	Compatible
Comerç gran	Incompatible	Esportiu	Compatible
Oficines i serveis	Compatible (2)	Cultural	Compatible
Restauració	Compatible	Administratiu	Compatible
Recreatiu	Compatible (3)	Religiós	Incompatible
Magatzem	Compatible	Cementiri	Incompatible
Indústria	Compatible (4)	Lleure	Incompatible
Estació de servei	Incompatible		

2005

Observacions:

- (1) S'admet únicament el bifamiliar
- (2) S'admet únicament en locals de superfície inferior a 300 m²
- (3) S'admet únicament el tipus I en locals tancats
- (4) S'admet l'ús industrial només en primera categoria
- (5) S'admet únicament en planta baixa

3.4.- *Àrea de protecció vegetal*

S'estableix una àrea delimitada com a zona de protecció vegetal, grafiada en plànols amb l'índex p, amb la finalitat de garantir la preservació del paisatge.

Queda prohibit qualsevol tipus d'edificació en aquests espais que, tenen la consideració d'espais lliures d'edificació.

4. Condicions formals

4.1.- *Composició*

La composició serà lliure, tant pel que fa a les façanes com la distribució interior, sense perjudici del compliment de les determinacions contingudes als articles corresponents als paràmetres d'edificació del present document.

4.2.- *Espais lliures de parcel·la*

L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a piscines i per a les rampes d'accés al soterrani.

4.3.- *Tanques*

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,00 m d'alçada mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Els tancaments entre partions mantindran aquestes condicions. L'alçada en aquests casos es mesurarà des de la cota final del terreny.

4.4.- *Colors de façana*

S'aplicaran principalment els colors tradicionals de la zona, com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes, etc...



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

Art. 122 – Zona de casal urbà (clau 6)

1. Definició

Comprèn les àrees parcialment ocupades per edificacions majorment d'origen rural, situades en les vores del nucli, i en les que la disposició de les edificacions no s'ajusta a les habituals pautes d'ordenació.

2. Condicions d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon principalment al de l'edificació aïllada, permetent-se, no obstant, l'alineació a vial.

3. Paràmetres reguladors

3.1.- Densitat d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà d'1 habitatge cada 150 m² de sostre.

3.2.- Parcel·lació

S'admeten com a parcel·les edificables les existents amb anterioritat a l'aprovació del present document, no permetent-se cap segregació.

3.3.- Alineacions

S'admeten les alineacions d'edificació actualment existents. Les noves ampliacions permeses s'hauran de recular un mínim de 3 metres de tots els límits de la parcel·la.

3.4.- Edificabilitat i ocupació

L'edificabilitat i ocupació màximes de la parcel·la seran les existents a l'aprovació del present POUM més una ampliació màxima del 20 per cent, conservant sempre l'edificació antiga.

3.5.- Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima serà l'actualment existent, amb un màxim de 7 metres corresponents a planta baixa i un pis.

3.6.- Cossos i elements sortints

No s'admeten nous cossos i elements sortints que volin sobre vial.

3.7.- Condicions d'ús

<u>ÚS ESPECÍFIC</u>	<u>PERMISSIBILITAT</u>	<u>ÚS ESPECÍFIC</u>	<u>PERMISSIBILITAT</u>
Habitatge unifamiliar	Dominant	Aparcament	Incompatible
Habitatge plurifamiliar	Incompatible	Serveis Tècnics	Incompatible
Residencial	Compatible	Educatiu	Compatible
Comerç petit	Incompatible	Sanitari	Compatible
Comerç mitjà	Incompatible	Assistencial	Compatible
Comerç gran	Incompatible	Esportiu	Incompatible
Oficines i serveis	Incompatible	Cultural	Compatible
Restauració	Compatible	Administratiu	Compatible
Recreatiu	Compatible (1)	Religiós	Incompatible
Magatzem	Compatible	Cementiri	Incompatible
Indústria	Incompatible	Lleure	Incompatible
Estació de servei	Incompatible		

APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

0207

Observacions:

(1) S'admet únicament el tipus I en locals tancats

3.8.- *Àrea de protecció vegetal*

S'estableix una àrea delimitada com a zona de protecció vegetal, grafiada en plànols amb l'índex p, amb la finalitat de garantir la preservació del paisatge.

Queda prohibit qualsevol tipus d'edificació en aquests espais que, tenen la consideració d'espais lliures d'edificació.

4. Caràcter de les edificacions

4.1.- Les noves edificacions que es realitzin en aquesta zona o les modificacions de les ja existents hauran de conservar al màxim les característiques tradicionals del seu entorn, projectant-se de forma similar a les existents i conservant la seva tipologia.

4.2.- Els paraments exteriors de l'edificació hauran de tenir una composició i tractament coherents amb aquelles característiques.

4.3.- Les llosanes dels balcons, ràfecs i cornises seran de pedra, formigó vist i/o ferro paral·leles a la façana, amb els costats ortogonals a la mateixa.

4.4.- La composició de la façana es farà d'acord amb eixos verticals amb balcons i finestres de forma rectangular, amb proporció de forats en balcons d'alçada igual o superior a 1,75 vegades l'amplada i en finestres d'alçada igual o superior a 1,4 vegades l'amplada, essent les amplades de forats d'una planta iguals o menors a les de plantes inferiors. En qualsevol cas es permetrà únicament a la planta superior un remat de l'obertura de finestra amb composició horitzontal a manera de "badiu", en què s'agafi tota l'amplada de la façana i respectant únicament la separació de 80 cm a les mitgeres; i en la planta baixa es podrà formar una unitat de composició que compregui parts massisses i obertures. En el cas de remat de la planta superior del tipus "badiu", aquest estarà format per un forat horitzontal únic que s'iniciarà a una alçada mínima de 0,95 m sobre el paviment de la darrera planta i tindrà un màxim de 1,70 m d'alçada, el qual podrà estar subdividit per pilars exents, carpinteria o petits massissos recoberts de forma que donin la imatge d'un únic forat compostiu amb dintell de ferro, fusta o formigó vist amb un canto no superior a 35 cm i sobre ell volarà la cornisa.

4.5.- La superfície màxima d'obertura sobre el total de la façana serà del 40 per cent, a excepció de la planta superior quan es remati a manera de badiu, segons s'especifica en el punt anterior.

4.6.- Les façanes aniran estucades, arrebossades i pintades, amb carreus o aplacats de pedra o formigó amb format rectangular i acabat llis sense polir, abuixardat, flambejat o similar

4.7.- Queden prohibits a l'exterior de l'edifici els materials següents: rajol vist, excepte quan existeixi a l'edifici que es reforma, aplacats de marbre, granit, pedra polida, rajoles, pedra desbastada i amb junts irregulars o altres materials artificials, gelosies ceràmiques, fibrociment, pissarra, PVC i plàstics en general, i qualsevol altre que no s'adapti al caràcter tradicional de la zona.

4.8.- Els acabats de façana (exceptuant la pedra o formigó) seran de color inclòs en la carta de colors municipal, tant pel que respecta als paraments com tancaments i serralleria. La tonalitat de la pedra serà grisa, beix o terrosa.



4.9.- Es tindrà especial cura en valorar la possible diferenciació de motllures, guardapols cornisa de remat i altres elements sortints del pla de façana. En general, la resta d'elements de la façana com la fusteria, reixes, persianes, canalers, baixants, etc. es complementaran adequadament al color de la façana.

4.10.- Les canaleres podran quedar dintre la cornisa o bé penjades, de ceràmica o de planxa metàl·lica. Els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica o ferro. Es prohibeixen expressament els materials plàstics i de fibrociment.

4.11.- Les reixes seran formades per barrots o retícules metàl·liques sense dibuix ni elements decoratius i aniran col·locades sense sobresortir del pla de façana. Les baranes seran de barrots de ferro fos o forja verticals, de secció inferior a 2 cm.

4.12.- Cobertes

Es mantindran les existents o, en el seu defecte, les definides a partir de la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

Les teulades seran de teula àrab vella, de color natural, amb un pendent màxim del 30% de dos vessants, excepte en els edificis amb façana a més de dos carreres, en els quals podrà ser de més de dos vessants.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes.

El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc, de ferro o de ferro galvanitzat, però no de plàstic. La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro.

No s'admeten els terrats ni les cobertes planes donant a la via pública, excepte en el cas que formin part de l'edificació original. En aquest cas, s'acabaran amb peces ceràmiques o de gres de color de terra cuita.

Els conductes de fums o de ventilació i altres elements permesos que sobresurtin de la coberta es resoldran unificadament, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...).

4.13.- Les mitgeres resultants de diferències d'altures, alineacions, profunditats,... previstes en el planejament urbanístic vigent o temporals tindran la consideració de façanes a efectes de materials, qualitats i colors. En cap cas, no podrà eximir-se del compliment dels requeriments tècnics necessaris obligats de tipus tèrmic, acústic, impermeabilització, etc.

4.14.- Cartells

Es prohibeix fixar cartells sobre materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre. Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de motlle, proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fusta, ferro o alumini pintats.

Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits arquitectònics.

4.15.- Tanques

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius. Se seguiran les pautes de les originals o, en cas de no existir-ne, aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 2,00 m des de la rasant del vial en cada punt.

Els tancaments a la resta de partions mantindran aquestes mateixes condicions.

L'alçada de les tanques es mesurarà en els fronts a espais públics segons la rasant dels mateixos, i en les partions entre parcel·les, des de la cota natural del terreny.

La part opaca serà de mamposteria de pedra seca o de fàbrica de ceràmica arrebossada i pintada amb colors de la gamma dels terrossos.

2209

Art. 123 – Zona de cases en filera (clau 7)

1. Definició

Tipologia d'edificació en filera, en la que l'edificació es disposa seguint l'alineació de vial però, en alguns casos, deslligada d'ella una distància fixada. S'identifiquen les següents subzones:

- Subzona 7.a, que correspon a una unitat projectual existent que per les seves particularitats s'ordenen i regulen amb paràmetres específics i singulars segons les pròpies característiques.
- Subzona 7.b, que correspon a àrees de nova creació.

2. Condicions d'ordenació

El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial amb alguns paràmetres d'aïllada.

3. Paràmetres reguladors

3.1.- *Densitat d'habitatges*

El nombre màxim d'habitatges serà d'1 habitatge per parcel·la mínima.

3.2.- *Parcel·lació*

Les parcel·les hauran de tenir una superfície mínima de 150 m² amb una façana mínima permesa de 6 metres.

3.3.- *Alineacions*

La línia d'edificació serà l'actualment existent en la subzona 7.a. En la subzona 7.b la línia d'edificació se situarà obligatòriament a 6 metres de l'alineació de vial, segons es grafia en plànol d'ordenació.

3.4.- *Profunditat màxima*

Subzona 7.a: La profunditat màxima edificable en planta pis serà la construïda segons projecte inicial i grafiada en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. En planta baixa aquesta profunditat podrà ser sobrepassada en 2,5 metres en el pati posterior.

Subzona 7.b: La profunditat màxima edificable serà de 12 metres a partir de la línia de façana d'edificació.

En qualsevol cas, en el pati posterior de la parcel·la es permetrà una edificació auxiliar d'un màxim de 20 m² en planta baixa alineada al vial posterior de la parcel·la, amb un fons màxim de 5,50 metres. Aquesta edificació podrà anar adossada a mitgera.

3.5.- *Alçada reguladora màxima*

L'alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes serà de 6,30 metres corresponents a planta baixa més una planta pis.

3.6.- Condicions d'ús

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Dominant	Aparcament	Compatible (2)
Habitatge plurifamiliar	Incompatible	Serveis Tècnics	Incompatible
Residencial	Incompatible	Educatiu	Compatible
Comerç petit	Incompatible	Sanitari	Compatible
Comerç mitjà	Incompatible	Assistencial	Compatible
Comerç gran	Incompatible	Esportiu	Incompatible
Oficines i serveis	Compatible (1)	Cultural	Compatible
Restauració	Incompatible	Administratiu	Incompatible
Recreatiu	Incompatible	Religiós	Incompatible
Magatzem	Incompatible	Cementiri	Incompatible
Indústria	Incompatible	Lleure	Incompatible
Estació de servei	Incompatible		

Observacions:

- (1) S'admet únicament en locals de superfície inferior a 300 m²
 (2) S'admet únicament en planta baixa i soterrani

4. Condicions formals

4.1.- Composició

La composició serà lliure, tant pel que fa a les façanes com la distribució interior sense perjudici del compliment de les determinacions contingudes als articles corresponents als paràmetres d'edificació del present document.

4.2.- Espais lliures de parcel·la

L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a piscines i per a les rampes d'accés al soterrani.

4.3.- Tanques

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,00 m d'alçada mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Els tancaments entre partions mantindran aquestes condicions. L'alçada en aquests casos es mesurarà des de la cota final del terreny.

4.4.- Colors de façana

S'aplicaran principalment els colors tradicionals de la zona, com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes, etc...

2211

Art. 124 – Zona residencial urbana. Edificació aïllada o aparellada (clau 8)

Definició

Comprèn la major part de l'antic pla parcial Camp Ciurana que es desenvolupa en cases unifamiliars "aïllades" o "aparellades", deixant jardí al seu voltant.

Tipologia

Habitatges unifamiliars aïllats o aparellats.

Edificabilitat

L'índex d'intensitat d'edificabilitat dels solars edificables és de 0,57 m²/m² (zero coma cinquanta-set metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl).

Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima 350 m²
- Façana mínima 15 ml
- Ocupació 40%
- Alçada reguladora 7,50 ml (PB+PP)
- Separacions mínimes
 - A façana: 2,50 m
 - A fons de parcel·la: 5,00 m
 - Als laterals: 2,50 m

Les construccions principals en els límits de parcel·la, per a edificar cases aparellades, només es podran autoritzar si en la sol·licitud de llicència s'hi acompanya el projecte conjunt d'ambdues construccions, o bé si s'hi acompanya l'autorització signada de la propietat de la finca veïna afectada, degudament documentada.

- Edificació auxiliar
No es permet la construcció de cossos auxiliars ni edificacions secundàries.
- Garatges
Els garatges se situaran dins el volum de l'edificació principal. És obligatòria la previsió d'una plaça de garatge per parcel·la. En qualsevol cas els garatges soterrats es separaran dels límits de parcel·la (línia de vial, laterals i fons).
- Parets de tanca de parcel·la
Les parets de tanca que donen a vial seran d'obra vista, color roig, amb acabat superior d'un element prefabricat de formigó vist fins una alçada d'un metre, podent-se completar amb baranes de ferro o arbust fins una alçada de dos metres.

Les parets mitgeres laterals i de fons iran amb paret d'obra i una alçada màxima de 0,60 m i mínima de 0,20 m; la resta fins a 2,00 m pot complementar-se amb pals galvanitzats i plastificats amb tela metàl·lica o filat del mateix tipus, i/o arbust fins a 2,00 m.

Les parets de tanca que donen a zona verda pública també tindran una alçada d'un metre. Es compondran amb una paret d'obra fins a 0,60 m i els 0,40 m restants seran d'obra vista, color roig, seguint les característiques de la tanca a vial. La resta fins a dos metres també es podran complementar amb baranes de



ferro, tela metàl·lica plastificada o arbust. En aquestes parets que donen a zona verda es permet l'obertura d'un pas peatonal.

- Condicions estètiques

A més de les unitats de les tanques de parcel·les i donada la seva implantació en l'entorn del poble de Sant Jordi Desvalls, s'imposen les següents condicions estètiques per a totes les edificacions que es construeixin dins de l'àmbit del present pla.

a) Teulat

El pendent màxim de la coberta serà del 30% (trenta per cent) de color local.

b) Façanes i elements exteriors

En la realització dels elements que formen les façanes i l'estructura externa de les edificacions no es permetran els següents elements materials.

- Plafons de plàstic
- Elements de ceràmica vidriada
- Pissarra
- Fibrociment (Uralita, Rocall, etc)
- Carpinteria metàl·lica sense lacar
- Caixes de persiana exterior
- I tots aquells materials que no es corresponguin amb el caràcter rural de l'entorn

c) Colors

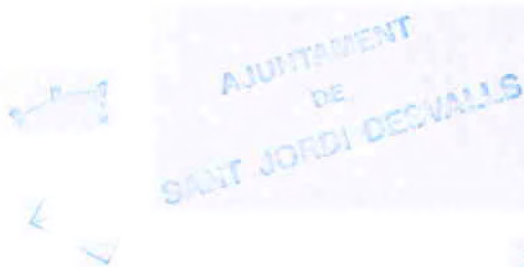
Els colors de les façanes, paraments i volums exteriors seran de colors terrossos, siena i ocres en les seves distintes gammes, sense que es permetin altres colors no adients al seu entorn.

d) Composició arquitectònica

Les composicions arquitectòniques de les cases aparellades i l'agrupament d'habitatges per parcel·la (màxim quatre), haurà de respondre a un sol conjunt arquitectònic, havent-se de presentar un projecte unitari.

e) Elements auxiliars

Els diferents elements auxiliars de l'edificació principals que s'executin sobre el terreny natural (porxos, barbacoes, etc.) no es podran adossar a cap mitgera lateral i la seva construcció respectarà els límits a partió.



2213

Art. 125 – Zona residencial urbana. Edificació en filera o petit bloc (clau 9)

Definició de la zona

Comprèn la zona de llevant de l'antic pla parcial Camp Ciurana que se situa al fons del carrer Bon Repòs que es desenvolupa en "filera" o "petit bloc", admetent-se les cases unes al costat de les altres deixant jardí al seu voltant, seguint l'alineació del vial.

Tipologia

Habitatges unifamiliars arrengrerats compartint mitgera o habitatge plurifamiliar en petit bloc, amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 350 m² de parcel·la.

Edificabilitat

L'índex d'intensitat d'edificabilitat dels solars edificables és de zero coma vuitanta-tres metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (0,83 m²/m²).

Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima 700 m²
- Façana mínima 6 ml
- Ocupació màxima total 50%
- Alçada reguladora 7,50 m (PB+PP)
- Separacions mínimes
 - A façana: zero metres (0,00 m)
 - A fons de parcel·la: cinc metres (5,00 m)
 - Als laterals: dos coma cinquanta metres (2,50 m)
- Edificació auxiliar
No es permet la construcció de cossos auxiliars ni edificacions secundàries.
- Aparcaments
Els garatges se situaran dins el volum de l'edificació principal. És obligatòria la previsió d'una plaça d'aparcament per parcel·la. En qualsevol cas els garatges soterrats se separaran dels límits de parcel·la (línia de vial, laterals i fons).
- Pareds de tanca de parcel·la
Les parets de tanca que donen a vial seran d'obra vista, color roig, amb acabat superior d'un element prefabricat de formigó vist fins una alçada d'un metre, podent-se completar amb baranes de ferro o arbust fins una alçada de dos metres.

Les parets mitgeres laterals i de fons iran amb paret d'obra i una alçada màxima de 0,60 m i mínima de 0,20 m; la resta fins a 2,00 m pot complementar-se amb pals galvanitzats i plastificats amb tela metàl·lica o filat del mateix tipus, i/o arbust fins a 2,00 m.

Les parets de tanca que donen a zona verda pública també tindran una alçada d'un metre. Es composaran amb una paret d'obra fins a 0,60 m i els 0,40 m restants seran d'obra vista, color roig, seguint les característiques de la tanca a vial. La resta fins a dos metres també es podran complementar amb baranes de ferro, tela metàl·lica plastificada o arbust. En aquestes parets que donen a zona verda es permet l'obertura d'un pas peatonal.



- Mesures mediambientals

La composició, característiques i acabats de les edificacions seran de forma que respectin el medi on queden situades, evitant al màxim que sigui possible la tala d'arbres i destrucció o alteració del medi natural. Així mateix, es procurarà que la situació, volum i alçada dels edificis i murs de tanca o la instal·lació d'altres elements s'adeqüin en tot moment a les característiques paisatgístiques i mediambientals, i se situin en vials i perspectives adequades.

- Tanques

Les tanques que fan front a vials públics, dotacions i espais verds, tindran una alçada màxima de 1,00 m i només podran ser de mur d'obra vista del mateix color i material per a tot el sector. Per sobre d'aquesta alçada i fins a 1,80 metres des del nivell de la vorera es podrà acabar amb tanca vegetal i tela metàl·lica. S'emprarà el mateix tipus i material per a totes les parcel·les del sector.

Les tanques dels restants límits de la parcel·la tindran una alçada màxima de 1,00 m i podran ser mur d'obra vista i mur d'obra ceràmica remolinat i pintat de la carta de colors de l'Ajuntament. Per sobre d'aquesta alçada i fins a 1,80 m des del nivell de la vorera es podrà acabar amb tanca vegetal i tela metàl·lica.

- Condicions estètiques

A més de les unitats de les tanques de parcel·les i donada la seva implantació en l'entorn del poble de Sant Jordi Desvalls, s'imposen les següents condicions estètiques per a totes les edificacions que es construeixin dins de l'àmbit del present pla.

a) Teulat

El pendent màxim de la coberta serà del 30% (trenta per cent) de color local.

b) Façanes i elements exteriors

En la realització dels elements que formen les façanes i l'estructura externa de les edificacions no es permetran els següents elements materials.

- Plafons de plàstic
- Elements de ceràmica vidriada
- Pissarra
- Fibrociment (Uralita, Rocall, etc)
- Carpinteria metàl·lica sense lacar
- Caixes de persiana exterior
- I tots aquells materials que no es corresponguin amb el caràcter rural de l'entorn

c) Colors

Els colors de les façanes, paraments i volums exteriors seran de colors terrossos, siena i ocres en les seves distintes gammes, sense que es permetin altres colors no adients al seu entorn.

d) Composició arquitectònica

Les composicions arquitectòniques de les cases aparellades i l'agrupament d'habitatges per parcel·la (màxim quatre), haurà de respondre a un sol conjunt arquitectònic, havent-se de presentar un projecte unitari.

e) Elements auxiliars

Els diferents elements auxiliars de l'edificació principals que s'executin sobre el terreny natural (porxos, barbacoes, etc.) no es podran adossar a cap mitgera lateral i la seva construcció respectarà els límits a partió.

2215

SECCIÓ 3 – ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ

Art. 126 – Polígons d'actuació urbanística i definició d'àmbits

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada.
2. Els polígons d'actuació poden ser físicament discontinus.
3. En els àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals es delimiten polígons d'actuació, les obres d'urbanització i les rasants s'han d'obtenir mitjançant un projecte d'urbanització que s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació o amb el de taxació conjunta.
4. Els amos de sòl urbà no consolidat han de cedir, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector quan tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 68.2a del TRLLUC, és a dir, operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

Els polígons d'actuació urbanística de sòl urbà no consolidats són:

- PA-2 Carrer Nou
- PA-3 El Molí
- PA-4 Sector Est
- PA-5 Carretera de Sobrànigues
- PA-7 Veïnat Nou
- PA-8 Mas Masó
- PA-11 Camí de la Font

5. En els sectors de sòl urbà no consolidat en què calgui la redacció i aprovació d'un Pla de millora urbana, les condicions d'ordenació establertes en el present document són indicatives i podran millorar-se objectivament.
6. El termini per a l'execució d'habitatge protegit, d'acord amb el que determinen els articles 68.2 i 83.e del Reglament de la Llei d'urbanisme no pot ser superior a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
7. Sense perjudici del que puguin establir els corresponents plans sectorials d'abastament i sanejament, els documents de planejament derivat han de completar la documentació relativa a les obres d'abastament d'aigua i de sanejament incorporant la fórmula per a l'execució de totes les obres i el seu règim econòmic financer vinculats als sectors, i podent subscriure els corresponents convenis de col·laboració per tal que els promotors assumeixin les càrregues econòmiques per a la connexió de les xarxes dels nous sectors de sistemes d'abastament d'aigua i sanejament de Sant Jordi Desvalls, amb establiment d'import a partir de la determinació de la població equivalent del sector, la longitud dels col·lectors en alta, o altres paràmetres propis, que s'han d'utilitzar.



2216

8. Els polígons d'actuació urbanística que s'estableixen per a l'execució d'aquest POUM en el sòl urbà són els següents:

- PA-1 La Pista
- PA-2 Carrer Nou
- PA-3 El Molí
- PA-4 Sector Est
- PA-5 Carretera de Sobrànigues
- PA-6 Sector Estació
- PA-7 Veïnat Nou
- PA-8 Mas Masó
- PA-9 Nucli de Sobrànigues
- PA-10 Camí del cementiri
- PA-11 Camí de la Font
- PA-12 Sector carrer de Baix



2017

PA-1 La Pista

1. Situació

Està situat junt al nucli antic, entre els carrers Francesc Macià i Nou.

2. Objectius

Es tracta d'un sector de sòl urbà consolidat amb projectes de reparcel·lació i urbanització aprovats en el qual resten per finalitzar les obres d'urbanització, assolint el grau d'urbanització que determina l'article 30.b) del TRLLUC.

3. Superfícies

- Superfície total: 7.571,65 m²
- Superfície de sòl públic (viari): 2.005,07 m²
- Superfície de sòl privat: 5.566,58 m²
- Edificabilitat bruta del sector: 0,5322 m² st/m² sl
- Densitat bruta d'habitatges: 22,45 hab/Ha

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Són les corresponents a les zones de Cases aïllades (clau 5.b), Cases amb pati (clau 3) i Sistema viari (clau C.1).

5. Alineacions

Són les assenyalades en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà corresponents al sistema viari.

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.



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

PA-2 Carrer Nou

1. Situació

Està situat al sud del carrer Nou, molt a prop del nucli antic.

2. Objectius

Es tracta d'un sector de sòl urbà no consolidat, l'objecte del qual és acabar de configurar i ordenar el sòl urbà en aquesta àrea.

3. Superfícies

- Superfície total: 6.954 m²
- Superfície de sòl públic (viari i espais lliures): 1.909 m²
- Superfície de sòl privat: 5.045 m²
- Edificabilitat bruta del sector: 0,334 m² st/m² sl
- Densitat bruta d'habitatges: 24 hab/Ha
- Reserva d'habitatges de protecció pública: 20% sostre residencial

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Són les corresponents a les zones de Cases amb pati (clau 3), Cases aïllades (clau 5.b), i Sistema viari (clau C.1) i Sistema d'espais lliures (clau V.2).

5. Cessions

Són les assenyalades en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà corresponents al sistema viari.

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



(2019)

PA-3 El Molí

1. Situació

Està situat a l'est del nucli antic, entre el carrer de les Eres i el parc urbà de Sant Jordi Desvalls.

2. Objectius

Es tracta d'un sector de sòl urbà no consolidat, l'objecte del qual és l'ordenació de l'edificació i posicionament de la mateixa per tal de respectar la imatge tradicional del poble des de l'est i formalitzar les cessions que han d'acabar de configurar el parc urbà en la seva superfície definitiva.

Es conservaran els actuals sistemes tradicionals de rec dels horts.

3. Superfícies

- Superfície total: 5.393 m²
- Superfície de sòl públic (viari i espais lliures): 1.669 m²
- Superfície de sòl privat: 3.724 m²
- Edificabilitat bruta del sector: 0,276 m² st/m² sl
- Densitat bruta d'habitatges: 8 hab/Ha

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Són les corresponents a les zones de Cases aïllades (clau 5.e) i Sistema d'espais lliures (clau V.1).

5. Cessions

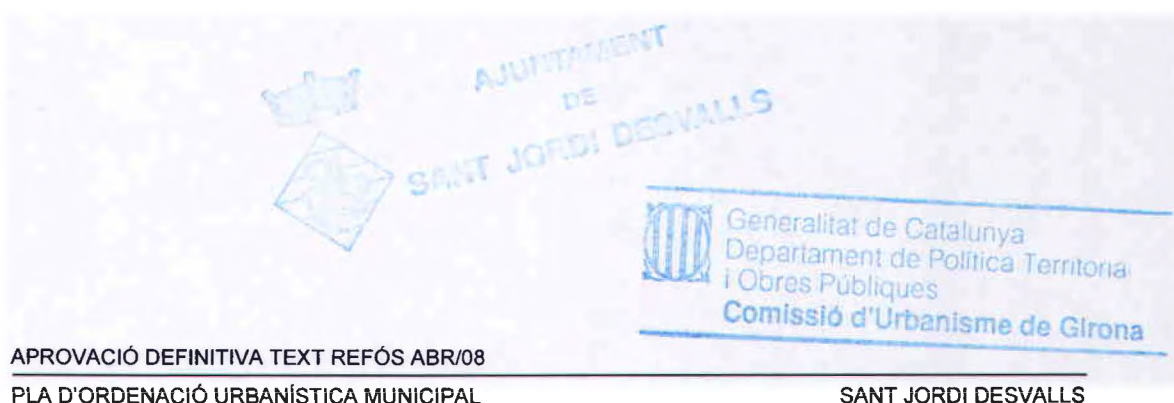
Són les assenyalades en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà corresponents al sistema d'espais lliures.

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Per tal d'assegurar els objectius assenyalats per aquest sector caldrà la redacció i aprovació d'un Pla de millora urbana (PMU).

7. Sostre habitatge protegit

Degut a l'enorme interès de cares a la protecció paisatgística de la localització del present PA que fa necessària una molt baixa densitat, un molt baix sostre edificable (total 4 habitatges) i gran proporció de cessions d'espais lliures respecte dels altres sectors, el POUM no preveu la reserva del sostre mínim de HP. Això no obstant, el sostre global del municipi previst compleix el còmput de dita reserva.



2290

PA-4 Sector Est

1. Situació

Està situat a l'est de la població, al nord de l'Avinguda Generalitat.

2. Objectius

Es tracta d'un sector de sòl urbà no consolidat, l'objecte del qual és acabar de configurar i ordenar el sòl urbà en aquesta àrea i dotar-la d'una zona d'espais lliures i equipaments.

3. Superfícies

- Superfície total: 8.374 m²
- Superfície de sòl públic (viari, espais lliures i equipaments): 3.241 m²
- Superfície de sòl privat: 5.133 m²
- Edificabilitat bruta del sector: 0,48 m² st/m² sl
- Densitat bruta d'habitatges: 38 hab/Ha
- Reserva d'habitatges de protecció pública: 20% sostre residencial

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Són les corresponents a les zones de Eixample en illa oberta (clau 4), Cases en filera (clau 7.b), Sistema viari (clau C.1), Sistema d'espais lliures (clau V.2), Sistema d'equipaments (EO).

5. Cessions

Són les assenyalades en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà corresponents als sistemes viari, espais lliures i equipaments.

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Caldrà la redacció i aprovació d'un Pla de Millora Urbana (PMU).



2221

PA-5 Carretera de Sobrànigues

1. Situació

Està situat a l'est de la població, en la cruïlla de l'Avinguda Generalitat i carretera de Sobrànigues.

2. Objectius

Es tracta d'un sector de sòl urbà no consolidat que prové de les anteriors NN.SS., l'objecte del qual és la transformació d'ús i reordenació de l'àrea amb la cessió dels terrenys corresponents a la cruïlla on es troba.

3. Superfícies

- Superfície total: 6.759 m²
- Superfície de sòl públic (viari i espais lliures): 2.407 m²
- Superfície de sòl privat: 4.352 m²
- Edificabilitat bruta del sector: 0,45 m² st/m² sl
- Densitat bruta d'habitatges: 19 hab/Ha
- Reserva d'habitatges de protecció pública: 20% sostre residencial

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Són les corresponents a les zones de Cases aïllades (clau 5.a), Sistema viari (clau C.1) i Sistema d'espais lliures (clau V.2).

5. Cessions

Són les assenyalades en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà corresponent als sistemes viari i espais lliures.

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



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

PA-6 Sector Estació

1. Situació

Està situat a l'est de la població, al costat de l'estació del ferrocarril.

2. Objectius

Es tracta d'un sector de sòl urbà consolidat contemplat com a zona R-I en les antigues NN.SS., l'objecte del qual és regular l'ordenació i acabar de consolidar les obres d'urbanització.

3. Superfícies i condicions d'ordenació, d'edificació i ús

Les condicions d'ordenació del polígon d'actuació urbanística són les que estableix el conveni signat en data 7 de maig de 1992. Aquest conveni fixa la parcel·la mínima i l'edificació màxima permesa per cada una de les parcel·les reconegudes, i que es transcriuen a continuació:

- Parcel·la A . Superfície inicial 2.673,44 m², superfície resultant segons ordenació proposada 2.039,25 m², edificabilitat màxima 450 m².
- Parcel·la B . Superfície inicial 3.286,70 m², superfície resultant segons ordenació proposada 2.999,70 m², edificabilitat màxima 450 m².
- Parcel·la C . Superfície inicial 853,53 m², superfície resultant segons ordenació proposada 625,03 m², edificabilitat màxima 150 m².
- Parcel·la D . Superfície inicial 1.307,46 m², superfície resultant segons ordenació proposada 1.084,46 m², edificabilitat màxima 350 m².

Per la resta de paràmetres de l'edificació, seran d'aplicació els corresponents a la zona Cases aïllades (clau 5.d).

Pel que fa als sistemes, els paràmetres d'aplicació seran Sistema viari (clau C.1)

4. Alineacions

Són les assenyalades en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà corresponent als sistemes viari i espais lliures.

5. Condicions de gestió

El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2003

PA-7 Veïnat Nou

1. Situació

Està situat al sud del nucli de població de Sant Jordi Desvalls, en el Veïnat Nou.

2. Objectius

Es tracta d'un sector de sòl urbà no consolidat, l'objecte del qual és la transformació de l'actual ús ramader a residencial i reordenació i urbanització de l'àrea.

Per tal de garantir l'actuació amb els objectius desitjats s'ha signat el corresponent conveni, que figura com annex en aquest POUM.

3. Superfícies

- Superfície total: 3.850 m²
- Superfície de sòl públic (viari): 850 m²
- Superfície de sòl privat: 3.000 m²
- Edificabilitat bruta del sector: 0,74 m² st/m² sl
- Densitat bruta d'habitatges: 32 hab/Ha
- Reserva d'habitatges de protecció pública: 20% sostre residencial

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

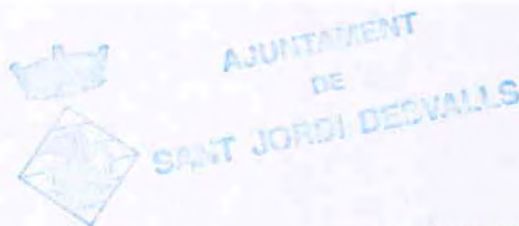
Són les corresponents a les zones de Cases amb pati (clau 3) i Sistema viari (clau C.1).

5. Cessions

Són les assenyalades en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà corresponent al sistema viari.

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



AJUNTAMENT
DE

SANT JORDI DESVALLS



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Comissió d'Urbanisme de Girona

2024

PA-8 Mas Masó

1. Situació

Està situat al nord-est del nucli de Sant Jordi Desvalls, en el veïnat de Mas Masó.

2. Objectius

Es tracta d'un sector de sòl urbà no consolidat, l'objecte del qual és la transformació de l'actual ús ramader a residencial i reordenació i urbanització de l'àrea.

Per tal de garantir l'actuació amb els objectius desitjats s'ha signat el corresponent conveni, que figura com annex en aquest POUM.

3. Superfícies

- Superfície total: 4.649 m²
- Superfície de sòl públic (viari i espais lliures): 2.632 m²
- Superfície de sòl privat: 2.017 m²
- Edificabilitat bruta del sector: 0,66 m² st/m² sl
- Densitat bruta d'habitatges: 31 hab/Ha
- Reserva d'habitatges de protecció pública: 20% sostre residencial

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Són les corresponents a les zones de Consolidació urbana (clau 2) i Sistema viari (clau C.1) i Sistema d'espais lliures (clau V.2).

5. Cessions

Són les assenyalades en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà corresponent als sistemes viari i d'espais lliures.

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Caldrà la redacció i aprovació d'un Pla de Millora Urbana (PMU).



AJUNTAMENT
DE

SANT JORDI DESVALLS



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

PA-9 Nucli de Sobrànigues

1. Situació

Està situat al sud-est del nucli de Sobrànigues.

2. Objectius

Es tracta d'un sector de sòl urbà consolidat amb la consideració de solar, l'objecte del qual és regular l'ordenació, projectant i realitzant la connexió paisatgística a través del SNU de la part sud, des del propi polígon fins la zona qualificada d'espai lliure al sud-oest del nucli.

3. Superfícies

- Superfície total: 1.176 m²
- Superfície de sòl privat: 1.176 m²
- Edificabilitat bruta del sector: 1,10 m² st/m² sl
- Densitat bruta d'habitatges: 51 hab/Ha

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

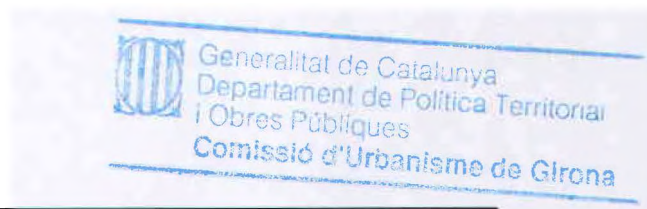
Són les corresponents a les zones de Nucli antic (clau 1) i Sistema viari (clau C.1).

5. Cessions

Són les assenyalades en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà corresponent als sistemes viari.

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



PA-10 Camí del cementiri

1. Situació

Està situat junt al nucli antic de Sant Jordi, a ambdós costats del camí que va al cementiri.

2. Objectius

Es tracta d'un sector de sòl urbà consolidat, l'objecte del qual és regular l'ordenació del seu àmbit i assenyalar les noves alineacions dels vials, acabant de consolidar les obres d'urbanització en funció de les mateixes.

3. Superfícies

- Superfície total: 4.744 m²
- Superfície de sòl públic (viari): 593 m²
- Superfície de sòl privat: 4.151 m²
- Edificabilitat del sector: 2.985 m² st
- Densitat bruta d'habitatges: 42 hab/Ha

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Són les corresponents a les zones de Cases amb pati (clau 3), Casal urbà (clau 6) i Sistema viari (clau C.1).

Degut a l'interès de la tanca actualment existent en la zona 3 a l'est del camí del cementiri, aquesta es mantindrà i assenyalarà l'alineació del carrer, limitant els accessos per tal de respectar-la al màxim i reculant sempre l'edificació un mínim de 3 metres respecte d'ella.

5. Cessions

Són les assenyalades en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà corresponent als sistemes viari.

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



PA-11 Camí de la Font

1. Situació

Està situat a l'extrem nord-oest del nucli de Sant Jordi, a prop de la nova variant de la carretera a Torroella.

2. Objectius

Es tracta d'un sector de sòl urbà no consolidat, l'objecte del qual és regular l'ordenació del seu àmbit i assenyalar les noves alineacions dels vials, acabant de consolidar les obres d'urbanització en funció de les mateixes.

3. Superfícies

- Superfície total: 5.425 m²
- Superfície de sòl públic (viari): 863 m²
- Superfície de sòl privat: 4.562 m²
- Edificabilitat del sector: 2.281 m² st
- Nombre màxim d'habitatges: 7

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Són les corresponents a la zona de Cases aïllades (clau 5.c) i Sistema viari (clau C.1).

5. Alineacions

Són les assenyalades en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà corresponent al sistema viari.

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

7. Sostre habitatge protegit

Degut a les característiques i la localització del present PA que fa necessària una molt baixa densitat i un molt baix sostre edificable, el POUM no preveu la reserva del sostre mínim de HP dintre del sector. Això no obstant, el sostre global del municipi previst compleix el còmput de dita reserva.



PA-12 Sector carrer de Baix

1. Situació

Està situat en el nucli de Sant Jordi, entre el carrer de Eres i de les Escoles.

2. Objectius

Es tracta d'un sector de sòl urbà consolidat l'objecte del qual és l'obtenció d'un espai públic regulant l'ordenació i acabant de consolidar les obres d'urbanització de tot el seu entorn.

3. Superfícies

- Superfície total: 673 m²
- Superfície de sòl públic (viari): 186 m²
- Superfície de sòl privat: 487 m²
- Edificabilitat bruta del sector: 1,38 m² st/m² si
- Nombre màxim d'habitatges: 4

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Són les corresponents a les zones de Cases amb pati (clau 3) amb una ocupació màxima permesa del 70 per cent, i Sistema viari (clau C.1).

5. Cessions

Són les assenyalades en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà corresponent al sistema viari.

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



2229

CAPÍTOL IV – REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ 1 – DISPOSICIONS GENERALS

Art. 127 – Definició i tipus

1. Els sòls urbanitzables són els que el POUM considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i l'activitat econòmica. La determinació d'aquests sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.
2. Dintre del Sòl urbanitzable el Pla estableix una única categoria: Sòl urbanitzable delimitat (SUD) que per a la seva transformació urbanística cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic. Comprèn també aquells terrenys classificats com a sòl urbanitzable per l'anterior planejament que encara no han assolit la condició de sòl urbà, a més com els de nova classificació.

Art. 128 – Sistemes generals i locals i determinacions en sòl urbanitzable

1. Aquest Pla assenyala, si és el cas, la reserva de sistemes generals formant part de l'estructura general i orgànica dels territoris inclosos en sectors de planejament derivat. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de determinar els sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit d'actuació corresponent.
2. El sòl urbanitzable delimitat per aquest POUM conté les següents determinacions:
 - a) Delimitació de l'àmbit del sector de desenvolupament mitjançant Pla parcial.
 - b) Els objectius que caracteritzen cada sector.
 - c) Definició dels elements de l'estructura general que cal que siguin respectats pels plans parcials.
 - d) Els percentatges mínims de cessió de sòl destinats a sòl públic (sistemes).
 - e) L'índex d'edificabilitat bruta, densitat màxima i ús global del sector.
 - f) El sistema d'actuació previst per la seva gestió.

Art. 129 – Deures dels propietaris del sòl urbanitzable

- Els propietaris del sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:
- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades del planejament urbanístic.
 - b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys.
 - c) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic inclogui dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
 - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització.
 - e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.



- f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en el cas que s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el POUM.
- g) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins del sector urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- h) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, i també les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació.
- i) Sense perjudici del que puguin establir els corresponents plans sectorials d'abastament i sanejament, els documents de planejament derivat han de completar la documentació relativa a les obres d'abastament i de sanejament incorporant la fórmula per a l'execució de totes les obres i el seu règim econòmic financer vinculats als sectors, i podent subscriure els corresponents convenis de col·laboració per tal que els promotors assumeixin les càrregues econòmiques per a la connexió de les xarxes dels nous sectors de sistemes d'abastament d'aigua i sanejament de Sant Jordi Desvalls, amb establiment l'import a partir de la determinació de la població equivalent del sector, la longitud dels col·lectors en alta, o altres paràmetres propis, que s'han d'utilitzar.

Art. 130 – Gestió de sòl urbanitzable

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial urbanístic del sector.
2. Els sectors de sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparan mitjançant la gestió de cada un dels polígons en què s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació més idoni.
3. Els polígons d'actuació urbanística d'iniciativa particular han de determinar el sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació.
4. Els sectors objecte de planejament parcial poden desenvolupar-se per subsectors, amb les condicions previstes en l'art. 91 de la LU.
5. Al sòl urbanitzable delimitat no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl és indispensable el Pla parcial urbanístic i, en el seu cas, el projecte complementari d'urbanització.
6. Els projectes d'obres d'urbanització s'ajustaran a allò que disposa la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
7. El termini per a l'execució d'habitatge protegit, d'acord amb el que determinen els articles 68.2 i 83.e del Reglament de la Llei d'urbanisme no pot ser superior a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

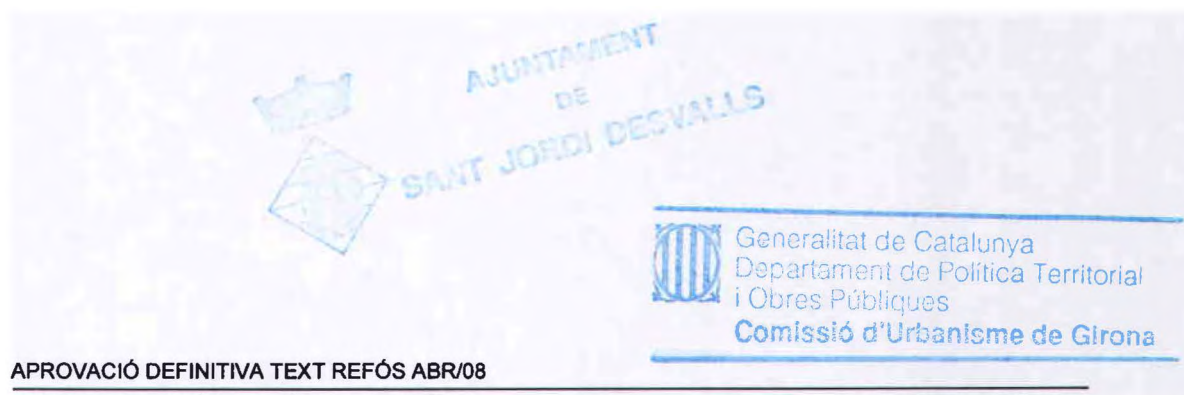
2231

SECCIÓ 2 – SECTORS DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Art. 131 – Sectors en què es divideix el sòl urbanitzable delimitat

Els sectors de sòl urbanitzable delimitat que estableix aquest POUM són:

- Sector SUD 1 La Carretera
- Sector SUD 2 Avinguda de la Generalitat sud
- Sector SUD 3 Camp Ciurana 2
- Sector SUD 4 Avinguda de la Generalitat nord
- Sector SUD 5 Carretera de Sobrànigues



2232

Sector SUD 1 La Carretera

1. OBJECTIUS

Sector de sòl urbanitzable delimitat discontinu, destinat a usos residencials segons les previsions de les NN.SS anteriors al present POUM, permet relligar els teixits urbans de la zona entre el propi Pla Parcial i la zona de l'Estació.

2. ÀMBIT

El delimitat als plànols d'ordenació.

3. SUPERFÍCIE

Superfície sector	68.201,00 m ²
Sòl públic	45%
Espais lliures	17%
Equipaments	8%
Vials i aparcaments	20%
Sòl privat	55%

4. PARÀMETRES BÀSICS

- Ús dominant: Residencial
- Índex d'edificabilitat brut: 0,41 m²st/m²sòl
- Densitat global d'habitatges: 23,50 habitatges/Ha
- Reserva d'habitatges de protecció pública: 20% sostre residencial
- Cessió dels terrenys destinats a sistema viari, espais lliures i equipaments
- Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament mitjà

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

La infraestructura viària continuarà i relligarà la trama urbana entre el sector del veïnat Nou i el SUD-2 i els accessos entre les parts nord i sud de l'avinguda de la Generalitat.

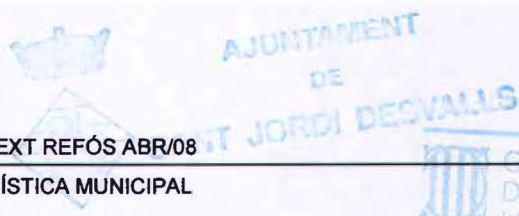
L'ordenació reforçarà la configuració de l'eix constituït per l'avinguda de la Generalitat.

Els espais lliures i equipaments tindran una ubicació i característiques rellevants i adequades a la seva dimensió, significació i posició, deixant amb caràcter obligatori els assenyalats en el plànol d'ordenació del sòl urbanitzable.

Les edificacions seguiran la tipologia d'habitatges unifamiliar aïllats, agrupats i en filera.

6. GESTIÓ

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació amb modalitat de compensació bàsica. Els propietaris dels terrenys compresos en el sector es constituïran com a Entitat Urbanística Col·laboradora per a conservar les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions.



Sector SUD 2 Avinguda de la Generalitat Sud

1. OBJECTIUS

Sector de sòl urbanitzable delimitat, destinat a usos residencials de baixa densitat que permet relligar els teixits urbans de la zona entre el Pla Parcial de la Carretera i el sector de l'Estació.

2. ÀMBIT

El delimitat als plànols d'ordenació.

3. SUPERFÍCIES

Superfície sector	38.290,82 m ²
Sòl públic	45%
Espais lliures	10%
Equipaments	10%
(mínim 5% per habitatge dotacional públic)	
Vials i aparcaments	--%
Sòl privat	55%
Superfície de sostre	
Ús residencial màxim	80%
Altres usos	20%

4. PARÀMETRES BÀSICS

- Ús dominant: Residencial
- Índex d'edificabilitat brut: 0,40 m²st/m²sòl
- Densitat global d'habitatges: 25 habitatges/Ha
- Reserva d'habitatges de protecció pública: 23,1% sostre residencial
- Cessió dels terrenys destinats a sistema viari, espais lliures i equipaments
- Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament mitjà

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

La infraestructura viària continuarà i relligarà la trama urbana entre el sector de la Carretera i la carretera de Sobrànigues i entre l'avinguda Generalitat i els sectors Ginestar i Bon Repòs.

L'ordenació reforçarà la configuració de l'eix constituït per l'avinguda de la Generalitat, i es prioritzarà la creació de l'ús comercial a l'entorn de la mateixa.

Els espais lliures i equipaments tindran una ubicació i característiques rellevants i adequades a la seva dimensió, significació i posició.

Les edificacions seguiran la tipologia d'habitatges unifamiliar aïllats i agrupats i, en qualsevol cas, la línia d'edificació de les noves construccions haurà de separar-se, com a mínim, 15 metres respecte l'eix de l'avinguda Generalitat.

6. GESTIÓ

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació amb modalitat de compensació bàsica. Els propietaris dels terrenys compresos en el sector es constituïran com a Entitat Urbanística Col·laboradora per a conservar les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions.

APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE SANT JORDI DESVALLS


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

2234

Sector SUD 3 Camp Ciurana 2

1. OBJECTIUS

Sector de sòl urbanitzable delimitat, destinat a usos residencials de baixa densitat que completa la trama urbana entre els sectors del Ginestar, Camp Ciurana, carretera de Sobrànigues i els sector industrial.

2. ÀMBIT

El delimitat als plànols d'ordenació.

3. SUPERFÍCIES

Superfície sector	8.344,12 m ²
Sòl públic	45%
Espais lliures	10%
Equipaments	10%
Vials i aparcaments	—%
Sòl privat	55%

4. PARÀMETRES BÀSICS

- Ús dominant: Residencial
- Índex d'edificabilitat brut: 0,40 m²st/m²sòl
- Densitat global d'habitatges: 21 hab/Ha
- Reserva d'habitatges de protecció pública: 20% sostre residencial
- Cessió dels terrenys destinats a sistema viari, espais lliures i equipaments
- Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament mitjà

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

La vialitat formarà un nou vial que connecti el sector Ginestar amb la carretera de Sobrànigues.

Els espais lliures i equipaments tindran una ubicació i característiques rellevants i adequades a la seva dimensió, significació i posició.

Les edificacions seguiran la tipologia d'habitatges unifamiliar aïllats i agrupats.

6. GESTIÓ

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació amb modalitat de compensació bàsica.

Els propietaris dels terrenys compresos en el sector es constituïran com a Entitat Urbanística Col·laboradora per a conservar les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions.



APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL


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

Sector SUD 4 Avinguda de la Generalitat Nord

1. OBJECTIUS

Sector de sòl urbanitzable delimitat, destinat a usos residencials de baixa densitat que ordena la banda nord de l'avinguda de la Generalitat i relliga el nucli antic des de les escoles amb el barri Grup Sant Jordi.

2. ÀMBIT

El delimitat als plànols d'ordenació.

3. SUPERFÍCIES

Superfície sector	37.693,38 m ²
Sòl públic	50%
Espais lliures	15%
Equipaments	10%
(mínim 5% per habitatge dotacional públic)	
Vials i aparcaments	--%
Sòl privat	50%
Superfície de sostre	
Ús residencial màxim	80%
Altres usos	20%

4. PARÀMETRES BÀSICS

- Ús dominant: Residencial
- Índex d'edificabilitat brut: 0,45 m²st/m²sòl
- Densitat global d'habitatges: 27 hab/Ha
- Reserva d'habitatges de protecció pública: 23,1% sostre residencial
- Cessió dels terrenys destinats a sistema viari, espais lliures i equipaments
- Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament mitjà

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

La infraestructura viària continuarà i relligarà la trama urbana entre el nucli antic des de les escoles fins el barri Grup Sant Jordi.

S'haurà de garantir la permeabilitat visual entre la perllongació del vial de les escoles i la zona nord mitjançant edificis compactes aïllats i espaiats amb formalització de tanques que reforcin aquest concepte.

Es propiciarà la creació de l'ús comercial en les plantes baixes als efectes d'equilibrar aquesta activitat en el municipi.

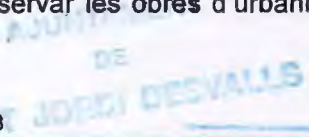
Els espais lliures i equipaments tindran una ubicació i característiques rellevants i adequades a la seva dimensió, significació i posició. Es mantindrà l'actual bosc existent a l'est del sector, qualificant-lo d'espai lliure, clau V.2.

Les edificacions seguiran la tipologia d'habitatges aïllats i agrupats i, en qualsevol cas, la línia d'edificació de les noves construccions haurà de separar-se, com a mínim, 15 metres respecte l'eix de l'avinguda Generalitat.

A l'extrem oest del sector, junt al parc urbà, es situarà una zona de previsió d'habitatges protegits.

6. GESTIÓ

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació amb modalitat de compensació bàsica. Els propietaris dels terrenys compresos en el sector es constituïran com a Entitat Urbanística Col·laboradora per a conservar les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions.



Sector SUD 5 Carretera de Sobrànigues

1. OBJECTIUS

Sector de sòl urbanitzable delimitat destinat a usos industrials de Sant Jordi Desvalls. Consta dels subsectors a i b, desenvolupant-se d'acord amb les determinacions de l'agenda.

2. ÀMBIT

El delimitat als plànols d'ordenació.

3. SUPERFÍCIES

Superfície sector	72.337 m ²
Sòl públic	45%
Espais lliures	10%
Equipaments	5%
Vials i aparcaments	--%
Sòl privat	55%

4. PARÀMETRES BÀSICS

- Ús dominant: Industrial
- Índex d'edificabilitat brut: 0,50 m²st/m²sòl
- Cessió dels terrenys destinats a sistema viari, espais lliures i equipaments
- Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament mitjà

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es tracta d'un sector industrial situat al sud del barri de l'estació i al llarg de la carretera de Sobrànigues, en vista a dotar el municipi d'un sector amb aquest ús.

Per tal de separar-lo i independitzar-lo dels sectors residencials veïns actualment existents, se situarà una àrea d'espais lliures al seu costat, i l'ordenació que desenvolupi l'àmbit haurà de resoldre la seva trobada. Així mateix, es garantirà en la perifèria de l'àmbit la correcta transició amb el sòl no urbanitzable.

Els espais lliures i equipaments públics tindran una ubicació i característiques rellevants i adequades a la seva dimensió, significació i posició.

En el cas d'existir dins del sector terrenys de titularitat del ferrocarril qualificats de demanials caldrà la prèvia desafectació del servei públic ferroviari i s'estarà al que determini l'Administració pública competent en matèria de planificació i infraestructures.

6. GESTIÓ

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació amb modalitat de compensació bàsica.

Els propietaris dels terrenys compresos en el sector es constituïran com a Entitat Urbanística Col·laboradora per a conservar les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions.



2237



CAPÍTOL V – REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

SECCIÓ 1 – DISPOSICIONS GENERALS

Art. 132 – Definició i tipus

1. El sòl no urbanitzable comprèn terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural, garantint així la utilització racional del territori i la qualitat de vida per un desenvolupament urbanístic sostenible del municipi definit per l'article 3 de la Llei d'Urbanisme. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

2. La definició del sòl no urbanitzable s'ha fet d'acord amb allò que estableix l'article 32 del TRLLUC, i en concret per raó dels següents factors:

- els terrenys que el POUM protegeix especialment atès el seu interès com a espais connectors ecològics
- els terrenys que el POUM delimita amb la finalitat de donar-los una protecció de caràcter territorial per raó dels seus valors funcionals (agraris i forestals), naturals o paisatgístics
- els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en el sòl urbà ni en el sòl urbanitzable
- els terrenys subjectes a limitacions o servituds per a la protecció de domini públic
- els terrenys on concorren els valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions.

3. La delimitació del sòl no urbanitzable i la seva zonificació s'efectua en els plànols d'ordenació del POUM.

Art. 133 – Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en SNU

1. Aquest municipi no és comprès actualment en cap pla sectorial agrari, però sí que és comprès en el Pla nacional de regadius de la zona regable del Ter i les servituds que aquest fet comporta.

2. Les determinacions que conté aquest Pla general, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans especials urbanístics.

3. Aquests Plans especials urbanístics no podran alterar les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Art. 134 – Condicions bàsiques del sòl no urbanitzable

La present normativa del sòl no urbanitzable regula i condiona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori, amb la preservació dels valors ambientals,

paisatgístics i culturals i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions pròpies, que són les següents:

- **Funció ambiental:** És on hi ha els hàbitats propis de la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones que són la base de la biodiversitat local. La conservació d'aquests hàbitats, de llur extensió, connectivitat i qualitat són necessaris per a mantenir les funcions ecològiques del territori i la biodiversitat existent.
- **Funció productiva:** És la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.
- **Funció cultural:** És l'expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals que ha determinat la imatge final del poble i el seu entorn rural i el paisatge percebut.
- **Funció lúdica:** És també necessari per a la població com a espai obert d'esplai, lleure i repòs psicològic.

Art. 135 – Objectius de regulació del sòl no urbanitzable

Les finalitats del present POUM són les següents:

- Preservar el medi natural del municipi, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- Protegir el conjunt de l'espai no urbanitzable de Sant Jordi Desvalls amb funció de connector ecològic que contenen elements naturals singulars i representatius del municipi.
- Protegir aquest sòl dels processos d'urbanització de caràcter urbà i ordenar i reconduir els diferents usos periurbans existents.
- Preservar i millorar les explotacions existents i mantenir la capacitat productiva del territori.
- Procurar per la concentració parcel·lària i evitar la segregació i divisió de l'estructura existent.
- Regular la implantació dels diversos usos o activitats que poden ser permesos en cada tipus de sòl no urbanitzable, establint criteris sobre les seves característiques i localització, per tal que no pertorbin l'equilibri dels diversos sectors de sòl no urbanitzable.
- Preservar el patrimoni cultural de la degradació i potenciar els aspectes didàctics, lúdics i socials vinculats al sòl rural.

Art. 136 – Segregacions

1. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 183 del TRLLUC.

2. Les segregacions respectaran la superfície mínima senyalada a aquests efectes per a cadascun dels espais delimitats, sempre que les disposicions de la legislació agrària o forestal no n'estableixin una de més gran.

3. D'acord amb el que estableix el Decret 169/1983 sobre Unitats Mímines de Conreu, el present POUM recull com a superfícies mínimes de les finques del terme municipal les següents:

- En àrees forestals o de bosc: 25,00 Ha
- En àrees agrícoles de secà: 4,50 Ha
- En àrees agrícoles de regadiu: 1,25 Ha



2239

4. Resten prohibides les divisions i/o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable en qualsevol dels següents casos:
 - quan de la segregació o divisió en resultin finques amb superfícies inferiors a les establertes en el punt 2,
 - quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o d'altres vials de domini públic,
 - quan aquelles no tinguin els seus límits definits per accidents topològics existents: marges, recs, barrancs, rieres o camins.
5. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a les superfícies fixades en el punt 2 quan aquestes s'agrupin a finques confrontants i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació.
6. Només s'admetran segregacions de superfície inferior a la mínima establerta per a cada espai quan s'hagi obtingut l'autorització per a la implantació de les activitats col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo, o per als equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, o per a les infraestructures d'accessibilitat permeses dins de l'espai de què es tracti.
7. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions en sòl no urbanitzable, estan subjectes a prèvia llicència municipal. Es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla.
8. L'autorització de segregar finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, és competència exclusiva del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural.
9. Tota divisió o segregació que no compleixi els anteriors requisits dóna lloc a la presumpció d'existència de parcel·lació urbanística i no es permetrà l'edificació ni canvi d'ús en els terrenys resultants sense perjudici de la realització de les actuacions disciplinàries.

Art. 137 – Camins rurals

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla i en els Plans especials que es desenvolupin, excepte les que es justifiquin per utilitat pública. En qualsevol cas, però, es permetrà l'obertura de camins forestals temporals.
3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.
4. Tindran la consideració de recorregut supramunicipal a l'efecte de l'ús del lleure (BTT) els camins que formen part dels següents itineraris que s'hauran de mantenir i conservar, i podran ser objecte d'un Pla especial per a la seva adequació:
 - Sant Jordi Desvalls, Fonts del Llorer i del Rossinyol de Sant Jordi, Les Sorreses, Sant Cristòfol de Raset, Camí de Raset, Monestir de Santa Maria de Cervià, Cervià, camí vora el Ter fins a Sant Jordi, Sant Jordi Desvalls.

APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



2246

- Sant Jordi Desvalls, Fonts del Llorer i del Rossinyol de Sant Jordi, Les Sorreses, Sant Cristòfol de Raset, Camí de Raset, Monestir de Santa Maria de Cervià, Cervià, camí vora el Ter fins el passallís, Sobrànigues, camí de la parcel·lària fins a Colomers, camí de la parcel·lària fins a Diana, Sant Jordi Desvalls.
- Sant Jordi Desvalls, els Quatre Camins, el Bosc de la Mata, la Móra, Viladasens, Cervià de Ter, Raset, Sant Jordi Desvalls.
- Sant Jordi Desvalls, Sant Mateu, Gaüses, Pins, Saus, Vilaür, Bòbila de Llampaies, Barranc de Sant Jordi, Quatre Camins, Sant Jordi Desvalls.

Art. 138 – Els conreus

1. Aquest POUM estableix com a prioritària la conservació i recuperació dels espais agrícoles i de les terres de conreu atenent a la seva funció productiva, per la seva elevada qualitat paisatgística i pel seu interès en el manteniment de la biodiversitat.
2. En aquest sentit es procurarà que els nous sistemes productius no comportin una alteració substancial de la fesomia dels conreus en aquells espais de major interès paisatgístic, de tal manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per la vegetació dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt.

Art. 139 – Els boscos

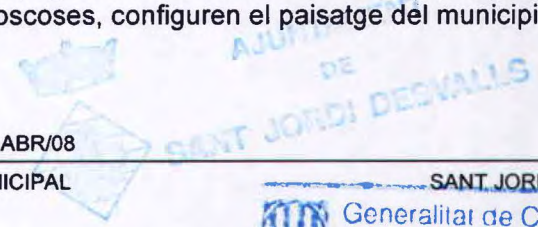
1. Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents al sòl no urbanitzable es consideren elements naturals que cal protegir. Amb aquesta finalitat, no es podran autoritzar en aquestes àrees edificacions, instal·lacions i explotacions agrícoles que puguin perjudicar les seves condicions naturals, a més de respectar les determinacions establertes per a cada zona on es regula l'existència d'aquests elements naturals.
2. Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.
3. Seran d'aplicació les determinacions del Decret 64/1995, de 7 de març, la Llei 5/2003 de 22 d'abril i Decret 123/2005 de 14 de juny, que estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

Art. 140 – Abocament de residus

Queda prohibit l'abocament de residus dins del municipi. Excepcionalment, i mitjançant la redacció d'un Pla Especial, es podrà preveure la restauració de l'activitat extractiva existent en la zona del "bosc d'en Roure" mitjançant residus no potencialment contaminants al medi.

Art. 141 – Elements configuradors del paisatge

1. Són elements naturals de la topografia les carenes i els turons que, juntament amb els espais oberts i les masses boscoses, configuren el paisatge del municipi.



2241

2. Les construccions permeses en sòl no urbanitzable es situaran als terrenys menys exposats visualment. En aquest sentit, no es permeten les edificacions en les bandes que constitueixin les línies de força del paisatge, entenent com a tal els límits convexos de canvi d'orientació i de canvi de pendent de les vessants muntanyoses i, de manera especial, es prohibeixen les construccions sobres les carenes, turons i altres punts singulars del relleu.
3. La situació de les noves construccions no representarà cap reducció de l'espai conreat ni de l'espai forestal senyalat als plànols; en aquest sentit, hauran de col·locar-se als repeus de les vessants, als límits que separen els cultius del bosc, recolzant-se en camins que travessen el territori.
4. Les construccions, instal·lacions i explotacions permeses en sòl no urbanitzable s'adaptaran a la topografia natural del terreny.
5. Es consideren inedificables els terrenys de sòl no urbanitzable amb pendent igual o superior al 20%, d'acord amb el que disposa l'article 9.4 del TRLLUC.

AJUNTAMENT
DE
SANT JORDI DESVALLS



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

2242

SECCIÓ 2 – USOS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 142 – Disposicions generals

1. Per tal d'evitar la transformació de la destinació i naturalesa del sòl no urbanitzable i d'impedir o lesionar la realització dels valors que el POUM protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, aquest Pla regula els usos admesos i les construccions per a cadascun dels espais que es delimiten.

Tanmateix la realització d'aquests usos s'ha d'efectuar segons la reglamentació específica de cada tipus d'espai en què aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable, i d'acord amb les disposicions generals vigents o que s'estableixen per als béns catalogats.

2. S'admeten els usos que de manera general es detallen a l'article 47 del TRLLUC els quals s'ajustaran, a banda de la normativa sectorial que els sigui d'aplicació, per la reglamentació específica de les diferents zonificacions, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals.

3. Són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques que per cada zona es defineixi.

4. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del paisatge i dels valors naturals i per aconseguir una integració total amb el medi en què s'instal·li; així mateix caldrà preveure de forma específica i justificar-ho tècnicament en el projecte que en el seu cas es redacti, la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos i la restauració de les masses arbrades.

Art. 143 – Regulació especial per a la millora de finques agrícoles

Es podran autoritzar anivellament de terres per millorar les finques agrícoles sempre i quan:

- No es produeixin extraccions fora de la finca, és a dir, que en la finca es produeixi una reducció del volum d'àrids inicials existents, excepte en el cas de què aquesta mesura quedi motivada per l'aprofitament dels canals de rec. En qualsevol cas la diferència de cotes entre el terreny inicial i el final no podrà ser superior a 1,20 metres.
- Les aportacions hauran de ser les previstes per la legislació sectorial, i prèviament a la concessió de la llicència municipal, si s'escau, hauran de ser autoritzades pel Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya.
- Als camps i als seus voltants es potenciarà el manteniment, la millora i la creació de marges vegetals amb arbres, arbustos o vegetació herbàcia autòctona.

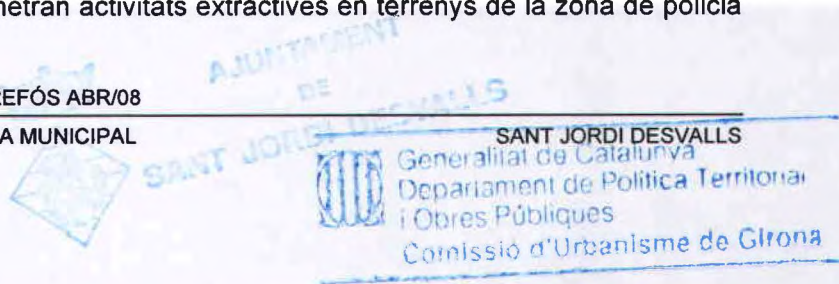
Art. 144 – Regulació de les activitats extractives

L'ús d'activitats extractives complirà les condicions establertes en la legislació sectorial vigent i l'"Ordenança de les activitats extractives al terme municipal de Sant Jordi Desvalls" aprovada per l'Ajuntament en sessió de 11.07.01 o aquelles que d'aquí endavant les puguin modificar i/o substituir. Aquesta Ordenança s'incorpora al text normatiu del POUM i figura com Annex 2.

En qualsevol cas, no s'admetran activitats extractives en terrenys de la zona de policia del riu Ter.

APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



SECCIÓ 3 – CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 145 – Disposicions generals

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys i sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i d'acord amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.
2. En el sòl no urbanitzable és permès reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques, incloses en el catàleg d'aquest Pla, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a ús residencial, turístic o d'hosteleria rural, o a activitats d'educació en el lleure.
3. En el sòl no urbanitzable només es podran admetre noves construccions que respectin en qualsevol cas les determinacions específiques del present Pla i les que es derivin de la normativa urbanística i sectorial aplicable.
4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o als equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:
 - a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
 - b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
 - c) Les infraestructures d'accessibilitat.
 - d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, el gas, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
5. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir, en qualsevol cas, la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.
6. L'autorització de les obres i els usos en el sòl no urbanitzable està subjecta, en determinats casos, prèvia tramitació de llicència urbanística municipal, al procediment regulat pels articles 48, 49 i 50 de la Llei d'Urbanisme. L'autorització d'altres actuacions urbanístiques permeses en sòl no urbanitzable està únicament subjecta, des d'un punt de vista urbanístic, a la llicència municipal.
7. En tots els casos en què, d'acord amb les normes d'aquest POUM, es sol·liciti llicència per a la construcció de noves edificacions i/o instal·lacions, o per obres de reforma, rehabilitació i/o ampliació d'edificacions o instal·lacions existents, caldrà justificar que es disposa dels serveis urbanístics bàsics que determina l'article 27 del TRLLUC, o mesures alternatives, necessaris pel correcte funcionament de l'activitat que allotgin. En cas de no disposar d'aquests serveis urbanístics bàsics, o les mesures alternatives, l'Ajuntament denegarà la llicència o la suspendrà fins que no es garanteixi que es disposa dels mateixos.

8. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

Art. 146 – Nucli de població

1. D'acord amb el que determina l'art. 28 del TRLLUC, s'entén per nucli de població una concentració isolada de població, amb usos urbans, dins un municipi, que requereix l'existència de serveis urbanístics i assistencials.

Art. 147 – Condicions generals de les edificacions en el sòl no urbanitzable

1. Les obres d'ampliació, conservació, millora i reforma dels edificis existents en el sòl no urbanitzable, així com les noves construccions a ubicar-hi, s'ajustaran a les següents condicions:

- e) El tipus d'ordenació de les noves edificacions, i les ampliacions de les existents, en els espais i situacions on es permetin, és el d'edificació aïllada.
- f) Les edificacions de nova planta es desenvoluparan amb una altura màxima de 6 metres. En cas d'ampliació d'edificacions existents amb una alçada superior, l'altura de l'ampliació podrà adaptar-se a l'existent.
- g) Les noves edificacions es realitzaran d'acord amb les exigències del paisatge on es situïn, tant per la seva composició volumètrica com pels materials emprats.
- h) Les obres de reforma de les edificacions existents més tradicionals i característiques es realitzaran procurant conservar els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici i respectant la seva composició i de les seves obertures.

2. Les cobertes podran ser planes o inclinades, amb 1, 2 ó 4 vessants. Les teulades seran de teula ceràmica, àrab o plana, de color de la gamma dels terrossos, amb un pendent màxim del 30% excepte les de les edificacions d'ús agrícola i ramader que respectaran les determinacions establertes per a elles. En cas d'ampliació podran adaptar-se a l'existent.

3. La distància de les noves edificacions als límits de la parcel·la serà almenys de 15 m excepte que en aquest POUM o la legislació vigent en fixin una de diferent per a elles.

4. Les edificacions hauran de recuperar la imatge de les construccions rústiques agrícoles i tradicionals, prohibint-se les de característiques urbanes. Les edificacions s'integraran amb l'entorn mitjançant la seva composició harmònica i la utilització de materials homogenis amb les construccions existents, tant pel que fa a les textures com als colors tradicionals de la zona.

5. Els materials i acabats s'ajustaran a les determinacions del Capítol III, Secció 1, Art. 117.4 d'aquest document.

Art. 148 – Construccions agrícoles

Les construccions agrícoles en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

2245

- a) Només es permeten les instal·lacions vinculades a les explotacions agrícoles i, abans de la seva autorització caldrà acreditar la vinculació física i funcional a l'activitat, la necessitat de la nova construcció i la justificació de les seves dimensions.
- b) No es permet la seva ubicació a menys de 100 m des de l'eix de les carreteres GI-633 i GIV-6234, a 30 metres de l'eix dels camins de Sobrànigues, de Viladasens i de Diana i a 15 metres de l'eix dels camins existents i límits de finca. En les de caràcter familiar la distància a eix de camins serà de 6 metres.
- c) L'ocupació en planta màxima serà de 500 m², el sostre total màxim serà de 1.000 m² i l'alçada màxima serà de 6 metres, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada (sitges,...). En planta, cap dimensió superarà els 40 metres.
- d) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
- e) Es prohibeixen els paraments que no siguin específicament fets per anar vistos; en cas contrari s'hauran d'arrebossar i pintar.
- f) Els materials, tractament i colors de les cobertes garantirán una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn, no admetent-se les cobertes de fibrociment de color gris natural.
- g) Els vivers i hivernacles tindran una ocupació que no superarà el 10% de la superfície de la finca.
- h) No s'admeten les barraques d'eines.

Per sobre dels llindars establerts en els punts b i c la tramitació se subjectarà al procediment de l'article 48 de la TRLLUC i 57 del seu Reglament.

Art. 149 – Construccions ramaderes

1. Les construccions ramaderes de nova implantació en sòl no urbanitzable, sens perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.
- b) No es permet la seva ubicació, a menys de 400 metres per les noves explotacions o ampliacions de les existents, excepte les porquines que serà de 1.500 metres, de qualsevol límit de sòl classificat com a sòl urbà o urbanitzable residencial, ni a menys 100 m de l'eix de les carreteres, ni a 30 m de l'eix dels camins i de 50 metres d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris. En les de caràcter familiar i/o teràpia la distància a eix de camins serà de 6 metres. Entre explotacions porquines hi ha d'haver una separació mínima de 500 metres.
- c) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada reguladora màxima de 6 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 110 m. El sostre edificable no serà superior de 0,10 m² sostre/m² parcel·la, amb un màxim de 1.000 m² i ocupació màxima de 500 m². Per a superfícies superiors serà necessari la redacció d'un Pla Especial.
- d) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
- e) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.
- f) Es prohibeixen els paraments que no siguin específicament fets per anar vistos; en cas contrari s'hauran d'arrebossar i pintar.
- g) Els materials, tractament i colors de les cobertes garantirán una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn, no admetent-se les cobertes de fibrociment de color gris natural.

2. Les explotacions ramaderes existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla que estiguin situades a un mínim de 400 metres de qualsevol límit classificat d'urbà o urbanitzable residencial, podran doblar la seva superfície, amb un màxim de 800 m² d'ampliació, sempre i quan s'adaptin a l'establert a les lletres d, e, f i g del punt anterior d'aquest article i als plans i normatives aplicables.

Art. 150 – Construccions i instal·lacions d'interès públic

1. Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural, seguint el procediment previst en l'art. 48 de la Llei d'Urbanisme. A aquest efecte són d'interès:

- a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per al seu ús.
- b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
- c) Les infraestructures de mobilitat.
- d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, el gas, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

2. La consideració de l'interès públic, així com la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació, es justificarà convenientment, respectant alhora les limitacions de l'article 47.4 de la Llei d'Urbanisme.

3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

4. Les noves construccions d'aquest tipus hauran de complir les següents condicions:

- Alçada total màxima
L'alçada màxima serà de 7 m corresponents a PB+1PP.
- Separacions
Les dels límits a les carreteres serà de 30 metres i en la resta de camins seran de 10 m com a mínim.
- Caldrà redactar un projecte que contempli com a mínim:
 - a) Ordenació dels accessos, instal·lacions complementàries, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i el desenvolupament de l'activitat proposada.
 - b) Un estudi d'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
 - c) Un estudi arquitectònic i un informe del Departament de Cultura, si s'afecten restes arqueològiques.
 - d) Informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
 - e) Informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats.
 - f) Altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

Art. 151 – Construccions i instal·lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i el funcionament de les obres públiques.

2267

2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

Art. 152 – Habitatges

1. Seguint el procediment previst a l'article 48 de la Llei d'Urbanisme, sense perjudici del que aquest POUM determina per a cada zona, podran autoritzar-se construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a explotacions agrícoles o ramaderes. En aquest supòsit en el moment de l'autorització, es tindran en consideració els efectes sobre el medi i les explotacions rurals.

2. Els tipus de les construccions hauran d'adequar-se a les següents condicions:

a) Implantació

S'emplaçaran preferentment als límits exteriors de les masses arbòries, sense ocupar punts culminants ni fons de depressions i sense sobresortir per sobre les carenes. S'evitaran emplaçaments sobre falles, corrents d'aigua i vetes minerals subterrànies.

b) Volumetria

Les edificacions aïllades es basaran en la disposició apaïsada sobre el terreny, per tal de no interferir en les visuals sobre el paisatge.

Les edificacions es basaran en general en la simplicitat volumètrica dels diversos cossos d'edificació i de les relacions de juxtaposició entre ells, tendint a la configuració d'eres o de patis protegits pel conjunt edificat.

Els habitatges familiars no superaran la superfície màxima total de 300 m².

c) Alçada total màxima

Serà de 5 m corresponents a planta baixa. Les alçades es mesuraran sobre qualsevol punt de la cota natural del terreny.

d) Ampliacions

Els habitatges existents podran ser objecte d'ampliació fins a un 20% de la seva superfície, tot respectant la resta de condicions. L'ampliació ha de preservar l'estructuració tradicional del conjunt d'edificacions mantenint lliures de construccions les eres i altres espais similars.

Art. 153 – Edificacions i usos existents en sòl no urbanitzable

1. En les construccions preexistents en sòl no urbanitzable, encara que no estiguin incloses en el catàleg es pot admetre la implantació o la represa d'activitats rústiques, de l'ús d'habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres associat a explotacions rústiques, d'establiments de turisme rural o de serveis associats a activitats de càmping, sempre i quan concorrin tots els requisits següents:

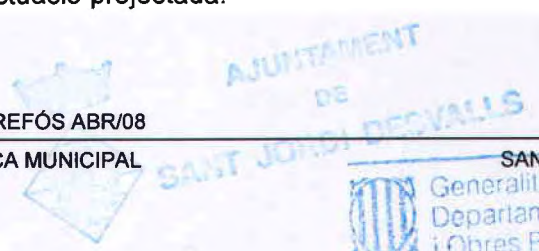
a) Que les contruccions no s'haguessin implantat il·legalment.

b) Que s'acrediti el compliment dels requisits i condicions exigits per la Llei d'urbanisme i el seu Reglament per a la implantació de cada un d'aquests usos.

c) Que les característiques de la construcció preexistent siguin coherents amb el caràcter de l'àmbit territorial on s'emplaça, o que aquesta coherència es pugui assolir mitjançant l'actuació projectada.

APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



2268

2. En els casos que regula l'apartat 1 d'aquest article, la implantació de l'ús i l'execució de les obres d'adequació o rehabilitació necessàries estan subjectes al procediment regulat en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 del seu Reglament.

3. Les ampliacions de les construccions existents que estiguin efectivament destinades a activitats o usos admesos per la Llei d'urbanisme i aquest pla, es poden autoritzar mitjançant el procediment regulat en l'article 50 de la Llei d'urbanisme i 58 del seu Reglament. En el cas de construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal, cal l'aprovació prèvia del projecte d'acord amb el procediment regulat en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 del seu reglament si, com a conseqüència de l'ampliació, el conjunt de l'activitat supera els límits que estableix aquest planejament.

4. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment de les construccions existents efectivament destinades a usos admesos per la Llei d'urbanisme resten únicament subjectes a llicència municipal.

Art. 154 – Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals

1. D'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 de l'article 47 del TRLLUC, es permet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques amb vista a destinar-les a habitatge familiar, hotel, excloent la modalitat d'hotel-apartament, establiment de turisme rural i activitats d'educació en el lleure.

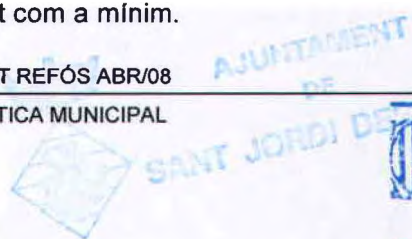
2. Amb aquesta finalitat, i a efectes del que es preveu a l'apartat 2 de l'article 50 del TRLLUC sobre les edificacions existents en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, masies i cases rurals existents relacionades en el Catàleg, les intervencions proposades s'hauran d'ajustar als requisits previstos pel TRLLUC, les regulacions que contenen amb caràcter general les presents normes i aquelles específiques que dicta el Catàleg de Masies i Cases Rurals. Així mateix, si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, respectant la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

Art. 155 – Tanques

1. Amb caràcter general es prohibeixen els tancats que es puguin disposar en les particions de parcel·les i els associats a habitatges implantats en els sòls no urbanitzables.

2. En els casos degudament justificats en què per l'activitat agrícola o ramadera sigui necessària la construcció, i l'Ajuntament així ho autoritzi, aquesta es construirà de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplaci ni barri el pas als camins existents, les tanques s'hauran de separar 3 metres o més de la vora dels camins rurals, amb un mínim de 6 metres de l'eix.

3. Només s'admetran els tancats de parcel·la amb elements vegetals, arbustos autòctons com l'arç blanc o l'esbarzer, o amb estaves de fusta i filats en el cas que l'activitat ho recomani. Les tanques o les seves parts, formades per filats o altres tipus d'elements metàl·lics, hauran de ser totalment diàfans i congruents amb el caràcter rural de l'espai, i hauran de ser permeables a la fauna, el que suposa tancaments amb malla de 10 cm de costat com a mínim.



2269

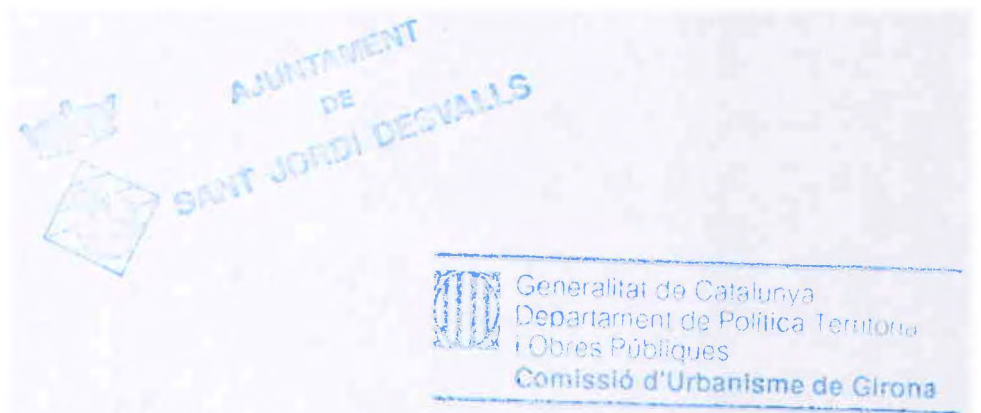
4. En cap cas seran admesos tancats opacs de fàbrica ni els que tinguin les característiques pròpies de les tanques urbanes. Amb tot això, l'Ajuntament podrà admetre la reposició de les tanques existents de pedra així com la formació d'un tancat amb paret de pedra de la zona al voltant de les edificacions existents, separat com a màxim 10 m d'aquestes, quan les característiques particulars de la intervenció ho aconsellin, no superant aquestes parets seques l'alçada de 1,40 metres.

5. No s'admetrà el tancament d'espais interiors de les finques quan no resultin necessàries per al desenvolupament dels usos agraris o ramaders.

6. Les tanques, dins cada una de les unitats de paisatge, s'adaptaran a les característiques específiques que per cada paratge es determina en les presents normes.

Art. 156 – Publicitat

Queda totalment prohibida la col·locació de cartells i tanques de tipus publicitari. Es permeten únicament petits indicadors de senyalització d'indrets, camins, itineraris d'interès i similars, que es disposaran amb criteris d'uniformitat en el disseny, dimensió i col·locació.



(2250)

SECCIÓ 4 – ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 157 – Definició de zones

Dins el Sòl no urbanitzable, el present POUM estableix les següents zones:

- Zona agrícola (clau SNU 1)
- Zona agrícola d'especial protecció (clau SNU 2)
- Zona forestal (clau SNU 3)
- Zona forestal d'especial protecció (clau SNU 4)



Art. 158 – Zona agrícola (clau SNU 1)

1. Definició

Comprèn els terrenys o camps destinats als conreus agrícoles, prats i pastures i que per les seves condicions tenen un valor agrícola.

2. Segregacions

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.

3. Condicions d'ús

Els usos admesos dins d'aquesta zona són:

- a) Usos agrícoles i ramaders extensius i intensius. Es prohibeix la plantació d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.
- b) Activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
- c) A les edificacions en què així es determina en el Catàleg de Masies i Cases Rurals són admissibles els usos d'habitatge familiar, establiment hoteler exceptuant la modalitat d'hotel apartament, establiment de turisme rural o les activitats d'educació en el lleure, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna.
- d) Habitatge familiar, directament i justificadament associat a l'activitat agrícola o ramadera.
- e) L'ús d'activitats extractives, regulat anteriorment en aquest capítol, en les àrees assenyalades en plànols amb l'índex e.

4. Condicions d'edificació

En sòls qualificats com a agrícola es permeten les següents construccions i instal·lacions:

- Les destinades als usos agrícola, ramaders i residencials permesos a l'apartat 3 d'aquest article.
- Les destinades a activitats i equipaments d'interès públic autoritzades a l'empara de l'article 47.4 del TRLLUC.
- Quant a les ampliacions de les edificacions existents, es permeten les destinades a usos permesos a l'apartat 3 d'aquest article, i les de les edificacions destinades a habitatges legalment establertes.
- En tots els casos les edificacions hauran de complir les condicions que el POUM assenjala per tal de garantir la seva integració en el paisatge.



Art. 159 – Zona agrícola d'especial protecció (clau SNU 2)

1. Definició

Comprèn els terrenys o camps destinats als conreus agrícoles, prats i pastures que per les seves condicions tenen un valor agrícola, són altament productius i per les seves característiques ecològiques, paisatgístiques o ambientals mereixen una especial protecció.

2. Segregacions

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.

3. Condicions d'ús

Els usos admesos en aquesta zona són:

- a) Usos agrícoles i ramaders extensius. Es prohibeix la plantació d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.
- b) Pel que fa a les activitats i equipaments d'interès públic autoritzades a l'empara de l'article 47.4 del TRLLUC, s'entendrà que els sòls agrícoles de protecció especial estan sotmesos a un règim especial de protecció al qual fa referència l'article 47.5 del TRLLUC, i que seran, per tant, incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o transformació del sòl que puguin afectar de forma clara el seu sistema ecològic o el seu paisatge.
Els nous elements d'infraestructures que hagin d'ubicar-se necessàriament en sòl de protecció especial, així com la millora dels existents en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens i evitaran interferir als corredors hidrogràfics i biològics, ajustant-se en tot cas a la Llei 6/2001 Annex III d'AIA.
- c) A les edificacions en què així es determina en el Catàleg de Masies i Cases Rurals són admissibles els usos d'habitatge familiar, establiment hoteler exceptuant la modalitat d'hotel apartament, establiment de turisme rural o les activitats d'educació en el lleure, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna.
- d) Es prohibeixen expressament els habitatges familiars de nova construcció directament i justificadament vinculat a l'activitat agrària.
- e) L'ús d'activitats extractives, regulat anteriorment en aquest capítol, en les àrees assenyalades en plànols amb l'índex e.

4. Condicions d'edificació

En aquest tipus de sòl es permeten les següents construccions i instal·lacions:

- Noves edificacions: es permeten les construccions agrícoles i les vinculades a ramaderia extensiva, així com la instal·lació d'hivernacles que si afecten àmbits significatius de l'espai agrícola es determinarà mitjançant un Pla Especial Urbanístic si l'Ajuntament ho considera convenient.
- Ampliacions de les edificacions existents: es permeten les destinades a usos permesos a l'apartat 3 de la zona agrícola.
- En tots els casos les edificacions i actuacions hauran de complir les condicions que el POUM assenjala per tal de garantir la seva integració al paisatge.



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

Art. 160 – Zona forestal (clau SNU 3)**1. Definició**

Comprèn les àrees del sòl no urbanitzable del municipi de Sant Jordi Desvalls cobertes de vegetació arbòria o arbustiva i/o aptes per la forestació o reforestació, així com altres que per la seva situació han de quedar incloses en l'interior d'aquestes àrees atès l'entitat i característiques del municipi i que han de ser destinats a utilitzacions que no impliquin transformacions irreversibles e la seva naturalesa fonamentalment forestal.

2. Segregacions

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener.

3. Condicions d'ús

Els usos admesos dins d'aquesta zona són:

- a) Ús forestal
- b) Usos d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
- c) A les edificacions en què així es determina en el Catàleg de Masies i Cases Rurals, són admissibles els usos d'habitatge familiar, establiment hoteler exceptuant la modalitat d'hotel apartament, establiment de turisme rural o les activitats d'educació en el lleure, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna.
- d) L'ús d'activitats extractives, regulat anteriorment en aquest capítol, en les àrees assenyalades en plànols amb l'índex e.

4. Condicions d'edificació

En aquest tipus de sòls es permeten les següents construccions i instal·lacions:

- Noves construccions: es permeten les construccions forestals i les destinades a les activitats i equipaments d'interès públic autoritzades a l'empara de l'article 47.4 de la Llei d'urbanisme.
- Ampliacions de les edificacions existents: es permeten les destinades a usos permesos a l'apartat 3 d'aquest article i les possibles de les edificacions destinades a habitatge, agrícoles i ramaderes extensives legalment establertes.
- En tots els casos les edificacions hauran de complir les condicions que el POUM assenyalava per tal de garantir la seva integració al paisatge.

2054

Art. 161 – Zona forestal d'especial protecció (clau SNU 4)

1. Definició

Comprèn aquells terrenys que per raó de l'existència boscosa, el paper important que tenen en la configuració de l'entorn i del paisatge per les seves característiques naturals, geològiques, o ambientals han de ser objecte d'una protecció especial de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin transformar les seves condicions forestals.

2. Segregacions

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener.

3. Condicions d'ús

Els usos admesos en aquesta zona són:

a) Ús forestal

b) Pel que fa a les activitats i equipaments d'interès públic autoritzades a l'empara de l'article 47.4 del TRLLUC, s'entendrà que els sòls forestals de protecció especial estan sotmesos a un règim especial de protecció al qual fa referència l'article 47.5 del TRLLUC, i que seran, per tant, incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o transformació del sòl que puguin afectar de forma clara el seu sistema ecològic o el seu paisatge.

Els nous elements d'infraestructures que hagin d'ubicar-se necessàriament en sòl de protecció especial, així com la millora dels existents en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens i evitaran interferir als corredors hidrogràfics i biològics, ajustant-se en tot cas a la Llei 6/2001 Annex III d'AIA.

c) Usos d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

d) A les edificacions en què així es determina en el Catàleg de Masies i Cases Rurals són admissibles els usos d'habitatge familiar, establiment hoteler exceptuant la modalitat d'hotel apartament, establiment de turisme rural o les activitats d'educació en el lleure, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna.

4. Condicions d'edificació

- Noves construccions: en aquest tipus de sòl no es permeten noves construccions forestals.
- Ampliacions de les edificacions existents: només es permeten les destinades als usos admesos a l'apartat 3 d'aquest article.
- En tots els casos les edificacions hauran de complir les condicions que el POUM assenyalava per tal de garantir la seva integració al paisatge.



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

2255

SECCIÓ 5 – PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA

Art. 162 – Definició

1. El present POUM delimita l'àmbit de les ribes del Ter en què, per les seves característiques fisiogràfiques, el paisatge assoleix una identitat clarament perceptible i en el qual es proposen tractaments específics per afavorir el manteniment dels seus valors o per a minimitzar els aspectes negatius de la seva possible evolució.
2. Mitjançant els instruments que prevegi la Llei del Paisatge podran definir-se nous o diferents àmbits i règims normatius que seran incorporats a l'ordenació municipal.

Art. 163 – PEU Riberes del Ter

1. D'acord amb allò que preveu l'article 67 de la TRLLUC, el present POUM estableix un Pla especial urbanístic (PEU) per a la protecció de l'esmentat àmbit i per tal de millorar les condicions de tot l'espai de la ribera del Ter, el qual podrà ser d'àmbit municipal o supramunicipal, donades les característiques equivalents de la mateixa al llarg d'un territori més extens.
2. El seu àmbit inclourà, com a mínim, els terrenys de la llera i marge del riu Ter a l'espai de Natura 2000 "Riberes del Baix Ter" de la fitxa ES5120011 que, en el municipi de Sant Jordi Desvalls, té una superfície de 15 ha.

Art. 164 – Catàlegs i directrius del paisatge

A mesura que s'elaborin els catàlegs i directrius previstos a la Llei del Paisatge que afectin al municipi de Sant Jordi Desvalls s'incorporaran amb efectes normatius en el POUM.

En tant no es produeixi l'aprovació dels instruments previstos a la Llei del Paisatge, PEU, i en tot cas si aquests no hi proposen variacions s'aplicaran les regulacions que s'estableixen a continuació.

Art. 165 – Condicions generals per a les transformacions del sòl en l'àmbit de protecció

1. Sense perjudici de les toleràncies que calgui admetre en operacions d'interès estratègic general expressament aprovades per la Generalitat de Catalunya, els projectes de transformació del territori rural compliran les condicions següents:
 - a) Les actuacions de transformació de sòls han de mantenir l'escala de compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (camps o unitats de producció agrícola) que amb la seva dimensió, proporció ritme i seqüència defineixen els diversos paisatges rurals.
 - b) Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents tractaments vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres...).
 - c) Per mantenir la biodiversitat en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictas de bosc consolidat o antic.

APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

SANT JORDI DESVALLS

AMBIT DE
DE
SANT JORDI DESVALLS

2050

- d) Són objecte de protecció i en principi han de conservar la xarxa de camins rurals, les infraestructures de rec i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari, sense perjudici de les obres de millora que siguin necessàries.
- e) En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'aprofitaran els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació procurant mantenir la unitat de les explotacions i evitar la fragmentació dels camps.

2. En defecte de regulacions específiques establertes pel mateix POUM o per catàlegs o plans especials urbanístics, les edificacions hauran de complir les següents condicions per a garantir una satisfactòria integració en el paisatge:

- a) Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.
- b) Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, evitant o fraccionant aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.
- c) En totes les intervencions s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres i es salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per minimitzar l'impacte visual les edificacions s'esglaonaran o es descompondran en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.
- d) Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat i com a materials d'acabament només s'utilitzaran aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys en la imatge dominant d'aquest.

3. Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques, s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article 48 de la llei d'urbanisme si en el seu conjunt superen una superfície de sostre edificat de 300 m².

Art. 166 – Estudis d'integració paisatgística

1. Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el paisatge, s'incorporaran al projecte tècnic que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització els estudis necessaris per a mostrar la seva inserció en el mateix i que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, s'inclourà ja en aquest un primer estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.

2. L'estudi paisatgístic comprendrà com a mínim seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges principals dels nous edificis, construccions presentades en el seu context paisatgístic, així com explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació,...

APROVACIÓ DEFINITIVA TEXT REFÓS ABR/08

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE SANT JORDI DESVALLS



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