

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
sessió de data 20 ABR. 2007

La secretària

Sònia Botavari i Berral

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL
NUCLI ANTIC DE CELRÀ
TEXT REFÓS**

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament *(text refós)*
de Celrà en sessió de 18 de setembre de 2007
La Secretària



ARQUITECTES:
XAVIER CANOSA MAGRET
NÚRIA DíEZ MARTÍNEZ
MAIG DE 2007

ÍNDEX

TÍTOL 1. MEMORIA

- 1.1 Introducció
- 1.2 Àmbit i Marc Legal
- 1.3 Topografia i configuració actual
- 1.4 Formació del nucli urbà
- 1.5 Parcel·la
- 1.6 Les edificacions
- 1.7 Situació respecte al Planejament Vigent
- 1.8 Situació respecte infraestructures i serveis
- 1.9 Descripció de la Proposta
 - 1.9.1 Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla Especial
 - 1.9.2 Descripció de l'ordenació

TÍTOL 2. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

TÍTOL 3. NORMATIVA

CAPÍTOL 1 Disposicions generals

- Article 1. Àmbit
- Article 2. Marc legal de referència
- Article 3. Vigència i revisió
- Article 4. Modificació del Pla Especial Urbanístic
- Article 5. Contingut del Pla Especial Urbanístic
- Article 6. Obligatorietat i interpretació de les determinacions del Pla
- Article 7. Determinacions gràfiques
- Article 8. Paràmetres generals
- Article 9. Iniciativa i competències
- Article 10. Desenvolupament del Pla Especial Urbanístic

CAPÍTOL 2 Intervenció en l'edificació i ús del sòl

- Article 11. Edificis i instal·lacions en situació fora d'ordenació
- Article 12. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.
- Article 13. Edificacions i instal·lacions en situació de volum i ús disconforme.
- Article 14. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.
- Article 15. Infracció urbanística
- Article 16. Llicència d'obres

CAPÍTOL 3 Regulació dels Sistemes

- Article 17. Regulació dels sistemes generals

CAPÍTOL 4 Regulació de la Zona de Nucli Antic (Clau 1)

- Article 18. Definició
- Article 19. Subzones
- Article 20. Tipus d'ordenació
- Article 21. Densitat màxima
- Article 22. Edificabilitat neta
- Article 23. Front mínim de parcel·la
- Article 24. Parcel·la mínima
- Article 25. Fondària edificable
- Article 26. Separacions mínimes
- Article 27. Planta baixa
- Article 28. Alçada reguladora màxima



Article 29	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora
Article 30.	Ocupació
Article 31.	Accés a l'edifici
Article 32.	Nombre màxim de plantes
Article 33.	Alçada lliure de les plantes
Article 34.	Entresolat de la planta baixa
Article 35.	Sotacoberta habitable
Article 36.	Coberta
Article 37.	Elements tècnics de les instal·lacions
Article 38.	Cossos sortints
Article 39.	Elements sortints
Article 40.	Composició de les façanes
Article 41.	Acabats de façana
Article 42.	Obertures en planta baixa
Article 43.	Fusteria i serralleria
Article 44.	Xemeneies i fumerals
Article 45.	Canals i baixants
Article 46.	Tanques
Article 47.	Retolació i publicitat comercial
Article 48.	Construccions auxiliars
Article 49.	Dotació d'aparcament
Article 50.	Condicions de serveis.
Article 51.	Usos permesos
Article 52.	Jaciments arqueològics
Article 53.	Alineació del carrer de Pou del Vilar

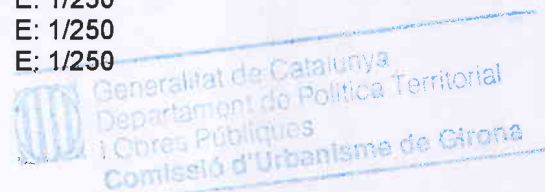
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

1.	EMPLAÇAMENT	E: 1/2000
2.1.	PLANEJAMENT VIGENT	E: 1/1000
2.2.	PLÀNOL CADASTRAL	E: 1/1000
2.3.	ANÀLISI DEL PARCEL·LARI	E: 1/1000
2.4.	ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	E: 1/1000
2.5.	USOS DE LES PLANTES BAIXES	E: 1/1000
2.6.	ALÇADES DE LES EDIFICACIONS	E: 1/1000
2.7.	DISTORSIONS VOLUMÈTRIQES	E: 1/1000

PLÀNOLS NORMATIUS

3.1	ORDENACIÓ PROPOSADA	E: 1/1000
3.2	USOS – DENSITATS PROPOSATS	E: 1/1000
4.1.	FAÇANES ILLA 01274	E: 1/250
4.2.	FAÇANES ILLA 01271-01272	E: 1/250
4.3.	FAÇANES ILLA 01273-02281-00282	E: 1/250
4.4.	FAÇANES ILLA 01261-01262	E: 1/250
4.5.	FAÇANES ILLA 00271	E: 1/250
4.6.	FAÇANES ILLA 00281	E: 1/250
4.7.	FAÇANES ILLA 02271-99261	E: 1/250
4.8.	FAÇANES ILLA 00261	E: 1/250
4.9.	FAÇANES ILLA 01263-01264	E: 1/250
4.10.	FAÇANES ILLA 00272	E: 1/250



TÍTOL I : MEMÒRIA

1.1. - Introducció

El present Pla Especial Urbanístic es proposa per tal de rehabilitar i consolidar el Nucli Antic de Celrà. La seva ubicació central en el teixit urbà del municipi, així com la seva configuració física i el traçat de carrers el fan un barri especialment atractiu. Es busca mantenir i recuperar les edificacions tradicionals, revitalitzar i ampliar els usos ja existents a la zona i reforçar l'estructura d'espais públics i privats; confirmant la línia ja iniciada pel planejament general i per la gestió dels últims anys de millora de l'espai públic, la ubicació de nous equipaments i espais verds i la reducció del trànsit rodat.

El mètode de treball es basa en un anàlisi i reconeixement de la zona, completat amb informació facilitada per l'Ajuntament i consultes a diverses bibliografies. La metodologia utilitzada per a l'anàlisi és:

- Treball de camp
- Estudi de les activitats de les plantes baixes.
- Estudi del parcel·lari
- Estudi i reconeixement de l'estat de les edificacions.
- Anàlisi del planejament general.

La informació obtinguda es grafia sobre una cartografia a escala 1:1.000, a partir de vol realitzat al març de 2005.

1.2. - Àmbit i Marc Legal

El Nucli Antic es situa al centre del teixit urbà del municipi, i limita al nord amb l'equipament de l'Ateneu i una zona de nova creació al voltant d'un nou vial situat entre la placeta de l'Estatut i el carrer Germans Sabat; a l'oest amb la riera i el carrer d'Orriols; a l'est mitjançant el carrer Germans Sabat amb una zona de tipologia de ciutat jardí i amb l'equipament del CEIP L'Aulet i l'Escola Bressol Trapelles; i al sud mitjançant el carrer pujada d'en Prat amb zones de nou creixement.

La superfície total de l'àmbit del pla especial és de 10,27 ha.

L'àmbit del sector es troba delimitat per la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana que es tramita simultàniament.

Dins de l'àmbit definit, es troben tres unitats d'actuació, la UA-2, UA-3 i la UA-4. La UA-2 està executant les obres d'urbanització, la UA-3 disposa de projecte d'urbanització aprovat definitivament i la UA-4 no ha iniciat el seu desenvolupament. La proposta d'ordenació del present Pla Especial Urbanístic no afecta a les unitats d'actuació.

Aquest Pla Especial Urbanístic va ser aprovat inicialment en data 13 de desembre de 2005, sotmès a informació pública i aprovat provisionalment per l'Ajuntament Ple en sessió del dia 9 de maig de 2006. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va informar el dia 27 de juliol de 2007 el referit document i va acordar retornar a l'Ajuntament de Celrà l'expedient perquè per poder aprovar-lo definitivament calia incloure l'informe del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya i incorporar les seves prescripcions; així també calia incorporar un estudi econòmic i tramitar una modificació puntual del planejament general per algunes determinacions que establia el Pla Especial.

Amb data 20 de juny de 2006 el Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya trasllada el seu informe respecte al Pla Especial aprovat. Aquest informe és favorable i sol·licita la incorporació al Pla Especial dels dos jaciments arqueològics situats a l'àmbit, concretant el nivell de protecció i que l'extensió de l'àrea arqueològica a protegir coincideixi amb el inventari de patrimoni arqueològic que consta al Departament de Cultura.

L'Ajuntament de Celrà està tramitant la corresponent modificació puntual de Pla General respecte a l'àmbit del Nucli Antic.

El present document incorpora les prescripcions de l'informe del Departament de Cultura de la Generalitat, si bé, consultat el inventari de patrimoni arqueològic l'àrea dels jaciments són punts que s'han grafat en els plànols corresponent. També incorpora un estudi econòmic de l'actuació i s'adequa a les determinacions de la Modificació Puntual de Pla General que s'està tramitant simultàniament.

El present Pla Especial adequa la seva ordenació a la modificació puntual de planejament general que es tramita simultàniament, i concreta determinats aspectes no regulats per la modificació del PGOU que es tramita, com és la concreció del nombre de plantes i alçada de les edificacions, del nombre d'habitatges per parcel·la, i aspectes constructius i tipològics que hauran de complir les intervencions que es realitzin.

El Pla Especial s'ha redactat conforme a l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística, en especial el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (LU) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).

L'article 67a) de la LU estableix com una de les competències dels plans especials urbanístics la recuperació i el millorament del paisatge urbà.

Les competències per tramitar un pla especial urbanístic són:

- Correspon a l'alcalde, o a l'òrgan que hagi delegat, l'acord d'aprovació inicial del Pla Especial Urbanístic i al Ple la provisional, d'acord amb el que disposen els articles 21 i 22 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases i règim local amb les modificacions introduïdes per la Llei 11/99, de 21 d'abril. L'acord del ple haurà de ser adoptat amb el vot favorable de la majoria simple dels membres presents d'acord amb el que disposa l'article 47.3 Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases i règim local amb les modificacions introduïdes per la Llei 11/99, de 21 d'abril.
- És competència de la Comissió dels Serveis Territorials d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya a Girona l'aprovació definitiva d'acord amb el estableix l'article 78 b) de la LU.

En compliment del que disposa l'article 83 de la LU el procediment de tramitació que s'haurà de contemplar és:

1. Aprovació inicial.
2. Publicació al Butlletí Oficial de la Província.
3. Informació pública d'un mes mitjançant publicació al BOP, anunci en un dels diaris de major circulació de la província i al tauler d'edictes de l'Ajuntament.
4. Aprovació provisional a la vista de les al·legacions i informes respectius.
5. Aprovació definitiva
6. Publicació DOGC.

Aprovació inicial : L'Ajuntament de Celrà, dins dels tres mesos següents a l'entrada de l'expedient en el seu registre d'entrada, haurà de prendre l'acord que legalment escaigui entre els següents (art. 87) :

- Aprovació inicial
- Suspensió de l'aprovació inicial
- Denegació de l'aprovació inicial

Una vegada aprovat inicialment el Pla Especial Urbanístic ha de ser sotmès a informació pública durant un mes, i l'edicte ha de ser tramès per a la seva publicació reglamentària en el termini màxim dels deu dies següents a l'adopció de l'acord.

Simultàniament al tràmit d'informació pública del Pla Especial Urbanístic, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg. Els organismes afectats són:

1. Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya

Aprovació provisional: Una vegada emès l'informe de les al·legacions presentades en el termini d'informació pública, l'Ajuntament aprovarà provisionalment el pla amb les modificacions procedents dins dels dos mesos següents a la data d'acabament del període d'informació pública.

Aprovació definitiva: Una vegada aprovat provisionalment, en el termini màxim de deu dies, el projecte de pla ha de ser sotmès a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona perquè l'aprovi definitivament.

Aquest projecte ha d'anar en forma de text refós i ha d'incloure les esmenes acceptades a fi que sigui examinat en tots els aspectes i resolt dins els tres mesos següents a l'ingrés de l'expedient complet en el registre general.

Si, un cop transcorregut aquest termini, la resolució que correspongui no ha estat comunicada a l'Ajuntament, s'entendrà que és aprovat per silenci administratiu positiu.

1.3. – Topografia i configuració actual

El terreny és inclinat, essent el punt més alt el encreuament de la Pujada d'en Prat i el carrer Jacint Verdaguer, des d'aquest situat al sud de l'àmbit la topografia descendeix en direcció nord, est i oest.

Els terrenys objecte de planejament derivat, estan consolidats per un teixit edificat i urbanitzat en la part central al voltant de l'església i un perímetre amb previsió de creixement i parcialment urbanitzat.

L'ordenació proposada és bàsicament consolidadora i la definició dels límits dels sistemes viaris i d'espais verds intenta minimitzar l'afectació sobre les edificacions existents. No obstant els edificis situats dins del sector i afectats per la vialitat o pels sistemes hauran de ser enderrocats i/o expropiats.

1.4.- Formació del nucli urbà

Tot i que hi ha indicis i restes arqueològiques que certifiquen que la zona on actualment hi ha el poble de Celrà ha estat habitada com a mínim des del segle III a. C. pels ibers i més tard pels romans, no és fins a l'edat mitjana que comença a prendre la forma de poble que coneixem ara, organitzat al voltant de l'església de Sant Feliu.

La primera referència escrita és del 922, i ja hi apareix citada l'antiga església romànica de Sant Feliu, la qual serà substituïda al segle XVIII per una església neoclàssica.

La propietat de les terres del municipi estava repartida entre el bisbat de Girona i algunes famílies nobles de la zona, sobretot els Cervià. Bona part d'aquestes terres estaven cultivades per pagesos remences, és a dir, pagesos adscrits a un domini senyorial que només podien abandonar mitjançant el pagament d'una redempció o remença; només una petita part del territori era lliure o propietat de petits pagesos, i amb les disputes senyorials pel control de la propietat aquestes terres no paraven de minvar en extensió. Aquesta pressió, especialment forta al voltant del segle XI, va derivar, a Celrà com a gran part Catalunya, en el moviment de

Pau i Treva. Els pagesos, buscant la protecció de l'església, van aconseguir que es reconegués la jurisdicció eclesiàstica en unes trenta passes al voltant de les esglésies; aquests territoris, que reben el nom de sagreres, són l'inici de l'estructura de molts pobles catalans.

El cas de Celrà no és una excepció. La població pagesa de la zona, que fins llavors vivia dispersa pel territori, va tenir l'opció de construir graners, cellers i petits edificis on guardar les eines lluny de la pressió senyorial en aquests espais propietat de l'església. Més tard, aquestes modestes construccions passarien a ser habitatges i a formar l'estructura original de Celrà, ocupada tant per camperols com per menestrals. La sagrera medieval estava limitada pels carrers i places actuals de la Ronda de Baix, la plaça de Catalunya, la Baixada de la Doma i la plaça de l'església.

Aquest nucli original va anar creixent a poc a poc formant tot el que és el casc antic del poble actual, i s'hi va construir una muralla que tenia una de les portes principals a la plaça Cors (al final del carrer Major) i que envoltava el poble per l'actual carrer Orriols i el carrer de la Muralla.

Durant segles la població de Celrà es va mantenir relativament estable i el nucli urbà no va créixer gaire. Els prop de quatre-cents habitants censats a mitjan segle XIV (89 focs o llars habitades al 1359, o 95 el 1396, amb una mitjana de 4 o 5 persones per habitatge) seguien sense haver augmentat gaire cap al 1500. Però al segle XVI la població va disminuir tot i el fort moviment migratori, sobretot d'occitans, que va rebre tot el nord de Catalunya. A Celrà el cens indica que uns 60 occitans s'hi instal·len pels volts de 1538, un nombre considerable si tenim en compte les dimensions del poble. Cap a finals del segle XVIII però la població s'ha recuperat i el 1787 el municipi compta amb 767 habitants, molts dels quals es dedicaran al conreu extensiu de regadiu gràcies a la construcció d'una sèquia.

Les guerres napoleòniques provoquen molts canvis en l'estructura urbana del poble. La primera quinzena d'agost de 1808 les tropes franceses incendien bona part del poble i destrueixen el que quedava de les muralles. El poble serà reconstruït i el nou augment de població provocat sobretot per l'arribada d'immigrants de tot l'estat que venen a treballar a les mines de ferro del municipi fa que el nucli creixi fora dels antics límits de la ciutat medieval.

Aquest creixement no es veurà afectat pel tancament de les mines a finals del segle XIX perquè al 1902 es fundarà la fàbrica de productes químics Brillas, Pagans i Cia. que donarà feina a bona part de la població i augmentarà la immigració. El tancament de la fàbrica el 1966 es veurà compensada per la urbanització poc després d'un polígon industrial sobre l'eix Girona-Palamós. Aquest polígon i la proximitat de Girona són els principals motius del creixement actual de Celrà.

Els edificis modernistes de l'antiga fàbrica han passat a ser patrimoni municipal i en l'actualitat s'hi ha instal·lat l'ajuntament, un pavelló esportiu, les piscines municipals, la biblioteca, un casal d'entitats i un centre cívic.

1.5.- Parcel·la

A partir de la transposició del plànol cadastral a la cartografia recent s'ha analitzat la dimensió i la forma de les parcel·les. Es pot comprovar que la zona més antiga, al voltant de l'església, té un grau major d'esmicolament de la propietat ja que respon al creixement més antic, mentre que les parcel·les perimetrals que corresponen a finques menys consolidades per l'edificació i més noves són de major dimensió.

De l'anàlisi del plànol d'informació 2.3, les dades que es desprenen són:

- parcel·les menors de 60m ²	14ut	7,25%
- parcel·les entre 61 i 120m ²	51ut	26,43%
- parcel·les entre 121m ² i 240m ²	42ut	21,76%
- parcel·les entre 241 i 500m ²	42ut	21,76%
- parcel·les superiors a 501m ²	44ut	22,80%
- TOTAL	193ut	

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL NUCLI ANTIC DE CELRÀ
 AJUNTAMENT DE CELRÀ

Una tercera part de les parcel·les tenen menys de 120 m², i un 55,44% menys de 240m².

1.6.- Les edificacions

S'ha analitzat les diferents construccions existents a l'àmbit objecte d'aquest Pla Especial, els aspectes estudiats són:

- l'estat de conservació de les diferents construccions que hi ha en una parcel·la. Normalment les construccions en mal estat corresponen a edificacions sense ús actual i les edificacions auxiliars es conserven pitjor que les principals. En general, l'estat de conservació és bo, i no s'aprecia cap zona més degradada que la resta del Nucli Antic.
- Usos en planta baixa es distingeix entre l'ús d'habitatge, l'ús d'equipament, l'ús de magatzem o aparcament, l'ús vinculat a activitats comercials o de serveis i aquells locals sense ús. No es detecten activitats industrials. L'activitat terciària no és molt important i es situa principalment al voltant de l'església i al carrer Major de forma discontinua. L'ús principal és el residencial. L'ús de magatzem i/o aparcament és dispers, si bé s'aprecia una major concentració en la zona perimetral, relacionat també a parcel·les de més superfície.
- Alçades de les edificacions permet apreciar que la major part de les edificacions principals són de tres plantes, i es concentren al voltant de la plaça de l'Església i el carrer Major i Doctor Romagós. Aquest nombre de tres plantes correspon majoritàriament a tipologies de planta baixa, una planta pis i un sotacoberta habitable. Analitzant el plànol s'aprecia una lògica densificació de la zona més antiga.
- Distorsions volumètriques, recull aquelles construccions en situació de fora d'ordenació, amb un nombre excessiu de plantes respecte a les contigües, aquells cossos sobre coberta o en pati d'illa que també distorsionen l'entorn.

També s'ha estudiat els diferents tipus d'edificis amb la finalitat d'estudiar les possibles intervencions que es poden realitzar, es poden distingir:

Casa medieval: casa habitada originàriament per una sola família, generalment construïda en l'alta i baixa edat mitjana, en parcel·les d'escassa profunditat, dues o tres plantes i, molt sovint, unes golfes. El sistema portant és de murs de càrrega o mixt d'arcades, i les façanes no tenen eixos dominants, amb un fort predomini del ple sobre el buit.

Casa de cos: Inclou edificis en filera amb planta baixa destinada a l'activitat productiva i plantes superiors a l'habitatge. Construïdes en parcel·les molt estretes i d'escassa profunditat. Es correspon amb la casa artesanal tradicional i la façana s'ordena amb un sol eix d'obertures, normalment balcons amb brancals.

La planta d'aquestes construccions era rectangular i, de manera excepcional, quadrada. Ordinàriament, la casa de cos era coberta amb teulada a dues vessants, tot i que en algun cas una de les dues podia esdevenir terrat accessible.

L'entrada a la casa es feia per un gran portal que acostumava a tenir la forma d'arc de mig punt entre els segles XV i el XVIII, mentre que als segles XVIII i XIX podien ser d'arc rebaixat amb pedra o totxo, adovellat amb pedra, amb totxo o amb una biga de roure. La planta baixa incorporava l'entrada, i en el cas que els propietaris es dediquessin a les activitats agràries, hi havia l'estable. Si eren artesans, hi instal·laven l'obraor. A la part posterior podia haver-hi un pati o eixida, que sovint era anomenat hort, generalment amb un petit cobert al fons de la finca que podia servir de pallissa.

Al primer pis hi havia la sala, la cuina i les habitacions. En alguna casa, de manera excepcional, hi havia una altra planta que ocupava l'espai sota la teulada i que servia com a golfes, com a dipòsit dels fruits o graner. A la planta pis hi havia finestres més amplis, i en algunes cases de categoria fins i tot podia haver-hi un petit terrat cobert.

Casal: habitatges unifamiliars construïts des del segle XVI fins al XIX, de dimensions importants, però sense la riquesa espacial i formal dels palaus. No s'estructuren al voltant d'un pati central com els palaus, si no entorn a una escala principal.

Casa de renda: edificis de caràcter residencial amb un o més habitatges per planta, generalment en règim de lloguer, amb les obertures ordenades amb un clar sistema d'eixos, predominant el balcó per sobre la finestra. Les parcel·les oscil·len des de 3 m fins a 12 m i estan edificades mitjançant murs de càrrega i patis interiors de ventilació. Majoritàriament pertanyen al segle XIX i principis del XX.

Casa entre mitgeres: casa unifamiliar construïda majoritàriament després de l'any 1900. Moltes d'elles tenen els seus orígens en la casa de cos però que ha estat intensament reformada o de nova construcció. Altres són habitatges de nova construcció, entre mitgeres, amb el garatge a la planta baixa i una o dues plantes destinades a habitatge. Les parcel·les solen ser d'escassa profunditat o amb un petit pati.

Bloc: edifici plurifamiliar d'habitatges, construïts majoritàriament en la segona meitat del segle XX.

1.7. - Situació respecte al Planejament Vigent

El present Pla Especial Urbanístic es redacta sense modificar les determinacions de la modificació puntual del vigent Pla General que s'està tramitant. El Pla Especial Urbanístic pretén bàsicament concretar i ampliar les determinacions del planejament general modificat, no es preveu la disminució d'equipaments i espais lliures.

1.8. - Situació respecte infraestructures i serveis

El sector que s'estudia presenta dues situacions diferents:

- una zona reurbanitzada i consolidada per l'edificació en la part que envolta a l'església (Plaça de l'Església i Catalunya, carrers Major, Dr. Romagós, Ronda de Baix, Avenir, les Roques i avinguda Catalunya)
- una zona parcialment consolidada per l'edificació i la urbanització que correspon majoritàriament a la zonificació 1b, situada al perímetre de l'àmbit.

1.9 Descripció de la Proposta

1.9.1 Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla Especial

La redacció del Pla Especial té com a principals objectius la preservació i protecció de l'estructura urbana que formen els vials, la parcel·lació i l'edificació, que caracteritzen el nucli antic i que forma part de la memòria històrica del municipi.

L'objectiu fonamental d'aquest Pla Especial Urbanístic serà la protecció dels valors morfològics, funcionals i socials fent-los compatibles amb un procés de renovació, la millora de les condicions dels habitatges i la dinamització i ordenació de les activitats adequades a la ciutat antiga :

- 1.1 la conservació de les parts del teixit urbà en el qual es determinen les condicions urbanístiques, tipològiques i estètiques de la substitució o rehabilitació de l'edificació a través de la normativa fixada pel Pla Especial.
- 1.2 un programa de conservació de l'edificació basat en la classificació dels edificis en 2 categories, segons si s'ha de mantenir les seves façanes o no.
- 1.3 la remodelació de determinades parts del teixit urbà per millorar la connexió interna del nucli
- 1.4 l'actuació sobre les noves edificacions a través de la definició de les condicions que el projecte ha de desenvolupar