

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 16 d'abril de 2013, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de Girona.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 8 de novembre de 2012 i 20 de desembre de 2012, va adoptar, entre d'altres, els acords següents:

Exp.: 2012 / 049163 / G

Modificació núm. 46 del Pla general PA-103 Equipament Comercial, al terme municipal de Girona

Acord de 20 de desembre de 2012

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

-1 Donar conformitat al text refós de modificació núm. 46 del PGOU PA-103 equipament comercial del municipi de Girona promogut i tramès per l'Ajuntament de Girona, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 8 de novembre de 2012 amb els benentès següent:

Les construccions proposades, modificacions del terreny o objectes fixes i els elements auxiliars de la construcció que vulnerin la cota de 200 m hauran de sol·licitar un nou informe vinculant de la Direcció General d'Aviació Civil. Així mateix i d'acord amb els articles 29 i 30 del Decret 584/72, l'execució de qualsevol construcció o estructura i la instal·lació dels mitjans necessaris per la construcció requerirà resolució favorable prèvia de l'Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA)."

Que es tinguin en compte les dotacions d'aparcament previstes a l'article 12 del Decret 378/2006, si escau, d'acord amb l'informe de la Direcció General de Comerç de data 24 de juliol de 2012, sense perjudici que en el procés d'atorgament de la llicència comercial es pugui revisar a la baixa les dotacions d'aparcament.

-2 En els plànols núm. 6 "Proposta de Modificació" i núm.8 "Gestió" es substitueix d'ofici la clau C1-4.1.a per la clau C.1.ap-4.1.a.

-3 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 8 de novembre de 2012 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 8 de novembre de 2012

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la modificació núm. 46 del PGOU PA-103 equipament comercial del municipi de Girona promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 El document haurà de completar la justificació de la no voluntat de la revisió del planejament general del 2002, de reduir l'edificabilitat del centre comercial i que es va produir una errada material en assignar-li l'índex d'edificabilitat de 1,6 en lloc d'establir una ordenació segons alineació a vial.

1.2 Les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació del document han d'incorporar les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Aviació Civil del Ministerio de Fomento de data 8 d'octubre de 2012

CVE-DOGC-A-13106068-2013

detallades en l'apartat de valoracions de l'informe. Cal donar compliment a l'informe de la Direcció General de Comerç de data 24 de juliol de 2012 en relació amb relació a les dotacions d'aparcament sense perjudici que en el procés d'atorgament de la llicència comercial es pugui revisar a la baixa les dotacions d'aparcament. Finalment, el document ha d'incorporar les prescripcions de l'informe d'ADIF sol·licitat per l'ajuntament de Girona en data 28 de juny de 2012, si escau.

1.3 L'article 145 que regula el tipus de places, parcs i jardins urbans ha de contemplar la redacció de l'article fent referència a l'article 35.2 de la Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, que estableix quines són les condicions en les que es pot admetre que el planejament urbanístic prevegi que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es pugui destinar a usos diferents dels atribuïts al sòl.

1.4 Cal esmenar les següents errades materials:

Cal suprimir les referències en els plànols d'ordenació al PA 103 B.

Cal completar el títol i el començament de l'apartat 7 en la memòria del document.

Cal adequar la transcripció de l'article 145 de les normes urbanístiques en l'apartat 8 de la memòria del document ja que no recull el text vigent fruit de la modificació puntual dels articles 145 i 149 de les normes del Pla general d'ordenació urbana de Girona (DOGC 4671 de 7 de juliol de 2006). En aquest sentit, el document ha de concretar si té per objecte eliminar aquesta subclau o si es tracta d'una errada material la supressió en la proposta de modificació.

El paràmetre edificabilitat màxima bruta s'ha de definir en m<sup>2</sup> de sostre i no com a índex (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Cal suprimir l'objectiu que consta a la fitxa del PA103 "d'ajustar la qualificació del PG2002 que permeti una seguretat jurídica suficient en el moment de donar la llicència" ja que aquest no és un objectiu concret del polígon sinó una finalitat de la modificació que ja consta en l'apartat d'objectius i criteris de la memòria.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, al Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, situat a la seu de l'edifici de la Generalitat, plaça Pompeu Fabra, 1, Girona (CP- 17002), de 9:30 h a 13:30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat, i integritat en virtut del que preveuen la disposició adicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2012/49163/G&set-locale=ca>

---

CVE-DOGC-A-13106068-2013

Girona, 16 d'abril de 2013

Sònia Bofarull Serrat

Secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona

Annex

Normes urbanístiques de Modificació núm. 46 del Pla general PA-103 Equipament Comercial, de Girona.

(Vegeu la imatge al final del document)

[1249163-cat-Girona.pdf](#)

(13.106.068)

## Annex

Normes urbanístiques de la modificació núm. 46 del Pla general PA-103 Equipament Comercial, de Girona

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

#### Article 1. Naturalesa i objecte.

1. Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refós del Pla general d'ordenació urbana, i el seu objecte és modificar la ubicació de l'augment d'edificabilitat comercial establerta a la MP núm. 17 del TR del PG, sense comportar cap increment de l'edificabilitat i recollir la ordenació proposada en una clau adient que permeti una seguretat jurídica suficient en el moment de donar la llicència.

2. El seu abast és la millora de la volumetria i adequació de l'edifici comercial Hipercor a la trama urbana en relació al carrer Barcelona i a la transversalitat entre els barris de Sant Narcís i Pla de Palau-Sant Pau tornant a qualificar el sòl de la totalitat de la plaça Salvador Dalí com a zona d'espais lliures i preveient l'augment d'edificabilitat previst en alçada.

#### Article 2. Situació i àmbit

1. L'àrea objecte del present document urbanístic és el delimitat als plànols i es troba situat entre el carrer Antoni Gaudí al nord, la carretera de Barcelona a l'est, l'hotel Melià Girona al sud i el carrer Bru Barnoya i Xiberta a l'oest.

2. L'àmbit engloba la totalitat del subpolígon PA103A i PA103C de la MPGOU núm.17. amb carregues d'urbanització pendents d'execució i abraça àmbits amb carregues d'urbanització d'adequació i integració de l'entorn per l'activitat comercial proposada, no previstes en el planejament vigent.

3. La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 21.289,61 m<sup>2</sup>.

#### Article 3. Obligacions

Segons l'article 4 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, les disposicions contingudes en l'esmentat PGOU i les seves modificacions obliguen al seu compliment per igual tant a l'administració com als particulars. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del text refós del PGOU.

#### Article 4. Vigència

Segons l'article 5 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 94 i 106 del DLEG 1/2010 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

#### Article 5. Interpretació

Segons l'article 3 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, la interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i

major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

#### Article 6. Determinacions

Seràn d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

Memòria

Normativa

Agenda i avaluació econòmica i financera

Plànols

### CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### Article 7. Classificació del sòl

La classificació de l'àmbit de la modificació del text refós del PGOU número 46 PA 103 Hipercor al pla general d'ordenació de Girona es correspon a la de sòl urbà consolidat.

#### Article 8. Qualificació

La modificació número 46 PA103 A - PA103C i Equipament Comercial del text refós del PGOU qualifica:

Sistemes:

Sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1- 4.1.a)

Sistema viari: xarxa viària urbana ( A.2)

Zones:

Zona comercial que configura carrer (clau 4.1.a subzona equipament comercial)

#### Article 9. Regulació detallada dels sistemes.

Es modifica l'article 145 i 146 del Pla General restant de la següent manera:

#### SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PLACES, PARCS I JARDINS URBANS. (Clau C.1)

##### Article 145. Tipus de places, parcs i jardins urbans

Aquest Pla General inclou dues categories, a part de la genèrica identificada amb la Clau C.1

- Verd amb aprofitament del subsòl. Són aquells espais qualificats de sistema de places, parcs i jardins urbans dins l'àmbit del qual es permet l'aprofitament del subsòl

Quan l'ús del subsòl és el d'aparcament, en els plànols d'ordenació del sòl urbà s'identifica amb la clau C.1.a per l'aparcament públic i clau C.1.ap per aquell verd amb aprofitament del subsòl on la titularitat de l'aparcament soterrat pot ser pública o privada.

Quan la titularitat i l'ús del subsòl pugui ser privat i diferent al d'aparcament s'haurà de definir en normativa i identificar en els plànols d'ordenació amb la clau específica del tipus C.1-X, on la grafia darrera el guió identifica les condicions del subsòl.

El destí dels subsòl d'altres usos s'haurà de fer d'acord a allò establert en l'article 35.2 de Compatibilitat entres sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat del Decret legislatiu 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 3/2012.

- Espai lliure amb ús d'aparcament compatible. Són aquells espais qualificats de sistema de places, parcs i jardins urbans, en els quals s'ha de compatibilitzar l'ús d'aparcament amb la protecció dels espais. S'identifica amb la clau C.1.p en els plànols d'ordenació del sòl urbà

#### Article 146. Titularitat

1. El sòl qualificat com a places, parcs i jardins urbans serà de titularitat pública.
2. Es podrà admetre dissociació de domini entre el sòl i subsòl que quedarà degudament senyalitzat en el plànol de qualificació.
3. El subsòl del sòl qualificat amb la clau C.1.a serà de titularitat pública, amb l'explotació pública o privada mitjançant concessió administrativa.
4. El subsòl del sòl qualificat amb la clau C.1.ap pot ser de titularitat privada o pública.
5. En la resta de casos de sòl qualificat com a places, parcs i jardins urbans, amb aprofitament del subsòl de titularitat privada o pública i ús diferent al d'aparcament, es redactarà un planejament derivat que haurà de definir les condicions d'ús, rasants, servituds i obligacions de manteniment.

#### Article 10. Servituds aeronàutiques

La totalitat de l'àmbit de la modificació Puntual es troba inclosa en les zones de servituds aeronàutiques legals corresponents a l'aeroport de Girona. En el plànol 9-Servituds aeronàutiques, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona que afecten a l'esmentat àmbit, les quals determini les alçades ( respecte el nivell del mar) que no ha de sobrepassar ninguna construcció ( inclosos tots els elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc) modificacions del terreny o objecte fixa ( bàculs, antenes, aerogeneradors incloses llurs pales, cartells, etc.) així com el gàlib de viari o via fèrria.

#### Article 10. Regulació detallada de les zones.

Es modifica l'article 215 – Zona comercial que configura carrer clau 4.1 del Text refós del Pla general que queda de la següent manera:

#### SECCIÓ PRIMERA. ZONA COMERCIAL QUE CONFIGURA CARRER

##### Article 215. Zona comercial que configura carrer. Clau 4.1.

##### 1. DEFINICIÓ:

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats bàsicament per usos comercials. Els edificis s'ordenen de manera contínua configurant carrers i places..

##### 2. SUBZONES:

clau 4.1.a - subzona equipament comercial

##### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
------------	----------------	-------------------------

Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condició de solar	art. 59	
<b>4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:</b>		
<b>PARÀMETRES</b>	<b>COND. GENERALS</b>	<b>CONDICIONS ESPECÍFIQUES</b>
Alineacions	art. 63	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Edificabilitat	art. 64	1,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s 4.1.a 36.437,70 m <sup>2</sup> totals (inclòs subsòl usos computables C1- 4.1.a)
Edif. màx. de la parcel·la	art. 65	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre de plantes i pati d'illa.
Ocupació màxima	art. 66	Segons profunditat edificable i tipus de pati d'illa.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	Serà preferentment enjardinat.
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	4.1.a Els elements tècnics de les instal·lacions amb una alçada màxima de 7 m. (segons plànol núm. 7)
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	
Elements sortints	art. 78	
Ventilació i il·luminació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	
Alineació de l'edificació	art. 82	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Alçada reguladora referida a carrer	art. 83	9,50m 4.1.a (segons plànol núm. 7)
Punt d'aplicació de l'AR	art. 84	
Nombre màxim de plantes referit a carrer	art. 85	4.1.a (segons plànol núm. 7)
Planta baixa referida a carrer	art. 86	

Profunditat edificable art. 87	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà
Pati d'illa i espais lliures d'edificació art. 88	

#### 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari:	Compatible
Hab. plurifamiliar:	Incompatible	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible	Cultural	/ Compatible
		Religió:	
Comerç mitjà (MEC):	Dominant (2)	Recreatiu:	Compatible
Comerç gran: (GEC)	Dominant (2)	Restauració:	Compatible
Comerç territorial (GECT)	Dominant (2)	Esportiu:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Incompatible	Aparcament:	Compatible
Estació de servei	Compatible		

#### OBSERVACIONS:

- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
- (2) Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)

#### 6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

#### ANNEX NORMATIU

La zonificació i ordenació està reflectida al plànol 6 d'aquest document.  
S'adjunta la fitxa de l'annex normatiu del PGOU del PA103 Equipament Comercial  
Els percentatges de les condicions d'ordenació, edificació i ús son a fi i efecte de comprovació de superfícies i preval la superfície específica per a cada una de les qualificacions establertes.

PA - 103.	EQUIPAMENT COMERCIAL
-----------	----------------------

#### ÀMBITS:

Polígon discontinu amb dos subpolígons disposats a banda i banda de la carretera de Barcelona i el constitueixen per un costat l'equipament comercial Hipercor i la plaça Salvador Dalí i per altre, una zona entre els carrers Segre i Valentí Fargnoli.  
La superfície total del polígon és de 21.289,61 m<sup>2</sup>.

#### OBJECTIUS GENERALS:



Reubicar l'ampliació de l'equipament comercial prevista en el PA103 i fixar les condicions de la nova edificació.  
 Obtenció del sòl destinats a sistemes d'espais lliures, equipaments i vialitat.  
 Recuperar el sòl i dret de vol de la plaça Salvador Dalí a fi de compatibilitzar el sistema de titularitat pública del sòl i la titularitat i l'aprofitament privat del subsòl de la plaça Salvador Dalí  
 Urbanització, a càrrec dels promotors, del sòl destinat a viari i d'espais lliures.

#### CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

##### CARACTERÍSTIQUES GENERALS

	Superfícies	
	m <sup>2</sup>	%
<b>SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:</b>	21.289,61	100,00
Sostre màxim (m <sup>2</sup> sostre):	36.437,70	
Residencial		
Comercial	36.437,70	
Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> sostre):	36.437,70	
Ús global:	Comercial	
<b>RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:</b>	14.188,17	66,65%
Viari:	7974,77	
Espais lliures:	5948,30	
Equipaments:	265,40	
<b>SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:</b>	7101,14	33,35%
Residencial		
Comercial	7101,14	

##### ALTRES DETERMINACIONS

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 4.1.a  
 Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 6 i 7 de la MP

##### CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El sistema d'actuació serà el de compensació bàsica.

Es traslladen íntegrament aquelles les carregues que no estiguin executades establertes al PA103 per a cada un dels sòls.

Els propietaris de la superfície comercial assumiran la totalitat dels costos de reurbanització de la plaça Salvador Dalí i adequació del nou sistema d'espais lliures definits al plànol 8 – Gestió de la modificació.

El creixement de l'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial està subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determina el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa sectorial que els substitueixi.

Caldrà incoar els expedients patrimonials destinats a la configuració de les concessions administratives escaients.

Es redactarà un Pla de millora urbana de volums per a ajustar aquelles determinacions específiques que defineixin la volumetria i els gàlibs generals, les obres d'integració amb l'entorn i la ocupació privativa de sòl públic. S'incorporarà Alineacions, i gàlibs generals de la volumetria de l'equipament comercial i condicions d'ordenació específiques de la qualificació C1-4.1.a

Determinació de les rasants de la urbanització  
Actuacions associades a la via pública de l'entorn  
Determinació de la mobilitat de l'entorn en relació als accessos al propi centre.  
Adequació de l'equipament comercial al projecte de soterrament del tren convencional.  
Definició dels àmbits objecte de concessió.