

URBANISME I ACTIVITATS
PLANEJAMENT I PROJECTES

EXPEDIENT : 2012009094



CODI : 02.031.137

SÈRIE : PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA

NIF : P1708500B

ASSUMPTE : MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM. 46, PA 103
EQUIPAMENT COMERCIAL (19.136)

INICI: 05/06/2012

TANCAMENT:

FOLIS:

ALCALDE PRESIDENT: CARLES PUIGDEMONT I CASAMAJÓ
SECRETÀRIA GENERAL: M. GLÒRIA GOU CLAVERA

Expedient: 12/49163

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 20 de desembre de 2012 va adoptar el següent acord:

- 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
- 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.

Girona, 20 de desembre de 2012

La secretària de la Comissió.

Ajuntament  de Girona

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU
NÚMERO 46 "PA 103 I EQUIPAMENT COMERCIAL"**

Juny 2012
Modificat octubre 2012
Text Refós desembre 2012

269

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚMERO 46 “PA 103 I EQUIPAMENT COMERCIAL” 1

1. MEMÒRIA 5

 1. Antecedents..... 5

 2. Conveniència i oportunitat 7

 3. Naturalesa, objecte i abast de la modificació. 7

 4. Situació i àmbit. 8

 5. Formulació i tramitació. 9

 6. Marc urbanístic i legal..... 9

 7. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació. 9

 8. Planejament vigent. 12

 9. Objectius i criteris de la Modificació. 16

 10. Proposta. 17

 11. Quadres de superfícies i estàndards..... 19

 12. Programa de participació ciutadana. 19

 13. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible. 20

 14. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible..... 20

 15. Informe de sostenibilitat econòmica. 20

 ANNEX 1 Justificació del sostre consolidat de l'Equipament Comercial 21

2. AGENDA I AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONOMICA-FINANCERA 37

 1. Agenda. 37

 2. Avaluació econòmica financera..... 37

3. NORMATIVA..... 41

 CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL 41

 Article 1. Naturalesa i objecte..... 41

 Article 2. Situació i àmbit 41

 Article 3. Obligacions..... 41

 Article 4. Vigència..... 41

 Article 5. Interpretació..... 41

 Article 6. Determinacions..... 42

 CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 42

 Article 7. Classificació del sòl 42

 Article 8. Qualificació..... 42

 Article 9. Regulació detallada dels sistemes. 42

 Article 10. Servituds aeronàutiques..... 43

 Article 10. Regulació detallada de les zones..... 44

4. PLÀNOLS:..... 49

1. MEMÒRIA

1. Antecedents

1 El Pla general d'ordenació urbana del municipi de Girona va ser aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002 i publicat al diari oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3654, d'11 de juny de 2002. L'Ajuntament va publicar en la seva integritat aquest text normatiu en el BOP del dia 14 d'abril de 2003 i posteriorment, en sessió de data 9 de febrer de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar conformitat al text refós de les normes de planejament general, que es va publicar íntegrament en el DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

2. En data 28 de març de 2007, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, va aprovar definitivament la Modificació puntual número 17 del TR del PG "PA discontinu 103 equipament comercial" amb l'objectiu de permetre l'ampliació del centre comercial Hipercor, existent a la carretera de Barcelona, en una part de la plaça Salvador Dalí, així com donar continuïtat a la zona d'espais lliures creada entre els carrers Migdia, Fargnoli i Segre, per connectar-la amb la carretera de Barcelona.

El seu abast era la modificació dels usos dels subpolígons a i c vinculant el b a les condicions de gestió, amb l'objecte de permetre l'ampliació del centre comercial existent a la carretera de Barcelona així com donar continuïtat a la zona d'espais lliures creada entre els carrers Migdia, Fargnoli i Segre, per connectar-la amb el carrer Barcelona.

La modificació comportava, a més, un increment de sostre edificable, d'ús comercial, en sòl urbà, per tant, d'acord amb que s'estableix a l'art. 94.2 del DL 1/2005 TRLU es preveia una reserva mínima de terrenys per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m2 per cada 100 m2 de sostre.

3. En sessió del Ple del dia 16 de desembre de 2008 es va aprovar definitivament la . Reparcel·lació voluntària de la modificació puntual núm. 17 del PGOU - PA 103 Equipament comercial

El polígon està executat, excepte el que fa a la part de la Plaça Salvador Dalí i a la urbanització del subpolígon A del PA103, condicionada a la ampliació del centre comercial.

4. En data 1 d'agost de 2012, l'Ajuntament rep per Registre d'entrada (núm. 20122037036 l'informe de la Direcció general de Comerç del Departament d'empresa i Ocupació de la Generalitat de Catalunya. L'informe es considerarà favorable un cop es recullen les següents prescripcions:

- Que s'afegeixi , dins la normativa de la Modificació , la referència expressa a la normativa vigent en matèria d'ordenació comercial, el Decret Llei esmentat, o normativa sectorial que el substitueixi
- Que es tinguin en compte les dotacions d'aparcament previstes a l'article 12 del Decret 378/2006, si s'escau.

En relació al primer requeriment de l'informe de la Direcció general de Comerç del Departament d'empresa i Ocupació de la Generalitat de Catalunya, a les condicions de

gestió i execució de l'annex normatiu es fa referència expressa a la Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

En relació al segon requeriment, i d'acord a l'apartat 12.5 del Decret 378/2006, en l'atorgament de la llicència comercial, el departament competent en matèria de comerç i l'ajuntament, respectivament, van revisar a la baixa les dotacions d'aparcament previstes pel mateix Decret a l'empara de l'informe municipal preceptiu del servei de Mobilitat de l'ajuntament de Girona, que expressa i concretament conclou que *"El principal objectiu de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada és definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueix unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles. Per la qual cosa i tenint en compte les mesures addicionals proposades en aquest informe que garanteixin un canvi modal de la mobilitat actual i generada cap a modes de transport sostenible a l'estar situat al centre dins de la xarxa urbana consolidada i vistos els informes previs citats en aquest informe, es considera suficient la previsió d'ampliació de 300 places d'aparcament."*

6. S'adjunta un ANNEX 1 justificatiu del sostre consolidat de l'Equipament Comercial que facilita la comprensió de les xifres de l'apartat 7 d'Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació

7. Finalment, en el document de l'aprovació provisional, s'ha ajustat d'ofici termes que faciliten la comprensió de la memòria respecte el document aprovat inicialment.

8a. En data 15 d'octubre (num reg 2012046780), l'Ajuntament rep l'informe favorable de la Direcció General d'Aviació Civil per la qual es determina que la Modificació Puntual haurà d'incorporar entre els seus plànols normatius, els plànols de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona, i deixar constància expressa en la normativa les afeccions sobre el territori

8b. En data 7 de novembre, (num reg 2012050169) l'Ajuntament rep l'informe favorable d'ADIF en relació a la incidència de la modificació respecte la Línia d'Alta Velocitat.

8c. En data 4 de desembre de 2012 (num reg 2012053795), l'ajuntament rep la resolució de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 8 de novembre de 2012, per la qual s'aprova definitivament la modificació num.46 del PGOU PA103 equipament comercial del municipal de Girona condicionada a les prescripcions següents:

- El document haurà de completar la justificació de la no voluntat de la revisió del planejament general del 2002, de reduir l'edificabilitat dels 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
- Incorporar les prescripcions de la Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Foment i donar compliment a l'informe de la Direcció General de Comerç, així com les prescripcions de l'informe d'ADIF
- Fer referència a l'article 35.2 del Decret legislatiu 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 3/2012, en la redacció de l'article 145 que regula el tipus de places, parcs i jardins urbans.
- Esmenar diverses errades

2. Conveniència i oportunitat.

1. En aquests moments, Hipercor ha expressat la voluntat d'iniciar un gir comercial que potencii la oferta venda assistida personalitzada en format de gran magatzem envers la d'hipermercat. Aquesta estratègia, passa per una revisió de l'organització de la totalitat del sostre comercial previst en la MP PGOU núm.17 del TRPGOU de fins a 8.058,30m².

Aquesta voluntat, es confirma com a oportunitat per a la ciutat de Girona en el fet que per tal d'optimitzar aquesta nova estratègia, el centre comercial planteja créixer les seves instal·lacions en alçada, i no tal i com estava prevista la MP núm.17 del TRPGOU tornant a qualificar, per tant, la totalitat de la superfície sobre rasant de la plaça Salvador Dalí com a sistema d'espais lliures, i ubicar-hi en el subsòl, de titularitat privada, usos comercial i d'aparcaments.

Així, la reubicació proposada de l'augment d'edificabilitat, permet incrementar en 2.391m² la zona verda a la Plaça Salvador Dalí, generant un espai de dinamització cívica-urbana que millora la transversalitat de la ciutat entre els barris de Sant Narcís i Pla de Palau – Sant Pau. Altrament, i en relació a la imatge urbana del carrer Barcelona, aquesta nova configuració, es mostra més coherent amb els edificis que conformen la trama urbana de l'entorn.

Aquesta solució, a més, avança l'adequació a la futura ordenació i la rasant resultat del soterrament del tren convencional mitjançant el cobriment del carrer Bru Barnoya.

3. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.

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.

3. En quant a l'objecte de la present modificació de planejament general, d'acord a les prescripcions legals vigents son:

- En tant que la present modificació no disminueix les superfícies de les qualificacions dels sistema d'espai lliure planejat, no és d'aplicació per el tràmit previst en l'article 98 del DI 1/2010 Text refós de la Llei d'Urbanisme per la qual s'ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes.
- En quant a que no és objecte d'aquest document una transformació d'usos, ni increment de sostre edificable o de la densitat de l'ús residencial, així com tampoc una intensificació de l'ús industrial, en aplicació i en els termes de l'art. 99 del D Leg 1/2010 TR LUC, aquesta modificació no ha d'incorporar:



- La identitat de totes les persones propietàries durant els cinc anys anteriors al inici del procediment.
 - La previsió en l'agenda de l'execució immediata i l'establiment del termini concret per aquesta execució.
 - Una avaluació econòmica de la rendibilitat de la operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.
- Altrament, no es preveu expropiacions per la qual, es determina innecessari la determinació de béns i drets afectats d'acord a l'article 152 de la LU
 - A l'empara de la disposició transitòria sisena de la DI 1/2010 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, es determina la innecessarietat d'incorporar en el present document una memòria social ja que aquesta modificació no afecta sostre residencial ni reserves pel sistema d'habitatges dotacionals públics
 - En tant que la present modificació del planejament general es exclusivament a efectes de reubicació volumètrica d'un sostre comercial ja previst en planejament, així com la creació d'una zona verda, d'acord amb l'art. 3 del D 344/2006, de regulació dels estudis l'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha de incorporar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

No obstant, en el marc del tràmit per a la obtenció de la corresponent llicència comercial ja va estudiar els efectes de la mobilitat generada per a aquesta actuació en l'estudi d'avaluació de mobilitat generada que es va informar favorablement.

- D'acord amb l'article 32 de la Llei 3/2012 de modificació del TRLU que afegeix l'article 86 bis de Procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic, i d'acord a allò establert a l'art. 7 de Modificacions de plans i programes sotmesos a avaluació ambiental de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

4. 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 m2.

5. Formulació i tramitació.

1. La present modificació del Pla General està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb l'establert a l'art. 76.2 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional tretzena del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

La seva tramitació queda regulada pels arts. 80 i 85 i 96 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

6. Marc urbanístic i legal.

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc pel Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i pel Decret legislatiu, d'àmbit autonòmic, DL 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la L 3/2012 de 22 de febrer, i el decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu reglament.

En un segon ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació el Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002, i el seu text refós conformat per la CTU de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC núm. 4618 de 21/04/2006.

I en últim terme, la Modificació puntual número 17 del TR del PG "PA discontinu 103 equipament comercial", aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de març de 2007, la Modificació puntual del Text refós del PGOU núm. 37 " Usos del subsòl", aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme el 29 de setembre de 2010 i la Modificació puntual del Text refós del PGOU núm. 39 "Adaptació ús comercial al Decret llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials", aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme el 27 de juliol de 2011.

7. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació.

1. L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol núm. 3. El subpoligon PA103C consta d'una parcel·la amb referència cadastral 4667902 i 4667904 on es situa l'edificació comercial i de la parcel·la amb referència cadastral 4667905 on es situa la zona verda. Al subpoligon PA103A hi consta la parcel·la amb referència cadastral 4663801.

Aquestes parcel·les son procedència en part de la reparcel·lació del PA103 del Pla general aprovada el 16 de desembre de 2008.

El polígon està executat, excepte el que fa a la part de la Plaça Salvador Dalí i a la urbanització del subpoligon A i C del PA103, condicionada a la ampliació del centre comercial.

2. A l'empara del Pla General de l'any 1987, que el qualificava amb la clau 15a-volumetria específica PB+2 / PB+3 amb un sostre màxim de 24.831,42 m2, es va donar llicència al solar per un edifici de 23.069,3 m2 que s'adequava als paràmetres urbanístics.

Posteriorment, al text refós de la modificació del PGOU de l'any 1995, es va delimitar la UA nº41 "Hipercor", unitat discontinua situada a l'actual emplaçament del centre comercial Hipercor i la plaça Salvador Dalí i uns sòls qualificats de sistema a la zona de Montilivi. Mitjançant la UA es volia reordenar les condicions d'edificació de l'actual centre comercial i obtenir espais lliures fixats pel pla general. La regulació de l'edificació era zona 6g "equipament comercial privat", amb alçada PB+3 i augmentant la edificabilitat fins a 28.379,40 m2.

El 20 de desembre de 1996 es va aprovar la MP de l'article 135 UA nº41 "Hipercor" del PGOU on es modificava l'àmbit, canviant els sòls de la zona de Montilivi per altres sòls qualificats de sistema a les Ribes del Ter, es mantenia però les condicions d'edificació per a la parcel·la d'Hipercor.

A l'empara d'aquest planejament aprovat, el 28.10.1998 es va autoritzar, per comissió de govern, la llicència d'obres per a ampliar la segona planta del centre comercial Hipercor. Així, el centre comercial Hipercor està format per tres plantes soterranis destinades a ús aparcament, instal·lacions i emmagatzematge, i una planta semi-sotterrani i tres plantes en altura destinades a l'ús comercial amb un total de 25.853,30 m2 restant per materialitzar 2.526,10 m2 del sostre total edificable planejat.

	PGOU 1987	Llicència 1987	TRPGOU 1995	Ampliació 1998
Clau	15a volumetria específica		6 comercial	
Volumetria	pb+2 /pb+3		pb+3	
Ocupació edificabilitat neta resultant	7094,85		7094,85	
	3,5		4	
PB+4				
PB+3				
PB+2	7.094,85	1797,65	7.094,85	4.581,65
PB+1	7.094,85	7.088,40	7.094,85	7.088,40
PB	7.094,85	7.088,40	7.094,85	7.088,40
PS	3547,425	7.094,85*	7.094,85	7.094,85*
	24831,975	23069,3	28.379,40	25.853,30
				-2.526,10

* La llicència contempla que la totalitat del sostre de la planta soterrani és de 7.524,03m², de les quals només computen a efectes d'edificabilitat 7.094,85m² ja que la resta se situa a l'espai intersticial entre l'hotel i el centre comercial, fora de la parcel·la qualificada com a comercial.

3. Actualment, la parcel·la on es situa l'edifici comercial està ocupada per tres plantes soterranis destinades a ús aparcament, instal·lacions i emmagatzematge, i una planta semi- soterrani i tres plantes en altura destinades a l'ús comercial.

La configuració de la volumetria és amb un decalatge d'una planta entre el carrer Bru Barnoya i el carrer Barcelona, resultat per tant que la planta considerada PB respecte el primer, on se situen els actuals accessos és la planta soterrani respecte el carrer Barcelona.

La plaça Salvador Dalí qualificada com a sistema d'espais lliures, està subdividida per una plataforma superior en altura a la carretera de Barcelona i una altra inferior a l'altura de la planta semisoterrada de l'edifici.

8. Planejament vigent.

1. A continuació es transcriu l'annex normatiu de la Modificació puntual número 17 del TR del PG "PA discontinu 103 equipament comercial":

PA - 103.

EQUIPAMENT COMERCIAL

ÀMBITS:

- Polígon discontinu amb tres subpolígons disposats a banda i banda de la carretera de Barcelona i el constitueixen la plaça Salvador Dalí i dues zones residencials, una entre els carrers Segre i Valentí Fargnoli i la darrera entre els carrers Carles Rahola i Narcís Blanc.
- La superfície total del polígon és de 8.513,60 m².

OBJECTIUS GENERALS:

- Ordenar l'ampliació de l'equipament comercial i fixar les condicions de la nova edificació.
- Obtenció del sòl destinats a sistemes d'espais lliures, equipaments i vialitat.
- Urbanització, a càrrec dels promotors, del sòl destinat a viari i d'espais lliures.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		
	Superfícies	
	m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:	8.513,60	100,00
Sostre màxim (m ² sostre):	16.005,80	
Residencial	7.947,50	
Comercial	8.058,30	
Edificabilitat màxima bruta (m ² sostre / m ² sòl):	1,88	
Ús global:	Com/Res	
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:	4.055,80	47,64%
Viari:	233,10	
Espais lliures:	3.557,30	
Equipaments:	265,40	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:	4.457,80	52,36%
Residencial	2.057,80	
Comercial	2.400,00	
ALTRES DETERMINACIONS		
- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 1.2 i 4.1		
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 de la MP		
- El sostre comercial màxim es fixa en 8.058,30 m ² , en un volum d'alçada igual a la de l'edifici existent.		
- Es construiran 500 noves places d'aparcament.		

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El sistema d'actuació serà el de compensació bàsica.
- La compensació als propietaris de la finca afectada a sistemes d'espais lliures i equipaments així com la cessió a l'administració actuant en concepte del 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon (subpolígon C), es farà en compliment del conveni amb l'adjudicació de finques (subpolígon B) definides al plànol 6 – Gestió de la modificació.
- 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 6 – 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 determinen la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials i el PTSEC 2006 – 2009.

2. En data 27 d'octubre de 2009, el Ple va acordar aprovar l'informe tècnic per la qual era suficient la dotació de 300 noves places d'aparcament derivades de l'ampliació del centre comercial sumant per tant 832 places en total.

3. A continuació es transcriu els articles 145 i 146 del Pla General que fan referència a la regulació del Sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C. 1)

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 amb la construcció d'un aparcament públic. El verd amb aprofitament del subsòl s'identifica amb la clau C.1.a. Tanmateix en els plànols d'ordenació del sòl urbà, s'identifiquen amb la clau C.1.ap aquell verd amb aprofitament del subsòl on la titularitat de l'aparcament soterrat pot ser privada.

- 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. El subsòl del sòl qualificat amb la clau C.1.a serà de titularitat pública, amb l'explotació pública o privada mitjançant concessió administrativa.

3. El subsòl del sòl qualificat amb la clau C.1.ap pot ser de titularitat privada o pública.

4. A continuació es transcriu l'article 270 del Pla General que fa referència a la regulació de la Zona comercial que configura carrer (Clau 4.1)

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:

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	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Edificabilitat	art. 64	1,60 m2st/m2s
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 ajardinat.
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	
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	art. 83	9,50m

<i>carrer</i>		
<i>Punt d'aplicació de l'AR</i>	<i>art. 84</i>	
<i>Nombre màxim de plantes referit a carrer</i>	<i>art. 85</i>	
<i>Planta baixa referida a carrer</i>	<i>art. 86</i>	
<i>Profunditat edificable</i>	<i>art. 87</i>	<i>Segons plànol d'ordenació del sòl urbà</i>
<i>Pati d'illa i espais lliures d'edificació</i>	<i>art. 88</i>	

CONDICIONS D'ÚS:

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

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
<i>Regulació particular de l'aparcament</i>	<i>de Art. 112-116</i>	

9. Objectius i criteris de la Modificació.

Els objectius de la modificació són:

- Fixar sostre i establir les qualificacions urbanístiques
- Establir usos adaptats a la nova ordenació assegurant la millor localització i funcionalitat de l'ampliació de l'equipament comercial.
- Obtenció del sòl de part de la plaça Salvador Dalí per ampliar el sistema de places, parcs i jardins urbans, en superfície i qualitativament
- Recuperar el sòl i dret de vol de la plaça Salvador Dalí a fi de compatibilitzar el sistema de titularitat pública del sòl i titularitat i aprofitament privat del subsòl de la plaça Salvador Dalí i possibilitar l'accés a l'equipament comercial.
- Compatibilitzar els usos públics de la plaça Salvador Dalí amb la utilització intermitent de l'ús de promoció d'activitats diverses i comercials.
- Recollir amb precisió l'ordenació volumètrica de la parcel·la d'Hipercor que permeti una seguretat jurídica suficient en el moment de donar la llicència.

Els criteris de la modificació són:

- Permetre l'ampliació en alçada de l'edificació comercial fins a PB+4 i planta d'instal·lacions, mantenint els sostre del planejament vigent.
- Qualificar la finca amb la clau 4.1.a, i condicionar les alçades de la de part de la finca més propera a l'edifici hotel·ler a PB+2 i la més propera a la plaça a PB+4.
- Requalificació amb la clau C.1 - 4.1.a l'espai superficial configurat per part de la plaça Salvador Dalí que mitjançant la MP núm. 17 del TR PG "PA discontinu 103 equipament comercial" s'havia qualificat amb la clau 4.1, per a destinar la superfície sobre rasant de la plaça Salvador Dalí com a sistema d'espais lliures, i ubicar-hi en el subsòl usos comercial i d'aparcaments en règim de titularitat privada
- Compatibilitzar la ordenació volumètrica a la futura recuperació del traçat ferroviari un cop estigui soterrat el tren convencional i enderrocat el viaducte mitjançant la cobertura del carrer Bru Barnoya
- Adequar la configuració de la plaça Salvador Dalí per permetre la utilització intermitent de l'ús de promoció d'activitats diverses i comercials i l'accés a l'equipament comercial
- Definir un PMU d'ordenació de volums per l'ajust de la volumetria final, així com la definició i gestió de la urbanització de l'entorn.

10. Proposta.

1. Per a assolir els objectius, i d'acord a aquests criteris, es proposa una volumetria concreta vinculada amb un programa específic amb dues entrades independents, una per la planta inferior des del carrer Saragossa i l'altre des de la plaça Salvador Dalí i des del carrer Barcelona per a les plantes superiors.

Es permet en tota la seva superfície la construcció de plantes soterranis destinades a ús aparcament, instal·lacions i emmagatzematge, i una planta semi-soterrani destinada a l'ús comercial en el subsòl de la plaça, així com un accés de vianants des de la superfície d'aquest espai a la superfície de venda.

La volumetria proposada es concreta amb una doble alçada, el volum més alt de la qual té 4 plantes pis i un gàlib màxim total de 22 metres més 7 metres que es destinen per a la planta d'instal·lacions. Tot el volum se separa 40 metres de la façana nord de l'edifici hotel·ler.

Paral·lelament, es cobriria el carrer Bru Barnoya i Xiberta en previsió d'una millor adaptació a la nova rasant de l'eix urbà resultant la recuperació de la traça ferroviària un cop soterrada la línia d'ample ibèric prevista que habilita l'enderroc del viaducte que actualment creua la ciutat i permet noves estratègies de connexió entre els barris de Sant Narcís i els de Pla de Palau i Sant Pau. La utilització del subsòl permetria l'accés a l'aparcament del complex hotel·ler-comercial i els respectius molls de càrrega.

Així mateix, el desenvolupament d'aquest sector suposarà recuperar altre cop la totalitat de la plaça Salvador Dalí per a l'ús públic al servei del barri, i de la ciutat, conservant la titularitat de l'ús privat en soterrani. A aquests efectes, es recupera 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.

2. Altrament, el PGOU aprovat el 2002, recull l'ús del PG de l'any 1995 i qualifica la parcel·la amb la clau 4.1 "zona comercial que configura carrer".

L'aplicació de l'edificabilitat establerta en la regulació general per a la clau 4.1, (1,60m2sostre/m2sòl) comportaria un sostre total de 11.351,76 m2 per a la totalitat de la parcel·la, constatant per tant, que el recull del PGOU de l'any 2002 és incomplet ja que no especifica l'edificabilitat atorgada pel planejament anterior i que d'altra banda, fou patrimonialitzada en llicència en la seva major part.

A aquests efectes, en l'ANNEX 1 d'aquest document, es justifica 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

Posteriorment, en data 28 de març de 2007, es va aprovar definitivament la Modificació puntual del text refós del PGOU núm. 17 - PA Discontinu 103 Equipament comercial que preveu un augment de l'edificabilitat comercial de 8.058,30 m2 que amb una ocupació de sòl de 2.400,00 m2 estava previst situar en part de la plaça Salvador Dalí, en plantes pis de l'actual edifici comercial Hipercor fins a un total de 36.437,70 m2 de sostre edificable segons el quadre adjunt:

263

	TRPGOU 1995	PGOU 2002	MPGOU 17 PA103
Clau	6 comercial	4,1	
Volumetria	pb+3		
Ocupació	7094,85	7094,85	
edificabilitat neta resultant	4	1,6	
PB+4			
PB+3			
PB+2	7.094,85		7.094,85
PB+1	7.094,85		7.094,85
PB	7.094,85		7.094,85
SS (computa)	7.094,85		7.094,85
	28.379,40	11351,76	28.379,40
			8.058,30
			36.437,70

Amb els objectius i criteri definits en aquesta modificació, es proposa reubicar el sostre màxim previst en la Modificació puntual del text refós del PGOU núm. 17 - PA Discontinu 103 Equipament comercial de 8.058,30 m2 i requalificar la totalitat de la plaça de sistema de places, parcs i jardins urbans.

Així, es canvia la qualificació Zona 4.1 "zona comercial que configura carrer" a zona 4.1.a especificant l'edificabilitat màxima de 36.437,70m2 a repartir entre el cos principal de l'edifici i la planta semisoterrani de sota la Plaça Salvador que es qualifica amb la clau de zona C.1 - 4.1a.

3. Per a l'ajust de la volumetria final, així com la definició de la urbanització de l'entorn es redactarà un Pla de millora urbana de regulació de la composició volumètrica i completar la urbanització que regularà principalment:

Alineacions, i gèlids generals de la volumetria de l'equipament comercial i condicions específiques d'ordenació de la clau C1-4.1.a.

Definir els paràmetres específics que regularan la volumetria resultant així com l'impacte visual de la planta coberta amb instal·lacions. Concreció de les condicions específiques d'ordenació de la clau C1-4.1.a

Determinació de les rasants de la urbanització

Definir la relació de l'edifici amb les dels carrers existents i les noves rasants resultants de l'espai futur alliberat a causa del soterrament del tren convencional

Actuacions associades a la via pública de l'entorn

Definir la mobilitat general a l'entorn de l'àmbit d'actuació, els criteris d'urbanització de la Plaça Salvador Dalí per tal de compatibilitzar els usos públics de la plaça Salvador Dalí amb la utilització intermitent de l'ús de promoció d'activitats diverses i comercials, i la vorera del carrer Barcelona.

Determinació de la mobilitat de l'entorn en relació als accessos al propi centre.

Definir la relació dels accessos al complex hotel·ler-comercial i el disseny de l'encreuament del carrer Barcelona amb el carrer Martí Sureda.

Adequació de l'equipament comercial al projecte de soterrament del tren convencional.

Definir les noves rasants i ús de l'actuació plantejada al carrer Bru Barnoya de cobriment de l'actual carrer i adequació a les noves rasants.

Definició de les concessions

Definició de les mesures necessàries per compatibilitzar el sistema de titularitat pública del sòl i la titularitat i aprofitament privat del subsòl en els accessos al complex hotel·ler-comercial.

11. Quadres de superfícies i estàndards.

PGOU Vigent					
	clau	PA103A	PA103C	%	%
Zones	4,1		9496,91	9496,91	44,61%
					44,61%
Sistemes	C1	2130,30		2130,30	10,01%
	C1ap		1427,00	1427,00	6,70%
	E	265,40		265,40	1,25%
	A,2	215,00	7755,00	7970,00	37,44%
					55,39%
		2610,7	18678,91	21289,61	100,00%

PGOU Proposta					
	clau	PA103A	PA103C		
Zones	4,1.a		7101,14	7101,14	33,35%
					33,35%
Sistemes	C1	2130,30		2130,30	10,01%
	C,1 - 4,1.a		3818,00	3818,00	17,93%
	E	265,40		265,40	1,25%
	A,2	215,00	7.759,77	7974,77	37,46%
					66,65%
		2610,70	18678,91	21289,61	100,00%

12. Programa de participació ciutadana.

L'ajuntament de Girona, promotor d'aquesta modificació, en garanteix el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública. S'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats.

13. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

La modificació no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient i, compleix amb l'objectiu i directrius establertes respectivament als arts. 3 i 9 del text refós de la LUC. Per tant, d'acord amb l'establert a l'art. 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

14. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible.

1. La modificació no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, per tant i d'acord amb l'art. 3.1 del D 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha de incorporar l'estudi de mobilitat.

No obstant, en el marc del tràmit per a la obtenció de la corresponent llicència comercial ja va estudiar els efectes de la mobilitat generada per a aquesta actuació en l'estudi d'avaluació de mobilitat generada que es va informar favorablement.

2. Altrament, i en relació a la previsió de places d'aparcament, en data 27 d'octubre de 2009, el Ple va acordar aprovar l'informe tècnic per la qual era suficient la dotació de 300 noves places d'aparcament derivades de l'ampliació del centre comercial sumant per tal, 832 places en total.

15. Informe de sostenibilitat econòmica.

En relació als ingressos i despeses de capital, l'actuació disposa de finançament propi i, per tant, no genera dèficit en el pressupost municipal.

La present modificació genera nova despesa amb càrrec al pressupost municipal d'una superfície de 2.391 m².

Considerant que el cost del manteniment d'una zona d'espai públic similar és de 2.2€/m² i any, el cost anual previst és de 5.260,2 €/any.

Aquesta nova despesa de manteniment a càrrec de l'administració és assumible ja que aquest valor queda compensat per la recaptació corresponent de l'IBI i IAE de l'activitat

ANNEX 1 Justificació del sostre consolidat de l'Equipament Comercial

Edificabilitat actualment consolidada

1. En data 26 de gener de 1994 es subscriu un conveni entre Hipercor i l'Ajuntament, amb els pactes següents:

- L'ajuntament es compromet a que quedarà recollit en la Revisió del planejament general que correspongui, la qualificació de l'espai de l'equipament entre l'espai lliure i el carrer Saragossa com a 3a i subsòl d'aparcament i una edificabilitat de PB+3 en tot l'àmbit del Centre Comercial.
- Es crearà una UA discontinua afectant finques exteriors qualificades d'equipaments públics de cabuda suficient per a compensar els efectes de la requalificació urbanística. Als efectes compensatoris indicats, en la modificació de planejament, resultarà vinculada la superfície de 5.000 m2 d'una finca situada en el sector de Montilivi.
- Es desafectarà el subsòl de la plaça als efectes de la seva conversió en patrimonial i es procedirà a la transmissió en permuta de les finques qualificades d'equipaments públics i vialitat situades en el sector de Montilivi.
- Les prestacions municipals contemplades es valoren en 113.000.000 ptes, 35.000.000 ptes. per a compensar degudament els efectes de la requalificació i 78.000.000 ptes per a la transmissió del subsòl de l'espai lliure resultant per a ús d'aparcament.

2. El Text refós de la Modificació del PGOU 1995 recull aquest compromís per part d'ambdues parts i qualifica amb la clau 6 i amb una edificabilitat de PB+3 el Centre Comercial.

3. Posteriorment, el 1996 s'aprova la Modificació Puntual del Pla General U.A.num. 41 Hipercor que justifica la modificació de l'àmbit d'actuació discontinua, de manera que l'obtenció de sòls destinats a sistemes urbanístics públics passa a ser a la zona de les Ribes del Ter a Fontajau.

4. En execució de la Unitat d'actuació 41 l'ajuntament adquireix els sistemes de parcs i boscos, equipaments i cursos fluvials de la finca de Fontajau, per acord de Ple de 23 de desembre de 1996.

5. En data 22 d'abril de 1998, davant del Notari de l'Il·lustre Col·legi de Catalunya Manuel-Carlos Estrada del Castillo, les parts compareixen per a la permuta per part d'Hipercor en concepte de la desafectació demanial del subsòl de l'espai lliure resultant per a ús d'aparcament, les següents finques i compensació econòmica.

- Finca urbana situada a Montilivi valorat en 13.500.000 ptes
- Finca urbana al carrer Mercaders i Peixateries Velles valorat en 24.000.000 ptes
- Finca urbana al carrer Talarn valorat en 4.100.000 ptes
- Pagament de 36.360.000 ptes en concepte de la diferència de valor

6. Els costos d'urbanització de la UA van ser assumits per Hipercor.



Qualificació urbanística

El Pla General de 1995 qualificava els Equipaments i dotacions comunitàries amb la clau num. 6

En general, no feia distinció de la titularitat publica o privada i es reconeixen els usos de:

- Equipaments docents
- Equipaments sanitaris assistencials
- Equipaments culturals i religiosos
- Edificacions i instal·lacions esportives
- Equipaments d'abastament i subministrament de transports
- Equipaments administratius i de seguretat
- Equipaments comercials
- Equipaments turístic - residencials
- Equipaments tècnics

El nou pla, aprovat el 2002, reconeix l'ús dels sòls de l'antiga clau 6 de titularitat privada i n'assigna una qualificació específica d'acord a l'activitat existent i la finalitat prevista. Així, majoritàriament passen a ser clau 3- Zona de dotacions i serveis privats i clau 4- Zona comercial, amb alguna excepció que passa a ser clau 5 – Industrial que es concreta al Polígon d'Abastaments i molt puntualment en clau 1 i 2 que respon a un canvi a ús residencial.

Entre aquests, només en quatre àmbits del Pla general del 1995 qualificats amb la clau 6, tenen una ordenació volumètrica regulada amb número de plantes ja que l'edificabilitat estava regulada en caràcter general, pel Pla Especial d'equipaments aprovat el 1988. Així, les zones ocupades per l'Hotel Carlemany a l'eixample i les instal·lacions del Registre de la Propietat a Mas Gri es qualifiquen com a zona de dotacions i serveis privats (clau 3.1) i l'Hotel Sol Melià, colindant amb la finca d'Hipercor es qualifica de zona de dotacions i serveis privats (clau 3.2), mantenint tots ells la regulació volumètrica específica. No obstant, en el Centre Comercial Hipercor, que es qualifica com a zona comercial (clau 4.1), no es recull el nombre de plantes.

S'assenyala que les nnuu del PGOU (art. 215) estableixen l'edificabilitat de la zona 4.1 per coeficient però també com a resultat "d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre de plantes i pati d'illa"

L'aplicació directa de l'edificabilitat establerta en la regulació general (1,60 m2 sostre/m2 sòl) de la clau 4.1 que el PGOU aprovat el 2002 atorga a la parcel·la, reduiria dràsticament l'edificabilitat del centre comercial en relació al conveni recollit en el PG de l'any 1995 i executat. Concretament comportaria un sostre total de 11.351,76 m2 per a la totalitat de la parcel·la, substancialment inferior a les edificabilitats realment consolidades i als drets adquirits en base al conveni de 26 de gener de 1994

Justificació.

Es constata per tant, que l'ordenació d'aquesta parcel·la del PGOU de l'any 2002 omet per error el nombre de plantes (B+3), que es correspon amb l'edificabilitat atorgada pel planejament anterior i que fou patrimonialitzada en llicència i en els successius compromisos executats subscrits en el conveni de 1994.

- Document 1 Llicència sol·licitada per Hipercor per a construir un edifici comercial al carrer Barcelona 106-108
- Document 2 Conveni entre l'Ajuntament de Girona i Hipercor
- Document 3. Text refós de la Modificació del PGOU 1995
- Document 4. MP del PGOU, article 135 UA núm. 41 Hipercor
- Document 5. Certificat acord del Ple de la Corporació
- Document 6 Llicència sol·licitada per Hipercor per a ampliar la 2a planta

DOCUMENT 1 .

Llicència municipal per a la construcció d'un edifici de tres soterranis, planta baixa i dues plantes de pis per a centre comercial, al carrer Barcelona núm. 108.

- Aprovada el 26 de març de 1987 per acord de la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Girona.

A l'empara del Pla General de l'any 1987, que el qualificava amb la clau 15a-volumetria específica PB+2 / PB+3 amb un sostre màxim de 24831,97m², es va donar llicència al solar per un edifici, el projecte executiu de la qual determina de 23.069,3 m² i que s'adequava als paràmetres urbanístics.

ENCARREGAT OBRA -> SR. FRANCO.
Ene a regat Rocio (Amenalau) Sr. Rufan
estructura



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
de Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Secretaria General.

LLICÈNCIA D'OBRES ATORGADA PER LA COMISSIÓ DE GOVERN
Sessió 26 de Març de 1987

n) "Hipercor, S.A.", representat pel Sr. Carles Manubens i Forensa: construcció d'un edifici de tres soterranis, planta baixa i dues plantes de pis, per a centre comercial, al carrer de Barcelona, n° 108. Duració de la llicència: fins el dia 26 setembre de 1989. Import del dipòsit previ i de la liquidació de taxes: 21.374.550 pessetes.

Es dona amb les següents condicions especials:

1a. Abans de l'inici de les obres haurà d'efectuar-se amb els Serveis Tècnics la corresponent acta de replanteig.

2a. D'acord amb l'article 6.2 de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, i 22 del seu Reglament (Decret 308/1982, de 26 d'agost), i a fi d'assegurar l'obligació d'urbanitzar, haurà de constituir garantia de 2.269.046 pessetes, equivalent al 12% del del pressupost de la urbanització (18.908.717 pessetes).

3a. S'haurà, també, d'ajustar a les condicions que puguin imposar la Prefectura Provincial de Carreteras i la Renfe.

4a. L'edificació se subjectarà a un rectangle de 66 metres x 107'40 metres, que se situarà a 25 metres de l'alineació del marge dret del carrer de Barcelona, excloent-ne els cossos sortints projectats en la façana a les vies de Renfe.

5a. Les rampes d'accés i sortida a l'edificació es realitzaran dins del propi espai de la mateixa, sense envair l'espai lliure transitable.

6a. La urbanització dels accessos es realitzarà de conformitat amb el que disposi la Demarcació de Carreteres de l'Estat, atesa la influència de la carretera N-II.

7a. El compromís d'urbanització simultània s'extendrà a la perllongació dels accessos fins al carrer d'En Cassià Costal i a l'enllaç d'aqueix amb el de Saragossa, disposant en aquest últim element tres carrils de circulació. També inclourà les obres necessàries per a protecció de la línia d'alta tensió enterrada en el sector.

8a. Pel que fa al compliment de la norma bàsica, "Condicions de Protecció contra Incendis, NBE, CPI-82" s'hauran de complimentar les següents determinacions, les quals hauran de quedar grafiades en plànols complementaris que presentarà la companyia titular de la llicència i s'incorporaran a l'expedient:



Ajuntament de Girona

Planta soterrani 2:

Els aparcaments s'hauran de sectoritzar amb quatre sectors de incendi, mitjançant la disposició d'una paret de 10 cms. de gruix, remolinada per ambdues cares, disposant la corresponent cortina d'aigua en les zones reservades per passos i circulació.

Efectuar la corresponent instal.lació de detectors tèrmics i de CO2 per accionar el mecanisme de ventilació forçada.

Les portes dels diferents elements que si disposen hauran de ser RF60.

Independitzar l'escala de sortida del centre de transformació.

Disposar el corresponent vestíbul d'independència en el sector de calderes, i en el centre de transformació.

Disposar detecció automàtica en el sector de les calderes, en el centre de transformació, en la sala de màquines, en la zona del grup electrògen, etc.etc. Pel que fa al centre de transformació, completar amb l'extinció automàtica en el cas que la refrigeració no es faci per piralà.

Planta soterrani 1:

S'ajustarà de la mateixa manera que la planta soterrani n° 2, a les condicions de sectorització, dispositius de detecció tèrmica i de CO2, i la col.locació de vestíbul d'independència en les sales de màquines.

La caixa d'escala haurà de ser estanca, RF120, o independitzar els soterranis de la resta de les plantes de pis.

Planta semi-soterrani:

Disposar de 7,5 metres més de sortides d'emergència, distribuïdes d'una manera uniforme en tot el perímetre de la instal.lació.

Col.locar la instal.lació de detectors tèrmics.

Planta baixa:

Redistribuir els 22,5 metres de longitud de sortides d'emergència en tot el perímetre de la instal.lació.

Les portes hauran de ser de RDF60.

Disposar la instal.lació de detectors tèrmics.

Planta primera:

La zona destinada a cafeteria haurà de tenir dues sortides d'emergència.

També s'hauràn de distribuir de forma homogènea els 22 metres de sortides d'emergència exigibles.

El disseny de façana s'haurà de realitzar de manera que les escales d'emergència disposin de ventilació total a l'exterior.

S'efectuarà la instal.lació de detectors tèrmics.

Planta àtic:

La sortida d'emergència prevista s'haurà d'executar de manera que no passi pel magatzem.

També s'hauràn de distribuir de forma homogènea els 22 metres de sortides d'emergència

El disseny de façana d'haurà de realitzar de manera que les escales d'emergència disposin de ventilació total a l'exterior.

S'efectuarà la instal.lació de detectors tèrmics.

9a. La present llicència s'atorga suspensivament con-



Ajuntament de Girona
dicionada a l'executivitat del Pla General d'Ordenació Ur-
bana, aprovat per l'Ajuntament en sessió de 17 de febrer
d'enguany.

EL SECRETARI,

EXPED.: 66/1987
R.E.: 642

HIPERCOR S.A.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

PROYECTO DE EJECUCION PARA
CENTRO COMERCIAL, SITO EN
LA CARRETERA N-II c./v. A
CARRETERA DE SANTA COLOMA
- GERONA -

MADRID JULIO 1.987

DOCUMENTACION

ARQUITECTOS

PEDRO VILATA CAPONT
ROBERTO SUSO VERGARA

PARKING 2º:

- Sala Máquinas.....	680,19
- Escaleras.....	129,14
- Ascensores y Montacargas....	33,48
- Aseos.....	23,68
- Cuarto:Aire e Instalaciones	839,52
- Rampas.....	141,40
- Aparcamientos.....	2.905,25
- Viales.....	2.772,04
	<hr/>
	7.524,70

PARKING 1º:

- Máquinas y cuarto ventila ción.....	511,90
- Ascensores y Montacargas...	102,86
- Rampa.....	210,52
- Escaleras.....	140,54
- Aseos.....	25,16
- Huecos.....	24,70
- Aparcamiento.....	2.801,74
- Viales.....	2.626,44
- Caja Fuerte.....	84,24
- Huecos.....	318,60
	<hr/>
	6.486,70

.../...

Planta Semisotano:

- Obrador panaderia.....	214,71
- Obrador pasteleria.....	166,13
- Ascensores y montacargas.....	43,86
- Escaleras.....	576,88
- Venta supermercado.....	4.145,22
- Zona Muelle.....	755,88
- Zona reparación y cámaras.....	682,75
- Aseos.....	45,17
- Cuartos eléctricos e instalaciones..	67,14
- Consigna y carros.....	121,72
- Almacén.....	269,44
- Oficinas.....	20,86
- Huecos de instalaciones.....	34,19
- Zonas de paso y distribución.....	380,08
	<hr/>
	7.524,03

Planta Baja

- Escaleras.....	526,48
- Zona público.....	5.927,63
- Ascensores.....	40,52
- Cuartos eléctricos.....	92,10
- Huecos.....	110,-
- Distribución y posibles.....	391,67
	<hr/>
	7.088,40

.../..

PLANTA PRIMERA:

- Ascensores y montacargas.....	41,36
- Escaleras.....	425,14
- Cuartos electricos e instalaciones..	39,60
- Aseos.....	59,33
- Ascensores y Montacargas.....	124,88
- Cafetería.....	856,36
- Zona público.....	5.462,59
- Servicios.....	32,20
- Huecos.....	46,94
	<hr/>
	7.088,40

PLANTA SEGUNDA:

- Vestuarios y aseos personal.....	450,78
- Botiquín.....	74,95
- Ascensores.....	20,64
- Escaleras.....	86,08
- Zonas de paso y distribución.....	283,71
- Oficinas S. Generales.....	770,57
- Servicios.....	20,64
- Huecos.....	90,28
	<hr/>
	1.797,65

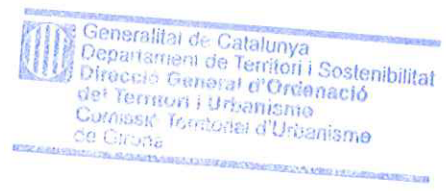
.../..

DOCUMENT 2.

Conveni entre l'Ajuntament de Girona i Hipercor

- Compareixença de 26 de gener de 1994 entre l'Ajuntament de Girona i Hipercor

Es determinen les obligacions de les parts fixant, en part, els àmbits objecte de modificació del planejament general i els imports assumits per Hipercor en contraprestació de la diferència de valor entre les finques objecte de permuta i el valor assignat a les contraprestacions municipals.



JV/rs

COMPARACENCIA

En la Ciudad de Girona, el día veintiseis de Enero de mil novecientos noventa y cuatro.

Ante el Alcalde-Presidente, Sr. **Joaquim Nadal Farreras**, constituido en el despacho oficial y asistido del Sr. José Javier Casado Rubio, Secretario General de la Corporación.

COMPARACE:

El Sr. **Anselmo Carlos Martínez Echavarría**, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio en C/ Francisco Suarez nº 14, y con D.N.I. número [redacted].

ACTUA en representación de la Sociedad "Hipercor S.A.", domiciliada en Madrid, C/ Hermosilla nº 112, constituida por tiempo indefinido según escritura pública autorizada en fecha 2 de Julio de 1979 por el Notario de Madrid Sr. Aurelio Escribano Gonzalo con el número 1.136 de su protocolo, con C.I.F. nº A-28/642866 y inscrita en el tomo 5.245 general, 4.381 de la Sección 3ª, folio 143, hoja número 41.601, inscripción 1ª del



Registro Mercantil de Madrid.

M A N I F I E S T A:

a) Que "Hiperacor, S.A." es el titular de la finca situada en el ámbito del Plan Especial Renfe II, con fachada en la calle Barcelona, destinada a Centro Comercial, con la denominación de "Girocentre".

b) Que en el límite Norte de la expresada finca, y de conformidad con el Planeamiento vigente, se sitúa una zona de espacios libres (3a) de propiedad municipal, con superficie total de 3.360 m2., perfectamente urbanizada de acuerdo con su destino.

Que asimismo, y colindante con la calle Zaragoza y con la anteriormente citada zona de espacios libres, existe una finca de forma rectangular, de 930 m2. de superficie, también de propiedad municipal a la que el Planeamiento vigente le otorga la calificación urbanística de equipamientos (clave 6).

c) Que la entidad mercantil "Hiperacor S.A." está interesada en obtener una edificabilidad de B + 3 plantas en toda la superficie construída, (actualmente se prevé una zona de B + 3 y otra en el sector Sur de B + 2).

Que a tal efecto, y para completar el servicio adecuado de aparcamiento del equipamiento comercial, está interesada en la adquisición del subsuelo, de la totalidad del espacio libre situado en el sector Norte, así como de la zona actualmente de equipamientos -hasta la calle Zaragoza-, previo cambio de la calificación urbanística de ésta para transformarla en zona de



espacios libres (clave 3 a), atendiendo el destino actual de la misma.

En la totalidad de la finca indicada, grafiada en el plano adjunto y de superficie total 4.290 m2. se prevé la ulterior construcción de un aparcamiento subterráneo para vehículos, de tres plantas, directamente conectado con el existente en el propio Centro Comercial, a ejecutar a partir de la cota cero, compatibilizando plenamente el destino y calificación de la superficie (3 a).

d) Las previsiones apuntadas se materializarán a través de la modificación puntual del Plan General de Ordenación en el sentido de admitir la edificabilidad uniforme de B+3 indicada en todo el espacio privativo ocupado en la actualidad por el Centro Comercial, la conversión de la zona de equipamientos públicos colindante en espacios libres ampliando la existente, con la exclusión de todo el ámbito ocupado por el subsuelo el cual resultaría expresamente desafectado de la naturaleza demanial adscrito de forma vinculante a uso de aparcamiento. Las anteriores determinaciones operarían a través de la adecuada compensación mediante la creación de una unidad de actuación discontinua, en el sentido de afectar y vincular fincas exteriores calificadas de equipamientos públicos en cabida y entidad suficiente, todo ello debidamente justificado en el documento-memoria de la revisión.

En su consecuencia, implicaría la unificación del espacio privativo en PB+3, manteniendo los usos actuales; la conversión del equipamiento público existente en zona de espacios libres y el tratamiento específico del conjunto de los espacios libres resultantes que mantendrían el carácter demanial exclusivamente a partir de la rasante, admitiendo el uso de aparcamiento en el subsuelo.

[Handwritten signature and initials in blue ink]

Por otra parte, en cuanto a la directa transmisión en favor de la entidad "Hipercor, S.A." del subsuelo situado bajo la rasante de la zona de espacios libres, operaría a través del negocio jurídico de permuta con fincas calificadas de equipamiento público y vialidad externas, compensando en metálico el defecto de valoración. Para ello, se iniciaría el correspondiente expediente de permuta, previa tramitación del de desafectación demanial del subsuelo para su ulterior conversión en patrimonial, completando la determinación contenida en la propia revisión del Plan General, de forma que la finca en cuestión resultaría calificada y adscrita a espacios libres únicamente a partir de la rasante y el subsuelo excluido de dicha naturaleza, afectado a aparcamiento y el cual sería objeto de permuta.

De conformidad con lo expuesto,

P A C T A N Y O T O R G A N :

Primero.- El Ayuntamiento incluirá en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana la modificación de la calificación del espacio de equipamiento comprendido entre el espacio libre y la calle Zaragoza en espacio libre, 3 a/3 (clave 3a) y una edificabilidad de (B+3) en todo el ámbito del Centro Comercial.

Segundo.- Se creará una unidad de actuación discontinua, afectando fincas exteriores calificadas de equipamientos públicos y en cabida suficiente para compensar debidamente los efectos de la anterior recalificación urbanística. Esta previsión se instrumentará igualmente a través de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

A los efectos compensatorios indicados resultará vinculada la superficie de 5.000 m² de la finca situada en el sector de Montilivi, identificada con la referencia Catastral nº 5966501. Determinación que se contemplará en el propio Plan General, en tramite de revisión.

Tercero.- Igualmente y como determinación del propio Plan General se mantendrá únicamente como zona de espacios libres (3 a) exclusivamente la situada sobre la rasante de la finca de 4.290 m²., justificándose la utilidad y vinculación de esta parte al uso público declarando desafectada de esta condición todo el subsuelo que admitirá el uso de aparcamiento, vinculado al servicio del Centro Comercial.

Cuarto.- Se promoverá expediente expreso de desafectación demanial del subsuelo del espacio libre resultante, a los efectos de la conversión en patrimonial del mismo y atendiendo su uso de aparcamiento promover su transmisión en favor de la entidad "Hipercom S.A.".

Desafectado el subsuelo, como determinación del propio Plan General y del expediente promovido al efecto se procederá a la efectiva transmisión del mismo en favor de la entidad "Hipercom, S.A." en permuta de las fincas calificadas de equipamientos públicos y vialidad, situadas en el sector de Montilivi, grafiadas en el plano adjunto, de superficie 1.625'79 m². y 4.000 m².

Quinto.- Las prestaciones municipales contempladas en los pactos anteriores han sido valoradas en la cantidad de ciento trece millones de pesetas (113.000.000 pta), correspondiendo

treinta y cinco millones (35.000.000 pta) a lo establecido en el pacto Segundo y setenta y ocho millones (78.000.000 pta) a lo establecido en el pacto cuarto.

Una vez establecido el valor de las fincas citadas en los pactos antes mencionados mediante el oportuno expediente en el momento de promover la permuta, podrá resultar la necesidad de ajustar la equivalencia mediante una compensación económica.

En el momento presente han sido abonados por "Hiperco, S.A.", a cuenta de la compensación antes citada, la cantidad de quince millones de pesetas (15.000.000 pta). En este caso y con idéntico fin, "Hiperco, S.A." hace entrega de otros diez millones, lo que totalizarán veinticinco millones a cuenta de la compensación en metálico que resulte de la diferencia de valoración entre las fincas objeto de permuta y el valor asignado a las contraprestaciones municipales.

Sexto.- Los gastos que se ocasionen por la división e inscripción registral de la finca municipal y la subsiguiente declaración de finca cúbica, serán íntegramente asumidos por la entidad "Hiperco, S.A."

Séptimo.- La efectividad del presente documento está condicionada a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, actualmente en avanzado estado de tramitación, con la finalidad que permita la calificación indicada en el punto primero del presente documento, así como a la resolución del expediente que perfeccione el negocio jurídico de permuta, previo el de desafectación demanial.

En caso de que no se alcanzase la eficacia antes citada, se



Ajuntament de Girona



Ajuntament
de Girona
Secretaria General

produciria la retrocesión de las actuaciones al momento inicial, en la parte de este convenio que no hubiese alcanzado el cumplimiento deseado.

Y para que conste y tenga los efectos oportunos, firman la presente en la localidad y fecha consignados en el encabezamiento, de todo lo que como Secretario, doy fe.

EL ALCALDE,

[Handwritten signature]

Certifico:
EL SECRETARIO,

[Handwritten signature in blue ink]

EL COMPARECIENTE,

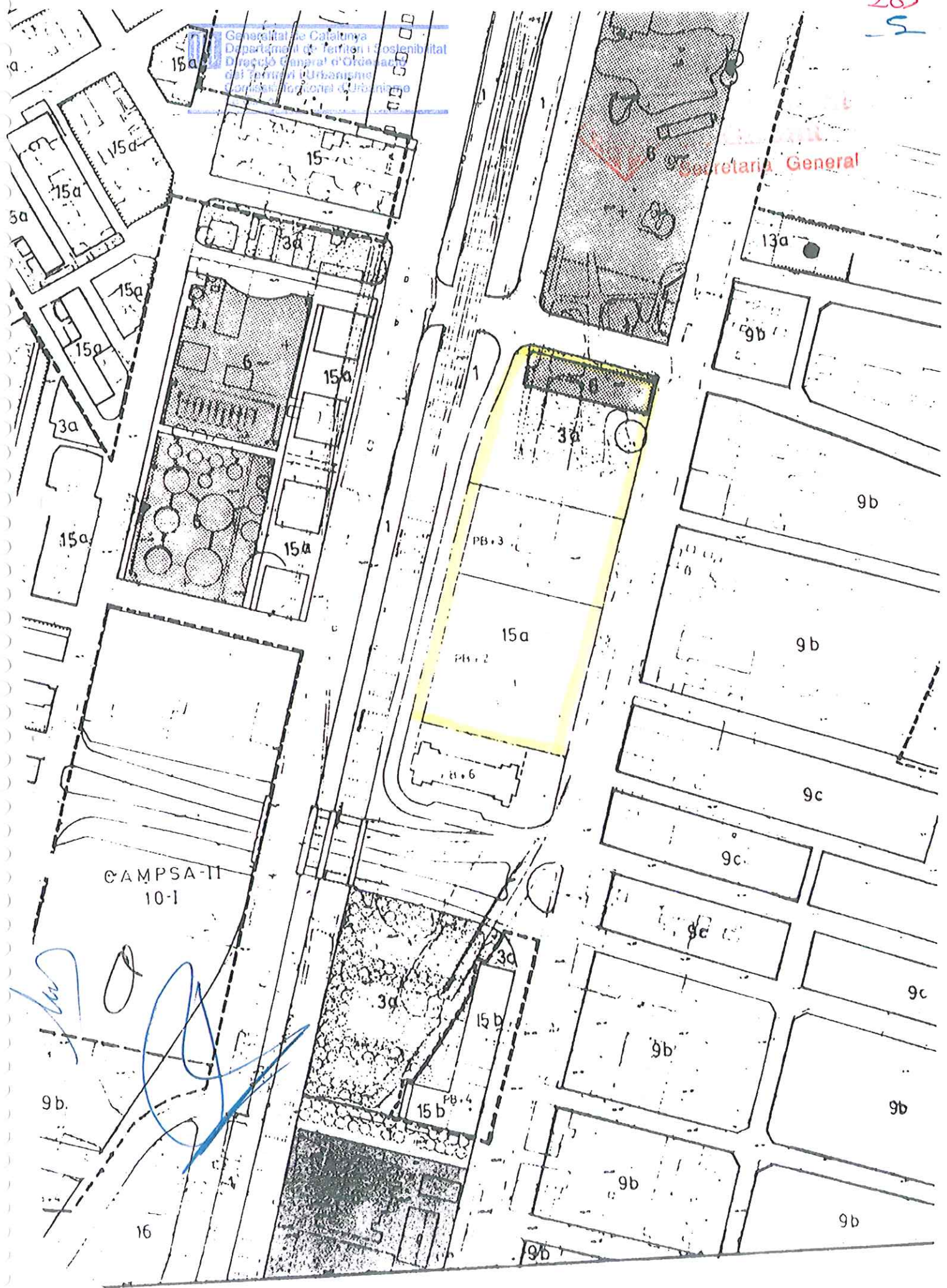
[Handwritten signature]

Ajuntament
de Girona



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

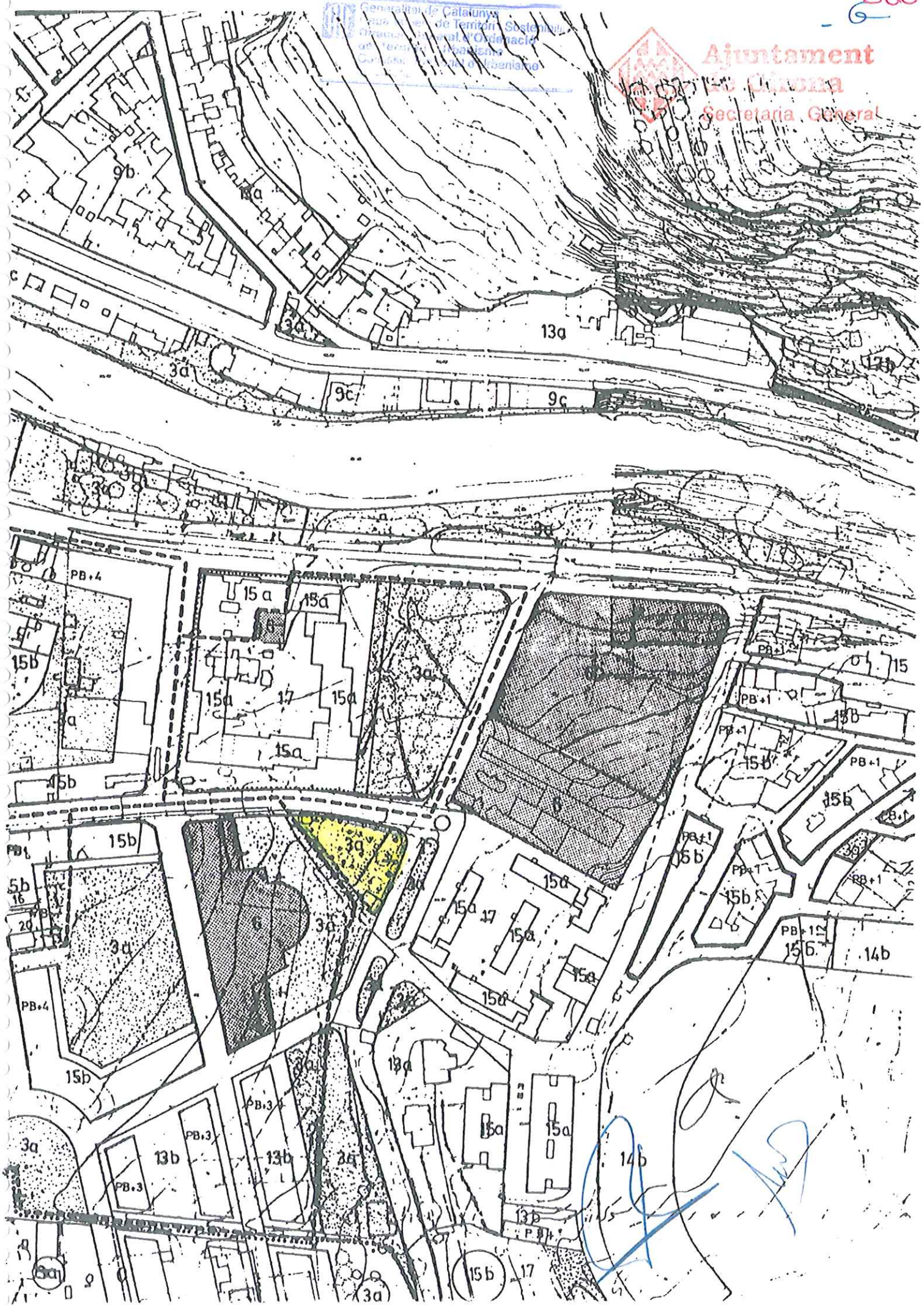
Secretaria General



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i
Qualitat Urbana i Paisatgic



Ajuntament
de Girona
Secretaria General



[Handwritten signature in blue ink]

Secretaria



7-

7-

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

DOCUMENT 3.

Text refós de la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana

- Aprovat definitivament el 18 d'abril de 1995 pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques.

Es delimita la UA nº 41 Hipercor a l'article 135 de la normativa urbanística.

Als sòls d'aprofitament privat s'aplicarà la regulació de la zona 6g "equipament comercial privat". L'alçada màxima és PB+3.

Posteriorment, al text refós de la modificació del PGOU de l'any 1995, es va delimitar la UA nº41 "Hipercor", unitat discontinua situada a l'actual emplaçament del centre comercial Hipercor i la plaça Salvador Dalí i uns sòls qualificats de sistema a la zona de Montilivi. Mitjançant la UA es volia reordenar les condicions d'edificació de l'actual centre comercial i obtenir espais lliures fixats pel pla general.

La regulació de l'edificació era zona 6g "equipament comercial privat", amb alçada PB+3 i augmentant la edificabilitat fins a 28.379,40 m2.

**Art. 135. UNITAT D'ACTUACIÓ N° 41
HIPERCOR**

Definició:

Unitat discontinua situada en l'actual emplaçament de l'Hipercor i en la zona de Montilivi.

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de les condicions d'edificació de l'actual centre comercial i obtenció d'espais lliures fixats pel Pla General, d'acord a conveni.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 6g, (equipament comercial privat), 3a i 3ap en tots els aspectes no regulats en les presents determinacions.
- c) El sostre edificable màxim serà el que resulta d'aplicar les condicions d'edificació fixades en aquest Pla General.

Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 6g, 3a i 3ap
- b) Obligatorietat de realització d'aparcaments en soterrani sota l'espai lliure qualificat de 3ap, mitjançant concessió administrativa.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents :

- Vialitat i aparcaments exteriors
- Espais lliures d'ús públic

que fixa aquest Pla General i d'acors amb conveni.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació a vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació del centre comercial serà la corresponent a PB+3PP
- c) S'haurà de preveure una plaça d'aparcament per cada 25 m2. edificats.

DOCUMENT 4

MP del PGOU, article 135 UA núm. 41 Hiperacor

- Aprovat el 20 de desembre de 1996 pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques.

Es modifica l'àmbit de la Unitat d'actuació nº41 "Hiperacor".

La UA original abastava la parcel·la Hiperacor i sòls de sistema de la zona de Montilivi. Es té la voluntat d'obtenir sistemes d'espais lliures i equipaments a les Ribes del Ter, entre el pont de Fontajau i el pont de la Barca. Amb la modificació de la UA passa a abastar la parcel·la Hiperacor i aquest àmbit de les Ribes del Ter.

Amb els beneficis que en resulten d'una major edificabilitat del centre Hiperacor es vol obtenir aquests sòls que resten privats (es possibilita a l' Hiperacor d'ampliar la segona planta del centre).

Es manté l'alçada màxima de PB+3.

292

761788-003



APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA
TERRITORIAL I OBRAS PÚBLIQUES EN DATA 20 DES. 1996
La Secretaria de Política Territorial i Obres Públiques de Catalunya,

[Handwritten signature]

**MODIFICACIO PUNTUAL DEL PLA GENERAL
U.A. HIPERCOR**

ANTECEDENTS

El vigent Pla General, defineix una Unitat d'Actuació discontinua, per uns terrenys de compreenen les actuals instal.lacions del Centre Hipercor, i uns amb destinació d'equipaments situats en el Sector de Montilivi.

La regulació dels objectius, condicions d'ordenació, us i gestió d'aquesta U.A. queda definit en l'especificat en l'art. 135 de les Normes Urbanístiques del Pla General vigent, que literalment assenyala:

**"Art. 135. UNITAT D'ACTUACIO N° 41
HIPERCOR**

Definició:

Unitat discontinua en l'actual emplaçament de l'Hipercor i en la zona de Montilivi.

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de les condicions d'edificació de l'actuat centre comercial i obtenció d'espais lliures fixats pel Pla General, d'acord a conveni

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 6g (equipament comercial privat), 3a i 3ap, en tots els aspectes no regulats en les present determinacions.
- c) El sostre edificable màxim serà el que resulta d'aplicar les condicions d'edificació fixades en aquest Pla General.

Condicions d'ús

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 6g, 3a i 3ap
- b) Obligatorietat de realització d'aparcaments en soterrani sota l'espai lliure qualificat de 3ap, mitjançant concessió administrativa.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació prvist és el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

- Vialitat i aparcament exteriors.
 - Espais lliures d'ús públic
- que fixa aquest Pla General i d'acord amb conveni.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació a vial
- b) L'altura màxima de l'edificació del centre comercial serà la corresponent a PB+3PP
- c) S'haurà de preveure una plaça d'aparcament per cada 25 m2. edificats."

MOTIVACIÓ DE L'ACTUACIÓ

La gestió urbanística que l'Ajuntament de la Ciutat ha anat efectuant en el Sector de Montilivi, ha donat com a conseqüència l'obtenció d'un cert nombre de superfícies de sòl, amb destinació a espais lliures i equipaments, que conformen la dotació del Sector. En els últims cinc anys, les noves aportacions de sòl públic, en el Sector, es poden sintetitzar en:

1r.- Superfícies per espais lliures i equipaments resultants del Sector Pla de Girona.

2n.- Superfície per espais lliures resultants de la

U.A. Joaquim Ruyrà i Homs.

3r.- Superfícies per espais lliures i equipaments resultants de la U.A. Montilivi III

4t.- Superfícies per espais lliures i equipaments resultants del Sector Font de l'Abella Polígon II

5è.- Superfícies per espais lliures resultants de l'illa que conformen el Carrer Emili Grahit, Joaquim Botet i Sisó, Pl. Miquel Coll i Alentorn i Avgda. de Lluís Pericot.

Es tracta en definitiva de sòl, que complementant els existents en el Sector permeten donar un elevat grau de satisfacció a les necessitats del Sector de Montilivi.

En altre ordre de coses, les actuacions urbanístiques que s'han efectuat en el marge esquerra del riu Ter, centrades fonamentalment en la gestió de polígons industrials, i amb anterioritat, a l'execució dels polígons I i II del Sector de Fontajau, i la voluntat de completar una dotació a nivell de ciutat, mitjançant l'execució de les previsions del Pla General en el que s'ha anomenat les Ribes del Ter, que en una primera fase suposa l'acondicionament dels terrenys situats en la marge esquerra d'aquell, entre el pont de Fontajau i el pont de la Barca, obliguen a un procés indemnitzatori d'aquells sòl que hi resulten compresos.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Vist l'anteriorment exposat, la proposta presuposa una modificació de l'àmbit d'actuació discontinua, de manera que els beneficis que en resulten d'una major edificabilitat del Centre Hipercor, es canalitzen vers l'obtenció de sòls que resten privats, encara que cedits en ús, en l'àmbit de les Ribes del Ter, amb una superfície total de

[Faint, illegible text or stamp]

33.103,50 m2., amb les qualificacions que s'assenyalen:

EQUIPAMENTS (6)18.012,45 m2.

ESPAIS LLIURES. PRARCS I
BOSCOS URBANS (3b)10.398,72 m2.

ESPAIS LLIURES. ^{4692,33}
CURSOS FLUVIALS (3b) 4.192,33 m2.

TOTAL 33.103,50 m2.

La modificació afecta a l'art. 135, que es proposa del següent tenor literal:

**"Art. 135. UNITAT D'ACTUACIO N° 41
HIPERCOR**

Definició:
Unitat discontinua en l'actual emplaçament de l'Hiperpor i en la zona de Domeny, dins l'àmbit de les Ribes del Ter.

Objectius de la seva delimitació:

Reordenació de les condicions d'edificació de l'actuat centre comercial i obtenció d'espais lliures fixats pel Pla General, d'acord a conveni.

Condicions d'ordenació:

- a) L'ordenació la fixa aquest Pla General i el Pla Especial de les Ribes del Ter.
- b) S'aplicarà la regulació de les zones 6g (equipament comercial privat), 6, 3a i 3ap, en tots els aspectes no regulats en les present determinacions.
- c) El sostre edificable màxim serà el que resulta d'aplicar les condicions d'edificació fixades en aquest Pla General.

Condicions d'ús



- a) S'admeten els usos establerts per les zones 6g, 6, 3a i 3ap
b) Obligatorietat de realització d'aparcaments en soterrani sota l'espai lliure qualificat de 3ap, mitjançant concessió administrativa.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació previst és el de compensació.
b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos següents:

- Vialitat i aparcament exteriors.
 - Espais lliures d'ús públic
 - Equipaments d'ús públic
- que fixa aquest Pla General.

Condicions d'edificació:

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació a vial
b) L'altura màxima de l'edificació del centre comercial serà la corresponent a PB+3PP
c) S'haurà de preveure una plaça d'aparcament per cada 25 m2. edificats."

Girona, 19 juliol de 1996
LA COMISSIÓ,

DILIGÈNCIA: Document objecte d'aprovació inicial per l'Ajuntament en sessió plenària de data 23/7/96
EL SECRETARI,

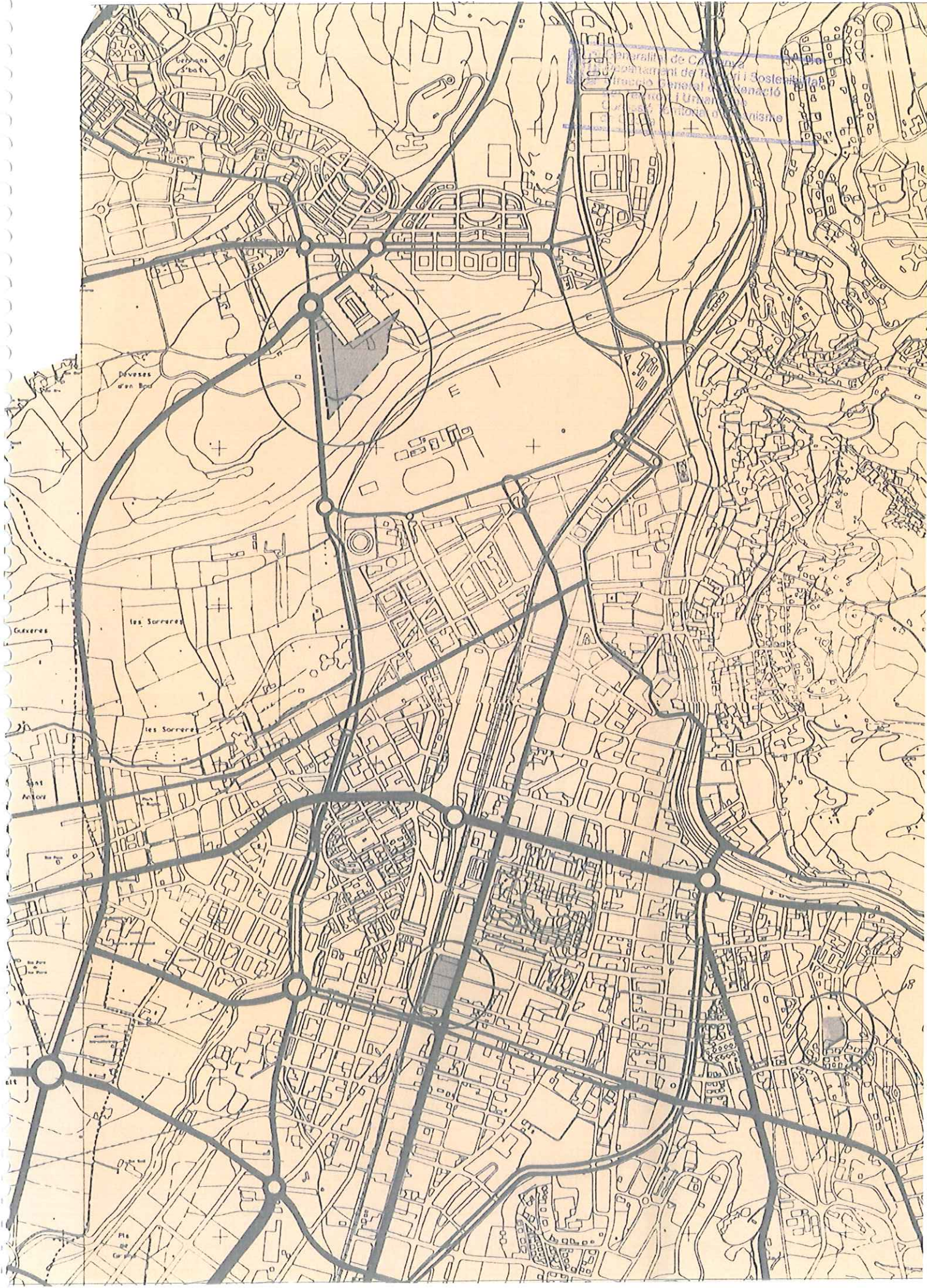


**Ajuntament
de Girona**

DILIGÈNCIA: Document objecte d'aprovació provisional per l'Ajuntament en sessió plenària de data 10/9/96
EL SECRETARI,



**Ajuntament
de Girona**



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Instituto Catalán de Estadística y Demografía
Direcció General d'Urbanisme
Servei de Planejament i Urbanisme

Les Planes
de Sant

Deveses
gran Bos

les Sorrenes

les Sorrenes

Estació
Antona

Pla
de Sant

DOCUMENT 5.

Certificat acord del Ple de la Corporació

- Acord del 23 de desembre de 1996 del Ple de la Corporació de l'Ajuntament de Girona.

El Ple de la Corporació de l'Ajuntament de Girona acorda adquirir la peça de terreny irregular situada a Fontajau en execució de la UA nº41.

300
32

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Servei de Territorialitat d'Urbanisme
de Girona

Ajuntament  de Girona

AJUNTAMENT DE GIRONA
REGISTRE GENERAL
24.12.96 02652:
SO: FIDA Hora:

JV/rs


LLUÍS PAU i GRATACÓS, Vicesecretari de l'Ajuntament de Girona.

CERTIFICO:

Que el Ple de la Corporació, en sessió extraordinària del dia 23 de desembre de 1996, adoptà entre d'altres, el següent acord:



"1r.- Adquirir en tràmit de mutu acord, als efectes previstos en l'article 24 de la Llei d'Expropiació Forçosa, dels germans Srs. Rosa, Montserrat, Esperança, Josep, Jordi i Rafel Masó i Bru, la finca de la següent descripció i característiques:

"Peça de terreny de forma irregular, situada al sector de Fontajau, amb una superfície de 33.103'50 m2., amb els següents límits: Nord, amb finca de propietat municipal constitutiva del Pavelló de Fontajau i els seus accessos, aparcaments i serveis; Sud, amb el riu Ter; Est, amb l'Ajuntament de Girona i terrenys públics del riu Ter; i Oest, amb el vial Josep Tarradellas i la projecció vertical de l'expressat vial en una part, a través del Pont construït existent en el sector."

L'expressada finca pertany per iguals parts indivises als germans Srs. Jordi, Rafel, Josep, Rosa, Montserrat i Esperança Masó i Bru, a títol hereditari, segons escriptura pública d'addició d'inventari autoritzada pel Notari Sr. Lluís Sánchez i Ibáñez en data 10 de juny de 1980.

És part i se segrega de la finca registral nº 430, inscrita al tom 656, llibre 40, foli 233 del Registre de la Propietat de Girona.

L'apreuament, en el tràmit de mutu acord, es xifra en la quantitat total de cinquanta milions de pessetes (50.000.000,- pta), a abonar abans del dia 31 de desembre de 1996, en execució dels termes de la Unitat d'Actuació discontinua Hipercor, específicament del conveni urbanístic subscrit el dia 26 de febrer

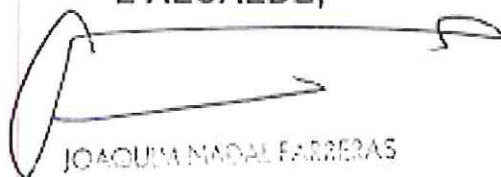
de 1994.

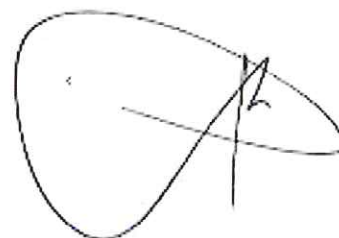
La finca s'adquireix en concepte de lliure de càrregues, gravàmens, ocupants i arrendataris, amb tots els elements que la componen, per la seva adscripció a la qualificació que li confereix el vigent Planejament (10.398'72 m2. de parcs i boscos -clau 3b-; 18.012'45 m2. d'equipaments públics -clau 6- i 4.692'33 m2. de cursos fluvials -clau 3c-), en tant que integrada aquesta finca en la Unitat d'Actuació Hipercor amb caràcter de discontinuïtat segons previsions del Pla General d'Ordenació Urbana de la Ciutat i particularment del que preveu l'article 135 de les Normes Urbanístiques.

2m.- Facultar àmpliament l'Alcalde-President, Sr. Joaquim Nadal i Farreras per a l'atorgament d'escriptures públiques i per a totes les actuacions derivades de l'execució de l'acord."

I perquè consti i assorteixi efectes per a l'atorgament d'escriptura pública, expedixo la present certificació d'ordre i amb el vist-i-plau del Sr. Alcalde-President a Girona, a vint-i-tres de desembre de mil nou-cents noranta-sis.

Vist i plau:
L'ALCALDE,


JOAQUIM NADAL FARRERAS





Ajuntament
de Girona

DOCUMENT 6.

Llicència sol·licitada per Hipercor per a ampliar la 2a planta

- Aprovada el 8 d'octubre de 1998 per acord de la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Girona.

Es sol·licita llicència d'obres (número 980805) per a ampliar la planta segona i adequar la sectorització de l'Hipercor el juliol de 1998.

El 25 de setembre de 1998 s'indica que l'obra sol·licitada s'ajusta als paràmetres urbanístics que regulen l'edificació en el lloc del seu emplaçament, admeten l'ampliació de la planta segona.

La superfície d'ampliació que es sol·licita és de 2.784 m².

	PGOU 1987	Llicència 1987	TRPGOU 1995	Ampliació 1998
Clau	15a		6	
Volumetria	volumetria especifica		comercial	
Ocupació	pb+2 /pb+3		pb+3	
edificabilitat neta	7094,85		7094,85	
resultant	3,5		4	
PB+4				
PB+3				
PB+2	7.094,85	1797,65	7.094,85	4.581,65
PB+1	7.094,85	7.088,40	7.094,85	7.088,40
PB	7.094,85	7.088,40	7.094,85	7.088,40
PS	3547,425	7.094,85*	7.094,85	7.094,85*
	24831,975	23069,3	28.379,40	25.853,30
				-2.526,10

* La llicència contempla que la totalitat del sostre de la planta soterrani és de 7.524,03m², de les quals només computen a efectes d'edificabilitat 7.094,85m² ja que la resta se situa a l'espai intersticial entre l'hotel i el centre comercial, fora de la parcel·la qualificada com a comercial.

PROPOSTA D'ACORD A LA
COMISSIÓ DE GOVERN

Atorgar la següent llicència d'obres :

n) Llicència: 980805

Sol.licitant: Hipercor S.A.

NIF Sol.licitant: A28642866

Representant: Sr. Luciano Martin Moraleda

Emplaçament: C/ Barcelona , 106

Ref. Cadastral: 4667902001

Descripció: Ampliació de la segona planta i adequació sectorització

Duració Llicència: Fins 08/10/2000

Pressupost visat pel Col.legi oficial: 150.269.334 pessetes.

Liquidació de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres: 4.943.861 pessetes, la qual serà oportunament notificada.

Liquidació definitiva de taxes per a l'anàlisi d'expedient de llicència d'obres: 14.280 pessetes. (Liquidació provisional: 14.280 pessetes).

Es dóna amb les següents condicions especials:

-Abans de l'inici de les obres s'haurà d'aportar a l'expedient justificant de l'alta o rebut de I.A.E, del Costructor -

-Abans de l'inici de les obres haurà d'aportar el nomenament de l'Aparellador, degudament visat pel Col.legi Professional. -

-L'informe favorable del Departament d'Activitats d'aquest Ajuntament, així com l'informe favorable del Departament de Bombers, als efectes de l'acompliment de la CPI-96.

-Abans de l'inici de les obres caldrà aportar l'estudi de seguretat i salut laboral corresponent a l'obra que es desitja executar. -
a amb les següents condicions especials:

L'autorització queda subjecta a les següents condicions generals:

Concessió de la llicència sense perjudici de les atribucions d'altres Autoritats o Organismes, salvant els possibles drets de tercers, i amb subjecció a la normativa urbanística vigent, i projecte presentat.

211)
304

FONAMENT:

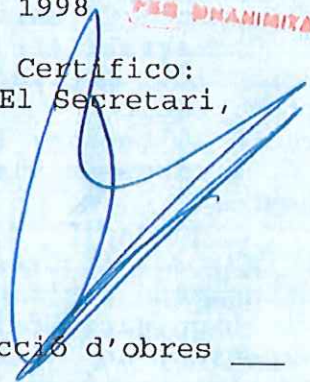
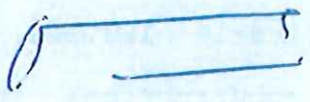
Es formula la proposta, vista la sol.licitud i projecte presentat, de conformitat amb la normativa vigent i l'informe emès en l'expedient.

Girona, 6 d'Octubre de 1998
El Tinent d'Alcalde d'urbanisme,

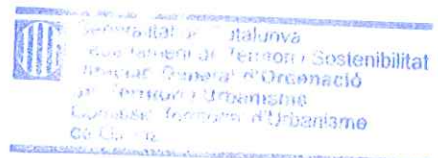
Aprovada l'anterior proposta per la Comissió de Govern en sessió del dia 8 d'Octubre de 1998 **PER UNANIMITAT**

Compleixi's
L'Alcalde,

Certifico:
El Secretari,



Execució: Intervenció ___ Inspecció d'obres ___



Debido a que los 2 montacargas existentes solo recorren el edificio hasta la planta 1ª, se proyecta un nuevo montacargas que comunica las plantas 1ª y 2ª. También se añade un nuevo núcleo central de escaleras mecánicas y una nueva escalera de emergencia.

La relación de reformas estructurales tales como cierre y apertura de huecos en forjados, retirada de elementos estructurales existentes e incorporación de otros nuevos, etc., se detalla en el capítulo correspondiente de "Memoria de cálculo".

No obstante, en el capítulo de "Descripción de los trabajos" se hace mención de las obras a realizar, así como de los materiales a emplear en la ejecución de las mismas.

4.1. Desglose de superficies y alturas

A continuación se relacionan por plantas las superficies aproximadas afectadas por la reforma y ampliación. Las alturas no se modifican en ningún caso, siendo la altura libre de planta de 3,10 m. hasta falso techo.

Planta primera

- Cafetería	<u>1.055 m²</u>
TOTAL SUPERFICIE	1.055 m ²

Planta segunda

- Zona a anexionar	<u>2.784 m²</u>
TOTAL SUPERFICIE	2.784 m ²

TOTAL SUPERFICIE A REFORMAR	3.839 m ²
-----------------------------------	----------------------

2. AGENDA I AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONOMICA-FINANCERA

1. Agenda.

El polígon d'actuació s'executarà en un termini de 4 anys a comptar a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del Planejament Derivat i Normativa.

A aquests efectes, l'ajuntament de Girona redactarà un Pla de Millora urbana per a l'ajust de la volumetria final, la definició de la urbanització de l'entorn.

El Pla de millora urbana determinarà el termini d'execució de les obres de cada una de les actuacions necessàries.

2. Avaluació econòmica financera

Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes

1. Les obligacions dels propietaris son:

- Obligacions pendents d'executar del Projecte de reparcel.lació del PA103 del Pla general aprovada el 16 de desembre de 2008, que son la part de la Plaça Salvador Dalí i a la urbanització del subpolígon A del PA103, condicionada a la ampliació del centre comercial.
- Obligacions concretes en obres d'urbanització per a la millor integració de l'equipament comercial a l'entorn i a la mobilitat de la ciutat, la integració dels accessos a l'aparcament i adaptació a les rasants futures de la trama urbana un cop es soterra el tren convencional i es recuperi el traçat ferroviari.
- Cànon de concessió per a ús i ocupació de sistemes d'espai públic per a accés als aparcaments.

2. En els quadres adjunts, s'estimen els costos d'urbanització derivats de l'execució del polígon d'actuació, comparativament amb els necessaris per l'execució del planejament vigent.

**Planejament vigent
(MP PGOU 17)**

Qualificació urb	Obres	Sup (m ²)	cost ut (€/m ²)	total (€)
PA 103A C.1	Adequació 1 jardí urbà	2.130,30	24,00 €	51.127,20 €
A.2	Urbanització 2 vorera	215,00	72,00 €	15.480,00 €
		2.345,30		
PA 103C C.1-4.1a (C.1.ap)	Urbanització 3 plaça	1.427,0	120,00 €	171.240,00 €
				237.847,20 €

**Planejament proposta
(MP PGOU 46)**

Qualificació urb	Obres	Sup (m ²)	cost ut (€/m ²)	total (€)
PA 103A C.1	Adequació 1 jardí urbà	2.130,30	24,00 €	51.127,20 €
A.2	Urbanització 2 vorera	215,00	72,00 €	15.480,00 €
		2.345,30		66.607,20 €
PA 103C C.1-4.1a	Urbanització 3 plaça	3.818,0	120,00 €	458.160,00 €
		3.818,0		458.160,00 €
A.2 (gir esquerra C/.Barcelona - Martí Sureda)	Urbanització 4 encreuament	3.443,8	120,00 €	413.252,40 €
A.2 (C/. Barcelona)	Urbanització 5 vorera	1.772,0	72,00 €	127.584,00 €
A.2 C/. Antoni Gaudí	Urbanització 7 vorera	695,0	120,00 €	83.400,00 €
A.2 Rampes acces	Obra civil		791.350,00 €	791.350,00 €
A.2 Cobriment C/. Bru Barnoya	Obra civil		362.950,00 €	362.950,00 €
A.2 C/. Bru Barnoya	Urbanització 6 vorera	1.849,0	72,00 €	133.128,00 €
		7.759,77		1.911.664,40 €
				2.436.431,60 €

Els costos d'urbanització i adequació de l'entorn de la proposta de modificació estimats en 2.436.431,60 € aniran a càrrec de la propietat

3. Els costos del cànon de concessió s'establiran en el document de formalització de la concessió per als espais ocupats en via pública.

En el present estudi de viabilitat econòmica, aquests costos s'han obviat atesa la repercussió irrellevant del cànon degut a:

- La totalitat de la ocupació de l'aparcament és en sòl privat.
- La ocupació de la via pública és exclusivament per a l'integració dels accessos a la mobilitat urbana i a la nova ordenació en el cas del carrer Barcelona i Antoni Gaudí, així com a la futura rasant del carrer Oviedo un cop estigui soterrat el tren convencional en el cas dels accessos que ja existeixen.
- La irrellevant repercussió per m2 del cànon que s'estimi en relació a la repercussió dels costos d'urbanització i obra pública estimats.

Anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions

La viabilitat de l'actuació urbanística s'ha calculat en relació a la repercussió dels costos d'urbanització per m2,

Viabilitat econòmica				
	MP PGOU 17 (urbanització)	MP PGOU 46 (urbanització)	MP PGOU 46 (obra civil)	MP PGOU 46 TOTAL
Sostre total				36.437,70
Obligacions Centre Comercial	237.847,20 €	1.282.131,60 €	1.154.300,00 €	2.436.431,60 €
Repercussió	6,53 €	35,19 €	31,68 €	66,87 €

Es constata que la repercussió de 66,87 €/m2 sostre de les quals 35,19 €/m2 corresponen als costos estimats d'execució de les obres d'urbanització del planejament proposat i 31,68 €/m2 a l'adequació dels accessos a l'aparcament per assegurar la millor integració de l'ampliació de l'equipament comercial al teixit urbà, essent per tant, assumible aquesta repercussió.

3. NORMATIVA

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 m2.

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 fixe (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 Refos 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	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Edificabilitat	art. 64	1,60 m2st/m2s 4.1.a 36.437,70m2 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 ajardinat.
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 / Religios:	Compatible
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	de Art. 112-116	

3. 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 m2.

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	
		m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		21.289,61	100,00
Sostre màxim (m2 sostre):	36.437,70		
Residencial			
Comercial	36.437,70		
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre):	36.437,70		
Ús global:	Comercial		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		14.188,17	66,65%
Viari:		7974,77	
Espais lliures:		5948,30	
Equipaments:		265,40	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		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.

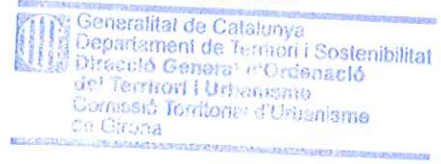
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós ha estat verificat pel Ple, en sessió del dia 10/12/2012.

LA SECRETARIA GENERAL,



4. PLÀNOLS:

1. Situació	1/5.000
2. Ortofoto	1/5.000
3. Estructura de la propietat	1/1.000
4. Planejament vigent MP PGOU 17	1/2.000
5. Planejament vigent	1/1.000
6. Proposta de modificació	1/1.000
7. Ordenació . Gàlibs	1/1.000
8. Gestió	1/1.000
9. Servituds Aeronàutiques	1/12.000



Equip redactor:

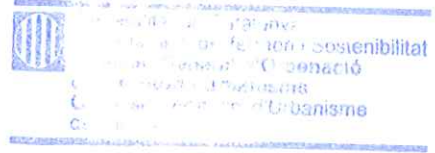
Servei de Planejament i Gestió / Àrea d'Urbanisme

Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte
Cap de Servei de planejament i llicències.

Xavier Artés Bosch, arquitecte

Joana Mendieta Bosch, advocada
Cap de Serveis jurídics d'urbanisme i activitats

Girona, juny 2012
Modificat octubre 2012
Text refós desembre 2012



ANNEX

DOCUMENT DE SÍNTESI

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM.46 "PA 103 I
EQUIPAMENT COMERCIAL"**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM.46 "PA 103 I EQUIPAMENT COMERCIAL"

SITUACIÓ I ÀMBIT:

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es troba situat entre el carrer Saragossa 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. Engloba la totalitat del subpolígon PA103A i PA103C de la MPGOU núm.17 amb càrregues d'urbanització pendents d'execució i abraça àmbits amb càrregues d'urbanització d'adequació i integració de l'entorn per l'activitat comercial proposada, no previstes en el planejament vigent.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 21.289,61 m2.

ÀMBIT DE SUSPENSIO DE LLICÈNCIES:

Àmbit de la modificació puntual núm. 46 del text refós del PGOU "PA 103 i equipament comercial" delimitat al plànol de proposta adjunt.

ÀBAST DE LA SUSPENSIO:

Se suspèn l'atorgament de llicències d'edificació, reforma o rehabilitació i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat. Aquest termini serà d'un any, comptat des de la publicació de l'acord d'aprovació inicial i de suspensió.

ÀBAST DE LA MODIFICACIÓ:

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.

QUADRE DE SUPERFÍCIES:

PGOU Vigent					
	clau	PA103A	PA103C	%	%
Zones	4,1		9496,91	9496,91	44,61%
					44,61%
Sistemes	C1	2130,30		2130,30	10,01%
	C1ap		1427,00	1427,00	6,70%
	E	265,40		265,40	1,25%
	A,2	215,00	7755,00	7970,00	37,44%
					55,39%
		2610,7	18678,91	21289,61	100,00%
PGOU Proposta					
	clau	PA103A	PA103C	%	%
Zones	4,1.a		7101,14	7101,14	33,35%
					33,35%
Sistemes	C1	2130,30		2130,30	10,01%
	C,1 - 4,1.a		3818,00	3818,00	17,93%
	E	265,40		265,40	1,25%
	A,2	215,00	7.759,77	7974,77	37,46%
					66,65%
		2610,70	18678,91	21289,61	100,00%