Ajuntament de Girona

PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE LA COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EQUIPAMENT COMERCIAL DEL CARRER BARCELONA 106

Octubre 2012
Abril 2013

PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE LA COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EQUIPAMENT COMERCIAL DEL CARRER BARCELONA 106

1. MEMÒRIA 5
1. Antecedents. 5
2. Conveniència i oportunitat. 6
3. Naturalesa, objecte i abast del planejament derivat. 7
4. Situació i àmbit. 9
5. Formulació i tramitació. 9
6. Marc urbanístic i legal 9
7. Planejament que es desplega 10
8. Estructura de la propietat 14
9. Usos del sòl, estat de l'edificació i entorn. 14
10. Determinació de la mobilitat de l'entorn en relació als accessos al propi centre i a les actuacions associades a la via publica de l'entorn. 15
11. Adequació de l'equipament comercial al projecte de soterrament del tren convencional i Determinació de les rasants de la urbanització 18
12. Objectius i criteris del Pla de Millora Urbana. 19
12. Objectius i criteris del Pla de Millora Urbana. 19
13. Proposta de planejament 20
2- PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONOMICA-FINANCERA 24
1. Agenda 24
2. Avaluació econòmica financera 24
3. NORMATIVA 27
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL 27
Article 1. Naturalesa i objecte. 27
Article 2. Situació i Àmbit 27
Article 3. Obligatorietat 27
Article 4. Vigència 28
Article 5. Interpretació 28
Article 6. Determinacions 28
CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 28
Article. 7. Classificació del sòl 28
Article 8. Qualificació 28
Article 9. Ordenació volumètrica 29
Article 10. Alineacions i rasants 29
CAPÍTOL III. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES 29
Article 11. Utilització privativa del subsòl del sòl de domini públic 29
Article 12. Projecte d'urbanització 29
Article 13. Projecte d'obres 29
4. DOCUMENT DE SÍNTESI 31
5. PLÀNOLS 35
ANNEX 1 37

1. MEMÒRIA

1. Antecedents.

1. El Pla General d'Ordenació 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 als efectes de la seva vigència 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.

3. En data 8 d'octubre de 2012, el Ple de l'ajuntament de Girona, va aprovar provisionalment la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial per la qual es modifica 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.

Posteriorment la Comissió Territorial d'Urbanisme el va aprovar definitivament en data 8 de novembre del mateix any i es va verificar el Text Refós al Ple de l'Ajuntament, en sessió del Ple de l'Ajuntament del dia 10 de desembre del 2012 i a la CTU de Girona, en sessió del 20 de desembre del mateix any.

4. En data 30 d'octubre de 2012 i en data 30 de novembre de 2012, la Subdirecció de l'Àrea I d'ADIF (núm. reg. 2012053379 i 2012053379 respectivament) emet resposta a la petició d'informe, resolent que no hi ha inconvenient amb que s'aprovi inicialment el Pla de Millora, i demana que l'Ajuntament sol·liciti dictamen a la Subdirecció d'Operacions Norest.

5. En data 19 de novembre de 2012, el senyor Ramon Nogareda, en representació d'Hipercor S.A., entra a l'ajuntament (núm. reg. 2012051566) une al.legacions amb la voluntat d'aclarir algun aspecte del document aprovat inicialment.

6. En sessió de 8 de novembre de 2012 (núm. reg. 2012053792), la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona resol favorablement amb les prescripcions següents

- El Pla de millora urbana s'ha d'adequar a les determinacions que resultin de la modificació que es tramita simultàniament, d'acord amb el principi de jerarquia normativa. Concretament , els plànols d'ordenació que fan referència al planejament vigent s'han d'adequar a les prescripcions que determina la Comissió Territorial d'Urbanisme per a la modificació núm 46 del Pla general d'ordenació urbana.
- La superfície de l'àmbit del Pla de millora urbana ha d'incloure l'àmbit del PA-103 establert en la modificació núm.46 del PGOU de 21.289,61m2
- L'article 8 de les normes urbanístiques s'ha de completar amb el quadre de superfícies del PA-103 diferenciant les superfícies de les qualificacions i subpolígons PA-103A i PA-103C

- S'hauran de completar els plànols d'ordenació amb la definició del tractament, ús i destinació dels espai públics, sobretot pel que fa al carrer Bru Barnoya i Xiberta, tot excloent la rampa d'accés del carrer Saragossa, de manera que no envaeixi vialitat pública.
  Caldrà incorporar el plànol 3 "Estructura de la propietat" indicat en l'aparat Gestió de la memòria del Pla

A tots aquests efectes, s'incorpora en l'aprovació definitiva les prescripcions establertes en relació a la incorporació en l'àmbit del Xalet Solé per tal de regularitzar l'àmbit del planejament derivat amb el planejament general, i es modifica la ubicació de l'accés a l'aparcament pel carrer Antoni Gaudí passant d'estar al costat nord a la vorera sud i permetent, alhora, conservar els 3 carrils de circulació.

Així mateix, s'incorpora el plànol 3-Estructura de la propietat, així com els aclariments necessaris que permeten donar més coherència al document aprovat inicialment.

7. En data 26 de març de 2013 (núm. reg. 2013014393, l'ajuntament rep l'informe favorable del Cap d'àrea de Manteniment de Barcelona de la Gerència de manteniment de Barcelona, de la Direcció d'operacions i enginyeria de la xarxa convencional, determinant alhora, que d'acord a la llei 39/2003 del Sector Ferroviari i el reglament que la desenvolupa, totes les obres que es vulguin efectuar dins de les zones de domini públic, protecció ferroviària i de la línia límit d'edificació, han de comptar amb la preceptiva autorització d'ADIF

8. En relació a l'al·legació presentada pel senyor Ramon Nogareda, en representació d'Hipercor S.A s'incorporen a la proposta d'aprovació definitiva els extrems estimats

2. Conveniència i oportunitat.

1. Aquest pla de millora es redacta en compliment de les determinacions establertes en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial en el qual es determina la necessitat de redacció d'un Pla de millora urbana de regulació de la composició volumètrica per tal de definir la volumetria final, així com la definició de la urbanització de l'entorn.

Així mateix, es determina que en aquest planejament derivat, es regularà principalment:

<u>Alineacions, i gàlibs generals de la volumetria de l'equipament comercial i condicions específiques d'ordenació de la clau C1-4.1.a.</u>
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

<u>Determinació de les rasants de la urbanització</u>
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

<u>Actuacions associades a la via publica de l'entorn</u>
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. 17

Determinació de la mobilitat de l'entorn en relació als accessos al propi centre.
Definir la relació dels accessos al complex hoteler-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 l'aprofitament privat del subsòl en els accessos al complex hoteler-comercial.

3. Naturalesa, objecte i abast del planejament derivat.

1. Naturalesa

Aquest document té la consideració de Pla de Millora Urbana de regulació de la composició volumètrica de l'equipament comercial del carrer Barcelona 106

2. Objecte

2.1 El seu objecte és desplegar la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 per tal d'ajustar aquelles determinacions especifiques 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 publica 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 de les concessions.

2.2 El present Pla de Millora, no anul·la les obligacions adquirides en els polígons PA103A i PA103C de la MPGOU núm.17, recollides en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103. Resten per tant les carregues d'urbanització pendents d'execució i les càrregues d'urbanització d'adequació i integració de l'entorn per l'activitat comercial proposada, previstes en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103.

3. Abast

3.1 En el ben entès que el present planejament desplega la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial, les determinacions del present planejament derivat d'acord a les prescripcions legals vigents ja han quedat justificades en el document que desplega.

No obstant això, en relació a les determinacions establertes pròpiament per a un planejament derivat es constata que:

- En tant que el present planejament derivat no altera les superfícies de les qualificacions dels sistema d'espai lliure planejat, no és d'aplicació per el tràmit previst en l'article 98 del Dl 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.

- 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 Dl 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 aquest planejament derivat desenvolupa una modificació de planejament general que no afecta sostre residencial ni reserves pel sistema d'habitatges dotacionals públics

- En tant que el present planejament derivat no te per objectius la implantació de nous usos o activitats, si no que es exclusivament a efectes definició de la volumetria i els gàlibs generals, les obres d'integració amb l'entorn i la ocupació privativa de sòl públic, 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 es 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 pels serveis tècnics municipals de l'Àrea de mobilitat. D'acord amb això, a l'empara de l'article 3.3.c, el projecte d'ampliació de l'ús comercial actual, haurà d'incorporar l'adaptació de l'Estudi de Mobilitat Generada a la nova ubicació i esquema funcional incorporant, alhora, la justificació dels aspectes identificats en l'esmentat informe

- 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. 8 de Plans i Programes sotmesos a avaluació ambiental en funció d'una decisió prèvia d'avaluació ambiental de la L6/2009, 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.

3.2 En tant que el present document es el desenvolupament de la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial es constaten els termes ja establerts en relació a l'agenda i avaluació de viabilitat econòmica financera

4. Situació i àmbit.

1. L'àrea objecte del present document urbanístic és el delimitat als plànols i correspon al PA 103C i PA 103A de la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial.

2. Es troba situat entre el carrer Antoni Gaudí al nord, la carretera de Barcelona a l'est, l'hotel Melià Girona, que queda fora de l'àmbit, al sud i el carrer Bru Barnoya i Xiberta a l'oest. Engloba, a mes, l'encreuament del carrer Barcelona amb el carrer Marti Sureda.

3. La superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és la del PA103C i PA103A que és de 21.289,61 m2.

5. Formulació i tramitació.

El present Pla de millora urbana està promogut per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb el que estableix l'art. 78 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer.

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. 81, 85 i 89 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

6. Marc urbanístic i legal

1. El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per:

- Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i

- Decret legislatiu, d'àmbit autonòmic, DL 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme El text refós, ha estat modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme

- Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. El reglament ha estat modificat pel decret 80/2009 de 19 de maig per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.

2. 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.

3. I en darrer terme, la Modificació puntual número 17 del TR del PG "PA discontinu 103 equipament comercial", aprovada definitivament en data 28 de març de 2007 i la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial, que va ser aprovada provisionalment en data 8 d'octubre de 2012, el Ple de l'ajuntament de Girona .

7. Planejament que es desplega

1. El planejament que el present document desplega és, específicament la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial. Aprovada inicialment en data 11 de juny de 2012, el Ple de l'ajuntament de Girona .

2. Els paràmetres específics de la clau 4.1.a es defineixen a l'article 10- Regulació detallada de les zones per la qual es modifica l'article 215 – Zona comercial que configura carrer Clau 4.1 del Text Refós del Pla General.

Article 10. Regulació detallada de les zones.
Es modifica l'article 215 – Zona comercial que configura carrer Clau 4.1 del Text Refós del Pla General que queda de la següent manera:

SECCIÓ PRIMERA. ZONA COMERCIAL QUE CONFIGURA CARRER

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

1. DEFINICIÓ:

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

2. SUBZONES:

clau 4.1.a - subzona equipament comercial

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condició de solar	art. 59	

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.	art. 68	

de terres		
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
Hab. unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit (PEC):	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Dominant (2)
Comerç gran: (GEC)	Dominant (2)
Comerç territorial (GECT)	Dominant (2)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Incompatible
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

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

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

3. La resta de paràmetres es determinen a l'annex normatiu de l'esmentada Modificació Puntual.

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 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 integrament 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 especifiques 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 publica 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.
  - Delimitació dels àmbits objecte de concessió

8. Estructura de la propietat

1. L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol núm. 3. El polígon 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 polígon 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.

9. Usos del sòl, estat de l'edificació i entorn.

1. En relació a la ordenació volumètrica actual, 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.

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

2. A nivell funcional, d'hipermercat se situa a la planta baixa i semisoterrada i la venda assistida personalitzada en format de gran magatzem se situa en part de la planta baixa i les plantes pis

L'accés de vianants a l'equipament comercial és des de les cantonades nord i sud de l'edifici amb el carrer Barcelona. Es al voltant d'aquets accessos que se situen els nuclis de comunicacions verticals principals per al públic.

3. En relació a la integració de l'edificació amb l'entorn, ens trobem que:

- Al nord, la plaça Salvador Dalí qualificada com a sistema d'espais lliures, està subdividida per una plataforma superior a la cota de la carretera de Barcelona i el carrer Antoni Gaudí i una altra gran plataforma inferior a l'altura de la planta semisoterrada de l'edifici i carrer Bru Barnoya.

  L'edifici presenta la seva façana principal en aquest costat, amb un mur cortina de vidre en tota la seva alçada que permet visualitzar el nucli principal de comunicacions verticals amb escales mecàniques.

- A l'est, a la façana del carrer Barcelona se situa un lateral exclusiu per a taxis i un lateral que permet el gir dels vehicles que venen del nord cap a l'hotel i el carrer Bru Barnoya.

  L'edifici presenta una façana opaca que integra les sortides d'emergència a la cota del carrer Barcelona.

- A l'oest, el carrer Bru Barnoya se situa a la cota de la façana del semisoterrani. Queda substancialment per sota de la cota de la via del tren i resulta un carrer funcionalment i formalment de vial de servei que avarca l'entrada/sortida a l'aparcament de l'hotel, els dobles accessos d'entrada i sortida a l'aparcament del centre comercial i el moll de càrrega i descarrega.

  L'edifici presenta una façana eminentment funcional amb els accessos i sortides d'emergència a cota de carrer i una tribuna amb lames verticals que emmarquen les circulacions d'emergència en les plantes superiors

- Al sud, s'ha creat un passatge que separa les façanes del centre comercial i l'hotel, que obra la seva façana principal al carrer Martí Sureda que es desenvolupa amb una secció en forma de "V" per poder fer factible el creuament de la via del ferrocarril amb un pas inferior.

  La façana que es visualitza des del costat sud es principalment la de l'hotel, resultant per tant, la façana de l'equipament comercial menys visible de les quatre.

4. Altrament, en el PA 103A se situa l'edifici anomenat Xalet Soler, Habitatge unifamiliar aïllat catalogat R-51, construït per l'arquitecte Ricard Giralt i Casadesús l'any 1940-41, les caracteristiques principals de les quals son:

- Habitatge unifamiliar aïllat de planta semisoterrada + p.b. + p.p. I estructura de parets portants i forjats unidireccionals amb biguetes de ferro

- Edifici aïllat i envoltat de jardí. Està format per un cos central amb coberta a tres aigües i dos cossos laterals que conflueixen amb aquest. Té semisoterrani i dues plantes, l'entrada té un porxo amb pilars i en el lateral una galeria arcada.. Les finestres estan emmarcades amb pedra i la base de la casa te un sòcol de pedra.

- Ús actual habitatge i bon estat de conservació

10. Determinació de la mobilitat de l'entorn en relació als accessos al propi centre i a les actuacions associades a la via publica de l'entorn.

1. En data 21 d'octubre de 2009, el servei de mobilitat de l'ajuntament de Girona va emetre informe sobre les previsions de mobilitat generada per l'ampliació de l'esmentat centre, l'oferta de transports públics i la suficiència d'aparcaments.

L'informe 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 segueixi 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 garanteixen un canvi modal de la mobilitat actual i generada cap a modes de transport sostenible al estar situat el centre en dins de la xarxa urbana consolidada i vistos els informes previs indicats en aquest informe, es considera suficient la previsió d'ampliació de 300 places d'aparcament.*

Cal fer patent que és necessari mitjançant les mesures correctores promoure formes més sostenibles i amables de desplaçament al centre comercial que es troba en mig d'una trama

urbana consolidada i definir fórmules de participació del promotor per col·laborar en la gestió de la nova mobilitat. En espacial cal treballar per al foment dels desplaçaments:

- *a peu*
- *en bicicleta*
- *en transport en bus*
- *pla de mobilitat per al treballadors*
- *i estudiar les entrades i sortides de l'aparcament així com l'ús d'aquest recurs per part de les persones que es desplacen en vehicle privat.*

Paral·lelament l'estudi de mobilitat que acompanyi el projecte d'obres d'ampliació haurà de tenir en compte, ajustar i justificar les observacions de l'esmentat informe, observacions que entre altres, també quedaran reflectides en el projecte d'urbanització que s'aprovarà prèvia o simultàniament a l'atorgament de la llicència.

1. *Respecte a la **xarxa de vianants,** en tots els itineraris a peu fins al centre caldrà prendre mesures correctores per adaptar i millorar els itineraris de vianants per tal que les persones amb mobilitat reduïda poguessin accedir a peu al centre comercial. Així es aconseguirà un canvi modal del vehicle privat cap a anar en peu.*

2. *Respecte a la **xarxa de bicicleta,** cal considerar les limitacions de velocitat que s'ha realitzat per facilitar l'ús compartit de la via de vehicles a motor i les bicicletes. L'informe de la Secretaria de la Mobilitat indica que serien convenient més places d'aparcament a l'interior del local. En aquest sentit, es considera necessari incrementar el número d'aparcaments de bicicletes a l'exterior del local, ja que molts dels ciclistes prefereixen utilitzar aquests aparcaments a l'exterior dels seus punts de destinació.*

3. *Respecte a la **xarxa del transport públic**, l'estudi indica com a línies factibles d'utilitzar per anar al centre les línies 1, 2, 5 i 10. Les línies 1 i 2 transcorren del sud al nord de la ciutat oferint una bon recurs per anar en transport públic al centre comercial. La parada més propera de la línia 10 està a uns 360 metres, a més a més, aquesta línia té una freqüència d'una hora. Pel que fa a les parades de la línia 5 en els dos sentits es troben a una distància al voltant de 270 m i 350 m de distància. Per tant, es considera que els factors anteriors fan que les persones que accedeixin al centre comercial no utilitzin les línies 5 ni 10. L'estudi d'avaluació de mobilitat generada no presenta cap proposta específica amb excepció de traslladar la parada de bus actual. Es considera molt interessant estudiar la possibilitat de que el promotor participés en el finançament d'una nova línia de transport públic est-oest de la ciutat que connectés Can Gibert, Sant Narcís, Hipercor, Pla de Palau i la Universitat de Girona, de conformitat amb l'article 18.5 de la Llei 9/2003 de Mobilitat. Això permetria tenir una oferta de transport públic per als barris de l'est i oest. Pel que fa a la proposta de parada indicada en el plànol 8 de l'estudi, cal dir que planteja un entrant per al bus. Aquesta solució no és adient, ja que habitualment estan plenes de vehicles indegudament estacionats, són maniobres difícils d'efectuar i és dificultós deixar el vehicle ben col·locat per a que les persones amb mobilitat reduïda pugin correctament i consumeixen temps sobretot en el moment de la incorporació al carril de circulació que afecta a la velocitat comercial (puntualitat) de la línia. Es convenient que la parada de bus s'efectuï en el mateix carril de circulació.*

4. *El projecte executiu haurà d'anar acompanyat d'un pla específic per a la mobilitat dels **treballadors**. De conformitat amb l'article 3.4 del Decret 344/2006*

5. *En l'estudi hi ha un plànol (4.2) sobre els principals itineraris d'entrada i sortida de vehicles al centre. Es mostra* ***una nova entrada i sortida a l'aparcament*** *pel carrer Barcelona. Cal estudiar en el projecte definitiu altres opcions per entrar i sortir de l'aparcament, com per exemple duplicar la capacitat d'entrada de l'accés que ja està construït.*

6. *Pel que fa a la política de* ***preus de l'aparcament****, l'estudi de mobilitat generada descriu que actualment l'aparcament ofereix dues hores d'estacionament gratuït a les persones que disposen de targes Hipercor (*). Per la resta d'usuaris és de pagament. Aquest fet comporta que una part dels desplaçaments que s'efectuen en vehicle privat no deixin el vehicle a l'interior de l'aparcament i cerquen estacionament en els carrers de l'entorn immediat provocant un impacte negatiu. És convenient fer un estudi sobre la política dels clients de preus de l'aparcament per tal de garantir que els vehicles privats tinguin com aparcament destí el del propi centre.*

7. *Pel que fa als desplaçaments amb motocicleta s'observa que actualment hi ha un dèficit de places destinades a aquests vehicles. El conductor de motocicletes tenen un comportament similar als ciclistes, en el sentit que cerquen estacionaments en superfície a prop de la destinació. Per la qual cosa es proposa que el projecte prevegi espais per a* ***l'estacionament de motocicletes*** *a prop de les entrades al comerç.*

(*)aclariment: targetes d'El Corte Ingés

Així, en relació als accessos, s'ha constatat, que les noves necessitats de l'equipament comercial i el conseqüent augment associat de la mobilitat generada, han repercutit en la necessària previsió de dues entrades i dues sortides amb vehicle per a l'aparcament del centre comercial. No obstant, la longitud de la façana de l'equipament comercial al carrer Barcelona és clarament escassa i excessivament pròxima a la cruïlla semafòrica del carrer Martí Sureda per absorbir el desenvolupament d'una entrada i sortida a l'aparcament en una mateixa façana. La proposta, per tant, haurà de preveure accessos a aparcaments repartits per la totalitat del perímetre del complex hoteler-comercial.

3. Altrament, la configuració volumètrica en alçada, provoca una asimetria entre el moll de descarrega existent i el volum principal de l'edifici. Necessariament, per tant, s'hauran de definir una estratègia que permeti una certa flexiblitat en la creació d'un o mes pols de molls de càrrega i descarrega de material.

4. Aquestes dues necessitats convergeixen en l'encreuament del carrer Barcelona amb el carrer Martí Sureda.

En relació a aquest extrem, el març de 2011 l'empresa INTRA ha fet una Anàlisi de trànsit. Gir a l'esquerra en la cruïlla dels carrers Barcelona i Martí Sureda amb l'objecte d'estudiar la possibilitat d'habilitar aquest gir a l'esquerra, per a l'accés directe cap a l'aparcament del centre comercial, tant en la situació actual com en l'escenari d'ampliació.

Aquest document que s'adjunta en l'ANNEX 1 estima en relació a la demanda específica centre comercial:

- *El volum de vehicles que en un dia punta accedeixen al centre comercial és d'uns 100 vehicles/hora, dels que un 20% utilitzarien el carril de gir a l'esquerra. Aquest volum de 20 vehicles pot ser absorbit pel sistema sense dificultat.*

- *L'ampliació del centre comercial produirà en hora punta un trànsit suplementari en aquesta cruïlla de 80 vehicles respecte la situació actual. Segons la distribució*

territorial que establia l'EAMG de 2009 seran 26 cotxes els que usaran el carril de gir a l'esquerra. Aquest volum de 26 vehicles (i la resta que fan altres moviments) pot ser absorbit pel sistema sense dificultat.

I conclou que:

- *L'habilitació d'un carril de gir a l'esquerra des del carrer Barcelona cap a Martí Sureda no produirà una pèrdua de capacitat significativa a la intersecció per als altres moviments. A més, es facilita un nou moviment sense haver de discórrer pels carrers Sant Isidre i Marquès Caldes de Montbui, ajudant a descongestionar aquesta zona.*

- *Cal, això sí, una nova ordenació de les fases semafòriques de la intersecció, organitzant el cicle en tres fases.*

- *La capacitat del gir a l'esquerra és suficient fins i tot per l'hora punta dels dies de major demanda de vehicles al centre comercial (i també quan estigui ampliat). En tot cas, una eventual cua que arribés a col·lapsar el segon carril d'entrada a Girona comportaria que la capacitat del primer carril seria propera als 1.000 veh/hora, del mateix ordre de magnitud que la següent cruïlla semaforitzada del carrer Barcelona (amb Cassià Costal)*

11. Adequació de l'equipament comercial al projecte de soterrament del tren convencional i Determinació de les rasants de la urbanització

1. En data 15 de novembre de 2006, el Secretari d'Estat d'Infraestructures i Planificació va aprovar l'expedient d'informació pública de l'Estudi Informatiu Complementari de la Linia d'Alta Velocitat Madrid – Saragossa – Barcelona - Frontera Francesa. Tram Vilobí d'Onyar – Sant Julià de Ramis que determinava que l'arribada del tren d'alta velocitat seria en tuneladora per sota el carrer Oviedo, i per la projecció de l'actual via, i amb execució entre pantalles, el soterrament del tren convencional.

El Projecte bàsic i de construcció, redactats durant el 2007, defineixen les rasants de la via del soterrament del convencional que permeten que amb la reurbanització dels carrers transversals que actualment tenen forma de "V" (Marti Sureda, Antoni Gaudí i Cassià Costal) recuperin en bona mesura les rasants originals. Amb aquest objectiu, el carrer Oviedo s'ajusta a les noves rasants i es modificaria lleugerament.

2. Necessàriament, la incertesa de l'execució d'aquestes fases, fa obligatoris plantejaments que resolguin les necessitats funcionals bàsiques d'un equipament comercial d'aquestes característiques a nivell d'accessos i serveis i que alhora, sigui flexible perquè la integració de l'edifici a l'entorn sigui possible tant en la hipòtesi d'una execució del soterrament del tren convencional immediata o no.

3. En els plànols adjunts al present document, es mostra el perfil longitudinal del soterrament del tren convencional i la proposta indicativa de com quedarien les rasants dels carrers Oviedo i transversals, un cop enderrocat el terraplè.

12. Objectius i criteris del Pla de Millora Urbana.

- Desplegar les determinacions establertes en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial
- Definir la volumetria i els gàlibs generals, les obres d'integració amb l'entorn i la ocupació privativa de sòl públic.
- Establir les alineacions, i gàlibs generals de la volumetria de l'equipament comercial i condicions d'ordenació específiques de la qualificació C1-4.1.a
- Adequació de l'equipament comercial al projecte de soterrament del tren convencional i determinació de les rasants de la urbanització
- Establir les actuacions associades a la via publica de l'entorn
- Determinació de la mobilitat de l'entorn en relació als accessos al propi centre.
- Determinació dels àmbits de les futures concessions.

Els criteris del Pla de Millora Urbana són:

- Mantenir les alineacions generals de l'edifici existent fixant el punt d'aplicació de l'alçada reguladora
- Compatibilitzar la ordenació volumètrica a la futura recuperació del traçat ferroviari un cop estigui soterrat el tren convencional i enderrocat el viaducte.
- Reconvertir el carrer Bru Barnoya en via de servei soterrada per facilitar una entrada de vianants futura des del costat oest, i establir estratègies que faciliti la modificació de les rasants un cop soterrat el tren convencional.
- Ordenar l'espai públic per fomentar per ordre els desplaçaments:
    - a peu
    - en bicicleta
    - en transport en bus
- Modificat l'encreuament del carrer Barcelona amb Marti Sureda per tal de poder fer un gir a l'esquerra des del carrer Barcelona en sentit nord
- Adequar la configuració de la plaça Salvador Dalí per millorar la qualitat de l'espai urbà, ajustant-la a les rasants dels vials existents i futurs i que estigui equipada per permetre la utilització intermitent de l'ús de promoció d'activitats diverses i comercials.
- Identificar els sòls de titularitat publica amb aprofitament privat del subsòl subjecte a concessió administrativa i els sòls de titularitat publica amb subsòls de titularitat i aprofitament privat.
- Definir les obligacions del propietari i de l'ajuntament

13. Proposta de planejament

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

1. La Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial que es desplega en el present document, recull la voluntat expressada d'iniciar un gir comercial que potencií la oferta de botigues individuals 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 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 usos comercial i d'aparcaments.

Necessàriament, la ordenació que es determini haurà de definir unes alineacions, i especialment rasants, que no impossibilitin el desplegament del programa funcional planejat.

2. Es proposa mantenir l'alineació general de l'edifici existent permetent una cantonada nord-est en angle recte a diferència de la volumetria actual que queda recollida en la parcel·la cadastral

L'alçada màxima serà la establerta a la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial. Aquesta és de 22 m + 7 m d'instal·lacions des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora establerta ens els plànols.

Les alçades reguladores es prenen des de la cota del carrer Barcelona, d'acord als plànols d'ordenació, restant en semi-soterrani la planta que actualment se situa a cota del carrer Bru Barnoya.

L'impacte visual de la planta coberta que avarca les instal·lacions quedarà integrada arquitectònicament amb la resta de la façana amb un tancament perimetral compatible estilísticament amb la resta de la façana i enrasat a la mateixa..

Les condicions especifiques de la clau C1-4.1.a corresponent a la plaça Salvador Dalí, seran les que permetin l'ús puntual d'activitats diverses vinculades a l'equipament comercial i quedaran reflectits en el projecte d'urbanització que s'aprovarà prèvia o simultàniament a l'atorgament de la llicència.

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

1. Es proposa potenciar el carrer Bru Barnoya com a vial de servei per a us de l'aparcament de l'hotel, i accessos de vehicles (clients i càrrega -descàrrega) de l'equipament comercial.

La nova distribució de plantes, la necessitat de que el vial de servei quedi soterrat per no hipotecar una futura comunicació de la façana oest del centre si es recupera el traçat ferroviari i el propi gàlib dels vehicles de carrega i descarrega, fa necessari establir un esquema funcional d'un moll de carrega i accés a l'aparcament en el primer soterrani i un moll de carrega i sortida de l'aparcament en el segon soterrani.

Amb aquesta finalitat, el present Pla de Millora, defineix un espai de titularitat pública i aprofitament privat del subsòl al llarg del carrer Bru Barnoya.

2. Es proposa dissenyar un nou encreuament del carrer Barcelona amb el carrer Martí Sureda amb l'objectiu de

- Millorar la seguretat dels vianants millorant la senyalització, d'urbanització i ampliant voreres
- Permetre un gir a l'esquerra des del carril d'accés a la ciutat pel carrer Barcelona cap al carrer Martí Sureda que permeti una millor connexió de l'acces rodat que entrada a Girona des del suc, cap a l'hotel i al propi equipament comercial.

El disseny d'aquest encreuament respon a la proposta de l'estudi realitzat per INTRA que s'adjunta com a ANNEX 1

3. Altrament, en coherència a l'informe del servei de mobilitat de l'ajuntament, es proposa no concentrar els nous accessos (entrada i sortida) al carrer Barcelona reservant un espai de titularitat publica i aprofitament privat del subsòl al lateral sud del carrer Antoni Gaudi per una rampa d'accés i a la vorera que llinda amb l'equipament al carrer Barcelona.

La situació d'aquesta rampa, es concreta en funció de les prescripcions determinades en sessió de 8 de novembre de 2012 (núm. reg. 2012053792), de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona. Se situa parcialment (43,80 m2) sobre zona qualificada de C1-4.1.a, representant un percentatge del 1.15% en relació a la zona destinada a espai lliure. En tot cas, aquest percentatge és molt inferior al màxim establert en l'article del 148 del Pla General on s'admet que l'ús d'aparcament i trànsit rodat sempre i quan no ocupin més del 10% de la superfície total de la plaça, parc o jardí.

Actuacions associades a la via publica de l'entorn

1. El Pla de millora ha de donar resposta al canvi d'imatge del conjunt edificatori en relació al carrer Barcelona, especialment en relació al vial lateral existent i en la definició dels 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.

2. En relació al foment dels circuits de vianants, bicicleta i transport públic en general, es modifica la vorera del carrer Barcelona, integrant-ne la rampa de sortida. La urbanització constarà de carril bici interior i marquesina de la parada d'autobusos.

Altrament, es proposa una reserva d'espai sense que invalidi la vorera sud del carrer Antoni Gaudí que com a mínim incorporarà un cordó de parada de taxis.

El projecte d'urbanització incorporarà la resta de determinacions, com l'enllumenat, la jardineria, els serveis, el mobiliari urbà, etc. i s'aprovarà prèvia o simultàniament a l'atorgament de la llicència.

La localització precisa d'aquestes actuacions en concretaran en l'adaptació de l'estudi de mobilitat que acompanyarà el projecte d'obres.

Adequació de l'equipament comercial al projecte de soterrament del tren convencional i determinació de les rasants de la urbanització

1. Per donar resposta a la necessitat de flexibilitat perquè la integració de l'edifici a l'entorn sigui possible tant en la hipòtesi d'una execució del soterrament del tren convencional immediata o no, i en coherència amb els requeriments funcionals i formals, es proposa reconvertir el carrer Bru Barnoya en una via de servei soterrada que absorbeix tant els accessos a l'aparcament com als molls de descarrega. Igualment, es proposa la divisió de la Plaça Salvador Dalí, la primera es permanent i esta a la cota del carrer Barcelona i la segona es atalussada i permet l'adequació del carrer Antoni Gaudí en una segona fase.

Així, el tractament de la plataforma del carrer Bru Barnoya serà amb acabat de vorera que s'incorporarà al vial de l'oest un cop estigui soterrat el tren convencional convertint-se amb una nova entrada a l'equipament comercial. Transitòriament, l'accés a aquesta plataforma estarà tancat per un i altre extrem per motius de seguretat ciutadana, utilitzant-se exclusivament per evacuació i accés d'emergència i/o manteniment.

2. Les noves rasants son les determinades en els plànols corresponents d'alineacions i rasants.

Definició de les cessions pendents i concessions

La Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 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 usos comercial i d'aparcaments.

Altrament, per a integrar els accessos al complex hotel-comercial, a la nova realitat urbana, es fa necessària la ocupació d'un espai de titularitat publica.

Aquesta situació fa necessària la identificació de cada un dels casos per compatibilitzar el sistema de titularitat pública del sòl i l'aprofitament privat del subsòl sigui de titularitat publica o privada

1. En el plànol de titularitat del sòl i subsòl s'identifiquen:

- Sòls de titularitat pública amb aprofitament privat del subsòl corresponents a les rampes d'accés i el carrer Bru Barnoya. Aquest aprofitament estarà subjecte a un regim de concessió administrativa

- D'acord a la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 , Sòl de titularitat publica amb subsòl de titularitat i aprofitament privat del subsòl, que correspon a la Plaça Salvador Dalí qualificada amb la clau C1-4.1.a. En aquest cas, resta pendent la cessió exclusivament del sòl dels terrenys de la Plaça Salvador Dalí.

Gestió

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol núm. 3. El polígon 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 poligon 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 polígon PA103A i PA103C, condicionada a la ampliació del centre comercial.

Necessariament la proposta de planejament derivat haurà de identificar cadascuna de les situacions i sistematitzar les obligacions dels titulars i dels beneficiaris en cas que hi hagi un aprofitament privat.

1. Les obligacions dels propietaris seran les de la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103

- 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 polígon PA103 A, condicionada a la ampliació del centre comercial.
- Obligacions contretes 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 soterri 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.

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

2. Correspon a l'Ajuntament:

- Atorgament de la llicència del Projecte d'obres que a l'empara de l'article 3.3.c, haurà d'incorporar l'adaptació de l'Estudi de Mobilitat Generada a la nova ubicació i esquema funcional incorporant, alhora, la justificació dels aspectes identificats en l'esmentat informe

- Aprovació del projecte d'urbanització, prèvia o simultàniament amb l'atorgament de la llicència. Inclourà també els criteris d'alienacions i rasants i la resta de criteris observats per l'informe de mobilitat, per la qual s'adaptarà a la nova ubicació i funcionament de l'ampliació del centre.

- Manteniment dels sòls de titularitat publica, llevat que en el cas que la titularitat del subsòl sigui privada o en règim de concessió, hi hagi desperfectes ocasionats per patologies de la finca en subsòl.

2- PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONOMICA-FINANCERA

1. Agenda

El sector s'executarà en una sola fase en un termini de 4 anys a comptar a partir de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest Planejament Derivat.

Degut a la pròpia naturalesa i necessària integració de les obres d'urbanització amb les de l'establiment comercial, aquestes s'executaran simultàniament.

2. Avaluació econòmica financera

En relació a l'avaluació econòmica financera, els termes que la determinen son els establerts en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103, en tant que el present document la que desplega i desenvolupa.

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 contretes 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 soterri 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 (m²)	cost ut (€/m²)	total (€)
PA 103A	C.1	1	Adequació jardí urbà	2.130,30	24,00 €	51.127,20 €
	A.2	2	Urbanització vorera	215,00	72,00 €	15.480,00 €
				2.345,30		
PA 103C	C.1-4.1a (C.1.ap)	3	Urbanització plaça	1.427,0	120,00 €	171.240,00 €
						237.847,20 €

Planejament proposta
(MP PGOU 46)

	Qualificació urb		Obres	Sup (m²)	cost ut (€/m²)	total (€)
PA 103A	C.1	1	Adequació jardí urbà	2.130,30	24,00 €	51.127,20 €
	A.2	2	Urbanització vorera	215,00	72,00 €	15.480,00 €
				2.345,30		66.607,20 €
PA 103C	C.1-4.1a	3	Urbanització plaça	3.818,0	120,00 €	458.160,00 €
				3.818,0		458.160,00 €
	A.2 (gir esquerra C/.Barcelona - Martí Sureda)	4	Urbanització encreuament	3.443,8	120,00 €	413.252,40 €
	A.2 (C/. Barcelona)	5	Urbanització vorera	1.772,0	72,00 €	127.584,00 €
	A.2 C/. Antoni Gaudí	7	Urbanització	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	6	Urbanització	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 proposa 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 publica.

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 publica 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 €/m2sostre 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 Pla de Millora Urbana de regulació de la composició volumètrica de l'equipament comercial del carrer Barcelona 106

2. El seu objecte és desplegar la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 per tal d'ajustar aquelles determinacions especifiques 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 publica 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.
- Delimitació dels àmbits objecte de concessió

3. El present Pla de Millora, no anul·la les obligacions adquirides en els polígons PA103A i PA103C de la MPGOU núm.17, recollides en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103. Resten per tant les carregues d'urbanització pendents d'execució i les càrregues d'urbanització d'adequació i integració de l'entorn per l'activitat comercial proposada, previstes en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103.

Article 2. Situació i Àmbit

1. L'àrea objecte del present document urbanístic és el delimitat als plànols i correspon al PA 103C i PA 103A de la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial.

2. Es troba situat entre el carrer Antoni Gaudí al nord, la carretera de Barcelona a l'est, l'hotel Melià Girona, que queda fora de l'àmbit, al sud i el carrer Bru Barnoya i Xiberta a l'oest. Engloba, a mes, l'encreuament del carrer Barcelona amb el carrer Marti Sureda.

3. La superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és la del PA103C i PA103A que és de 21.289,61 m2.

Article 3. Obligatorietat

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'acord de l'aprovació definitiva i normes, 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 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 atenir-se a la superfície real.

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

Article 6. Determinacions

Els paràmetres bàsics d'ordenació i gestió són els establerts en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 .

Així, seran d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

1. Memòria
2. Normativa
3. Plànols normatius

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article. 7. Classificació del sòl

Els sòl que integren l'àmbit del Pla de Millora urbana de regulació de la composició volumètrica de l'equipament comercial del carrer Barcelona 106 és sol urbà no consolidat segons la legislació vigent mentre resti pendent la cessió concretada en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103.

Article 8. Qualificació

La qualificació és la determinada en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial, per la qual 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. Ordenació volumètrica

La ordenació volumètrica es la definida en els plànols d'ordenació normatius (09 Ordenació volumètrica)

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora queda fixat a la cantonada del carrer Barcelona i la Plaça Salvador Dalí. La cota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora queda fixada en la rasant del carrer Barcelona en aquest punt.

La cota de la planta baixa se situa mes menys seixanta centímetres (0.60 cm) en relació al punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

Article 10. Alineacions i rasants

La definició de les alineacions i rasants son les definides en els plànols normatius (08 - Alineacions i rasants)

CAPÍTOL III. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

Article 11. Utilització privativa del subsòl del sòl de domini públic

En el plànol 07-Utilització privativa del subsòl del sòl de domini públic s'identifiquen :

- Sòl i subsòl de titularitat pública, amb aprofitament privat del subsòl mitjançant concessió administrativa.
- Sòl de titularitat pública, amb subsòl de titularitat i aprofitament privat.

Correspon a l'ajuntament el manteniment dels sòls de titularitat pública, llevat que en el cas que la titularitat del subsòl sigui privada o en règim de concessió, hi hagi desperfectes ocasionats per patologies de la finca en subsòl.

Article 12. Projecte d'urbanització

El projecte d'urbanització s'aprovarà prèvia o simultàniament amb l'atorgament de la llicència. Inclourà també els criteris d'alienacions i rasants i la resta de criteris observats per l'informe de mobilitat, per la qual s'adaptarà a la nova ubicació i funcionament de l'ampliació del centre.

Article 13. Projecte d'obres

Per a la sol·licitud de l'atorgament de la llicència, el Projecte d'obres haurà d'incorporar l'adaptació de l'Estudi de Mobilitat Generada a la nova ubicació i esquema funcional incorporant, alhora, la justificació dels aspectes identificats en el corresponent informe municipal de mobilitat

D'acord a l'Estudi de Mobilitat Generada aprovat, i la corresponent llicència comercial, el nombre previst de places d'aparcament serà de 832 com a mínim.

4. DOCUMENT DE SÍNTESI

PMU DE REGULACIÓ DE LA COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EQUIPAMENT COMERCIAL – CARRETERA DE BARCELONA 106

SITUACIÓ I ÀMBIT:

L'àrea objecte del present document urbanístic és el delimitat als plànols i correspon al PA 103C de la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial. Es troba situat entre el carrer Antoni Gaudí al nord, la carretera de Barcelona a l'est, l'hotel Melià Girona , que queda fora de l'àmbit, al sud i el carrer Bru Barnoya i Xiberta a l'oest. Engloba, a mes, l'encreuament del carrer Barcelona amb el carrer Marti Sureda.

La superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és la del PA103C que és de 18.678,91 m2.

ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES:

Àmbit del PMU de regulació de la composició volumètrica de l'equipament comercial a la Carretera de Barcelona núm. 106 delimitat al plànol de proposta adjunt.

ÀBAST DE LA SUSPENSIÓ:

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 DEL PMU:

El seu abast és desplegar la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 per tal d'ajustar aquelles determinacions especifiques que defineixin la volumetria i els gàlibs generals, les obres d'integració amb l'entorn i la ocupació privativa de sòl públic.

OBJECTIUS I CRITERIS DEL PMU:

- Desplegar les determinacions establertes en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial
- Definir la volumetria i els gàlibs generals, les obres d'integració amb l'entorn i la ocupació privativa de sòl públic.
- Establir les alineacions, i gàlibs generals de la volumetria de l'equipament comercial i condicions d'ordenació específiques de la qualificació C1-4.1.a
- Adequació de l'equipament comercial al projecte de soterrament del tren convencional i determinació de les rasants de la urbanització
- Establir les actuacions associades a la via publica de l'entorn
- Determinació de la mobilitat de l'entorn en relació als accessos al propi centre.
- Determinació dels àmbits de les futures concessions.
- Mantenir les alineacions generals de l'edifici existent fixant el punt d'aplicació de l'alçada reguladora
- Compatibilitzar la ordenació volumètrica a la futura recuperació del traçat ferroviari un cop estigui soterrat el tren convencional i enderrocat el viaducte.
- Reconvertir el carrer Bru Barnoya en via de servei soterrada per facilitar una entrada de vianants futura des del costat oest, i establir estratègies que faciliti la modificació de les rasants un cop soterrat el tren convencional.
- Ordenar l'espai públic per fomentar per ordre els desplaçaments: a peu, en bicicleta, en transport en bus.
- Modificat l'encreuament del carrer Barcelona amb Marti Sureda per tal de poder fer un gir a l'esquerra des del carrer Barcelona en sentit nord
- Adequar la configuració de la plaça Salvador Dalí per millorar la qualitat de l'espai urbà, ajustant-la a les rasants dels vials existents i futurs i que estigui equipada per permetre la utilització intermitent de l'ús de promoció d'activitats diverses i comercials.
- Identificar els sòls de titularitat publica amb aprofitament privat del subsòl subjecte a concessió administrativa i els sòls de titularitat publica amb subsòls de titularitat i aprofitament privat.
- Definir les obligacions del propietari i de l'ajuntament.

5. PLÀNOLS

01	Situació	1/5.000
02	Ortofoto	1/1.000
03	Estructura de la propietat	1/1.000
03.1	Planejament que es desplega. Planta	1/1.000
03.2	Planejament que es desplega. Gàlibs	1/1.000
03.3	Planejament que es desplega. Gestió	1/1.000
04	Topogràfic	1/1.000
05.1	Perfil soterrament tren convencional "Plataforma y via de la linea de alta velocidad Madrid – Zaragoza – Barcelona - Frontera Francesa. Tramo: Linea convencional FASE 3"	
05.2	Nous perfils proposats C/. Oviedo – C/. Antoni Gaudí	1/1.000
06	Mobilitat	1/1.000
07	Utilització privativa del subsòl del sòl de domini públic	1/1.000
08	Alineacions i rasants	1/1.000
09	Ordenació volumètrica	1/1.000
Annex	Separata "Avantprojecte de reforma i ampliació de centre comercial propietat d'Hipercor SA"	

Equip redactor:

Servei de Planejament i Llicències / Àrea d'Urbanisme

Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte
Cap del servei

Xavier Artés i Bosch, arquitecte

Girona, octubre de 2012
Abril 2013

ANNEX 1

Anàlisi de trànsit. Gir a l'esquerra en la cruïlla dels carrers Barcelona i Martí Sureda

Ajuntament de Girona

PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE LA COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EQUIPAMENT COMERCIAL DEL CARRER BARCELONA 106

Octubre 2012
Abril 2013

PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE LA COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EQUIPAMENT COMERCIAL DEL CARRER BARCELONA 106

1. MEMÒRIA 5
1. Antecedents. 5
2. Conveniència i oportunitat. 6
3. Naturalesa, objecte i abast del planejament derivat. 7
4. Situació i àmbit. 9
5. Formulació i tramitació. 9
6. Marc urbanístic i legal 9
7. Planejament que es desplega 10
8. Estructura de la propietat 14
9. Usos del sòl, estat de l'edificació i entorn. 14
10. Determinació de la mobilitat de l'entorn en relació als accessos al propi centre i a les actuacions associades a la via publica de l'entorn. 15
11. Adequació de l'equipament comercial al projecte de soterrament del tren convencional i Determinació de les rasants de la urbanització 18
12. Objectius i criteris del Pla de Millora Urbana. 19
12. Objectius i criteris del Pla de Millora Urbana. 19
13. Proposta de planejament 20
2- PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONOMICA-FINANCERA 24
1. Agenda 24
2. Avaluació econòmica financera 24
3. NORMATIVA 27
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL 27
Article 1. Naturalesa i objecte. 27
Article 2. Situació i Àmbit 27
Article 3. Obligatorietat 27
Article 4. Vigència 28
Article 5. Interpretació 28
Article 6. Determinacions 28
CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 28
Article. 7. Classificació del sòl 28
Article 8. Qualificació 28
Article 9. Ordenació volumètrica 29
Article 10. Alineacions i rasants 29
CAPÍTOL III. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES 29
Article 11. Utilització privativa del subsòl del sòl de domini públic 29
Article 12. Projecte d'urbanització 29
Article 13. Projecte d'obres 29
4. DOCUMENT DE SÍNTESI 31
5. PLÀNOLS 35
ANNEX 1 37

1. MEMÒRIA

1. Antecedents.

1. El Pla General d'Ordenació 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 als efectes de la seva vigència 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.

3. En data 8 d'octubre de 2012, el Ple de l'ajuntament de Girona, va aprovar provisionalment la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial per la qual es modifica 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.

Posteriorment la Comissió Territorial d'Urbanisme el va aprovar definitivament en data 8 de novembre del mateix any i es va verificar el Text Refós al Ple de l'Ajuntament, en sessió del Ple de l'Ajuntament del dia 10 de desembre del 2012 i a la CTU de Girona, en sessió del 20 de desembre del mateix any.

4. En data 30 d'octubre de 2012 i en data 30 de novembre de 2012, la Subdirecció de l'Àrea I d'ADIF (núm. reg. 2012053379 i 2012053379 respectivament) emet resposta a la petició d'informe, resolent que no hi ha inconvenient amb que s'aprovi inicialment el Pla de Millora, i demana que l'Ajuntament sol·liciti dictamen a la Subdirecció d'Operacions Norest.

5. En data 19 de novembre de 2012, el senyor Ramon Nogareda, en representació d'Hipercor S.A., entra a l'ajuntament (núm. reg. 2012051566) une al.legacions amb la voluntat d'aclarir algun aspecte del document aprovat inicialment.

6. En sessió de 8 de novembre de 2012 (núm. reg. 2012053792), la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona resol favorablement amb les prescripcions següents

- El Pla de millora urbana s'ha d'adequar a les determinacions que resultin de la modificació que es tramita simultàniament, d'acord amb el principi de jerarquia normativa. Concretament , els plànols d'ordenació que fan referència al planejament vigent s'han d'adequar a les prescripcions que determina la Comissió Territorial d'Urbanisme per a la modificació núm 46 del Pla general d'ordenació urbana.
- La superfície de l'àmbit del Pla de millora urbana ha d'incloure l'àmbit del PA-103 establert en la modificació núm.46 del PGOU de 21.289,61m2
- L'article 8 de les normes urbanístiques s'ha de completar amb el quadre de superfícies del PA-103 diferenciant les superfícies de les qualificacions i subpolígons PA-103A i PA-103C

- S'hauran de completar els plànols d'ordenació amb la definició del tractament, ús i destinació dels espai públics, sobretot pel que fa al carrer Bru Barnoya i Xiberta, tot excloent la rampa d'accés del carrer Saragossa, de manera que no envaeixi vialitat pública.
  Caldrà incorporar el plànol 3 "Estructura de la propietat" indicat en l'aparat Gestió de la memòria del Pla

A tots aquests efectes, s'incorpora en l'aprovació definitiva les prescripcions establertes en relació a la incorporació en l'àmbit del Xalet Solé per tal de regularitzar l'àmbit del planejament derivat amb el planejament general, i es modifica la ubicació de l'accés a l'aparcament pel carrer Antoni Gaudí passant d'estar al costat nord a la vorera sud i permetent, alhora, conservar els 3 carrils de circulació.

Així mateix, s'incorpora el plànol 3-Estructura de la propietat, així com els aclariments necessaris que permeten donar més coherència al document aprovat inicialment.

7. En data 26 de març de 2013 (núm. reg. 2013014393, l'ajuntament rep l'informe favorable del Cap d'àrea de Manteniment de Barcelona de la Gerència de manteniment de Barcelona, de la Direcció d'operacions i enginyeria de la xarxa convencional, determinant alhora, que d'acord a la llei 39/2003 del Sector Ferroviari i el reglament que la desenvolupa, totes les obres que es vulguin efectuar dins de les zones de domini públic, protecció ferroviària i de la línia límit d'edificació, han de comptar amb la preceptiva autorització d'ADIF

8. En relació a l'al·legació presentada pel senyor Ramon Nogareda, en representació d'Hipercor S.A s'incorporen a la proposta d'aprovació definitiva els extrems estimats

2. Conveniència i oportunitat.

1. Aquest pla de millora es redacta en compliment de les determinacions establertes en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial en el qual es determina la necessitat de redacció d'un Pla de millora urbana de regulació de la composició volumètrica per tal de definir la volumetria final, així com la definició de la urbanització de l'entorn.

Així mateix, es determina que en aquest planejament derivat, es regularà principalment:

<u>Alineacions, i gàlibs generals de la volumetria de l'equipament comercial i condicions específiques d'ordenació de la clau C1-4.1.a.</u>
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

<u>Determinació de les rasants de la urbanització</u>
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

<u>Actuacions associades a la via publica de l'entorn</u>
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. 17

Determinació de la mobilitat de l'entorn en relació als accessos al propi centre.
Definir la relació dels accessos al complex hoteler-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 l'aprofitament privat del subsòl en els accessos al complex hoteler-comercial.

3. Naturalesa, objecte i abast del planejament derivat.

1. Naturalesa

Aquest document té la consideració de Pla de Millora Urbana de regulació de la composició volumètrica de l'equipament comercial del carrer Barcelona 106

2. Objecte

2.1 El seu objecte és desplegar la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 per tal d'ajustar aquelles determinacions especifiques 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 publica 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 de les concessions.

2.2 El present Pla de Millora, no anul·la les obligacions adquirides en els polígons PA103A i PA103C de la MPGOU núm.17, recollides en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103. Resten per tant les carregues d'urbanització pendents d'execució i les càrregues d'urbanització d'adequació i integració de l'entorn per l'activitat comercial proposada, previstes en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103.

3. Abast

3.1 En el ben entès que el present planejament desplega la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial, les determinacions del present planejament derivat d'acord a les prescripcions legals vigents ja han quedat justificades en el document que desplega.

No obstant això, en relació a les determinacions establertes pròpiament per a un planejament derivat es constata que:

- En tant que el present planejament derivat no altera les superfícies de les qualificacions dels sistema d'espai lliure planejat, no és d'aplicació per el tràmit previst en l'article 98 del Dl 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.

- 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 Dl 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 aquest planejament derivat desenvolupa una modificació de planejament general que no afecta sostre residencial ni reserves pel sistema d'habitatges dotacionals públics

- En tant que el present planejament derivat no te per objectius la implantació de nous usos o activitats, si no que es exclusivament a efectes definició de la volumetria i els gàlibs generals, les obres d'integració amb l'entorn i la ocupació privativa de sòl públic, 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 es 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 pels serveis tècnics municipals de l'Àrea de mobilitat. D'acord amb això, a l'empara de l'article 3.3.c, el projecte d'ampliació de l'ús comercial actual, haurà d'incorporar l'adaptació de l'Estudi de Mobilitat Generada a la nova ubicació i esquema funcional incorporant, alhora, la justificació dels aspectes identificats en l'esmentat informe

- 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. 8 de Plans i Programes sotmesos a avaluació ambiental en funció d'una decisió prèvia d'avaluació ambiental de la L6/2009, 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.

3.2 En tant que el present document es el desenvolupament de la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial es constaten els termes ja establerts en relació a l'agenda i avaluació de viabilitat econòmica financera

4. Situació i àmbit.

1. L'àrea objecte del present document urbanístic és el delimitat als plànols i correspon al PA 103C i PA 103A de la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial.

2. Es troba situat entre el carrer Antoni Gaudí al nord, la carretera de Barcelona a l'est, l'hotel Melià Girona, que queda fora de l'àmbit, al sud i el carrer Bru Barnoya i Xiberta a l'oest. Engloba, a mes, l'encreuament del carrer Barcelona amb el carrer Marti Sureda.

3. La superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és la del PA103C i PA103A que és de 21.289,61 m2.

5. Formulació i tramitació.

El present Pla de millora urbana està promogut per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb el que estableix l'art. 78 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer.

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. 81, 85 i 89 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

6. Marc urbanístic i legal

1. El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per:

- Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i

- Decret legislatiu, d'àmbit autonòmic, DL 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme El text refós, ha estat modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme

- Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. El reglament ha estat modificat pel decret 80/2009 de 19 de maig per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.

2. 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.

3. I en darrer terme, la Modificació puntual número 17 del TR del PG "PA discontinu 103 equipament comercial", aprovada definitivament en data 28 de març de 2007 i la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial, que va ser aprovada provisionalment en data 8 d'octubre de 2012, el Ple de l'ajuntament de Girona .

7. Planejament que es desplega

1. El planejament que el present document desplega és, específicament la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial. Aprovada inicialment en data 11 de juny de 2012, el Ple de l'ajuntament de Girona .

2. Els paràmetres específics de la clau 4.1.a es defineixen a l'article 10- Regulació detallada de les zones per la qual es modifica l'article 215 – Zona comercial que configura carrer Clau 4.1 del Text Refós del Pla General.

Article 10. Regulació detallada de les zones.
Es modifica l'article 215 – Zona comercial que configura carrer Clau 4.1 del Text Refós del Pla General que queda de la següent manera:

SECCIÓ PRIMERA. ZONA COMERCIAL QUE CONFIGURA CARRER

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

1. DEFINICIÓ:

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

2. SUBZONES:

clau 4.1.a - subzona equipament comercial

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condició de solar	art. 59	

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.	art. 68	

de terres		
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
Hab. unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit (PEC):	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Dominant (2)
Comerç gran: (GEC)	Dominant (2)
Comerç territorial (GECT)	Dominant (2)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Incompatible
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

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

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

3. La resta de paràmetres es determinen a l'annex normatiu de l'esmentada Modificació Puntual.

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 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 integrament 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 especifiques 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 publica 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.
  - Delimitació dels àmbits objecte de concessió

8. Estructura de la propietat

1. L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol núm. 3. El polígon 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 polígon 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.

9. Usos del sòl, estat de l'edificació i entorn.

1. En relació a la ordenació volumètrica actual, 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.

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

2. A nivell funcional, d'hipermercat se situa a la planta baixa i semisoterrada i la venda assistida personalitzada en format de gran magatzem se situa en part de la planta baixa i les plantes pis

L'accés de vianants a l'equipament comercial és des de les cantonades nord i sud de l'edifici amb el carrer Barcelona. Es al voltant d'aquets accessos que se situen els nuclis de comunicacions verticals principals per al públic.

3. En relació a la integració de l'edificació amb l'entorn, ens trobem que:

- Al nord, la plaça Salvador Dalí qualificada com a sistema d'espais lliures, està subdividida per una plataforma superior a la cota de la carretera de Barcelona i el carrer Antoni Gaudí i una altra gran plataforma inferior a l'altura de la planta semisoterrada de l'edifici i carrer Bru Barnoya.

  L'edifici presenta la seva façana principal en aquest costat, amb un mur cortina de vidre en tota la seva alçada que permet visualitzar el nucli principal de comunicacions verticals amb escales mecàniques.

- A l'est, a la façana del carrer Barcelona se situa un lateral exclusiu per a taxis i un lateral que permet el gir dels vehicles que venen del nord cap a l'hotel i el carrer Bru Barnoya.

  L'edifici presenta una façana opaca que integra les sortides d'emergència a la cota del carrer Barcelona.

- A l'oest, el carrer Bru Barnoya se situa a la cota de la façana del semisoterrani. Queda substancialment per sota de la cota de la via del tren i resulta un carrer funcionalment i formalment de vial de servei que avarca l'entrada/sortida a l'aparcament de l'hotel, els dobles accessos d'entrada i sortida a l'aparcament del centre comercial i el moll de càrrega i descarrega.

  L'edifici presenta una façana eminentment funcional amb els accessos i sortides d'emergència a cota de carrer i una tribuna amb lames verticals que emmarquen les circulacions d'emergència en les plantes superiors

- Al sud, s'ha creat un passatge que separa les façanes del centre comercial i l'hotel, que obra la seva façana principal al carrer Martí Sureda que es desenvolupa amb una secció en forma de "V" per poder fer factible el creuament de la via del ferrocarril amb un pas inferior.

  La façana que es visualitza des del costat sud es principalment la de l'hotel, resultant per tant, la façana de l'equipament comercial menys visible de les quatre.

4. Altrament, en el PA 103A se situa l'edifici anomenat Xalet Soler, Habitatge unifamiliar aïllat catalogat R-51, construït per l'arquitecte Ricard Giralt i Casadesús l'any 1940-41, les caracteristiques principals de les quals son:

- Habitatge unifamiliar aïllat de planta semisoterrada + p.b. + p.p. I estructura de parets portants i forjats unidireccionals amb biguetes de ferro

- Edifici aïllat i envoltat de jardí. Està format per un cos central amb coberta a tres aigües i dos cossos laterals que conflueixen amb aquest. Té semisoterrani i dues plantes, l'entrada té un porxo amb pilars i en el lateral una galeria arcada.. Les finestres estan emmarcades amb pedra i la base de la casa te un sòcol de pedra.

- Ús actual habitatge i bon estat de conservació

10. Determinació de la mobilitat de l'entorn en relació als accessos al propi centre i a les actuacions associades a la via publica de l'entorn.

1. En data 21 d'octubre de 2009, el servei de mobilitat de l'ajuntament de Girona va emetre informe sobre les previsions de mobilitat generada per l'ampliació de l'esmentat centre, l'oferta de transports públics i la suficiència d'aparcaments.

L'informe 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 segueixi 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 garanteixen un canvi modal de la mobilitat actual i generada cap a modes de transport sostenible al estar situat el centre en dins de la xarxa urbana consolidada i vistos els informes previs indicats en aquest informe, es considera suficient la previsió d'ampliació de 300 places d'aparcament.*

Cal fer patent que és necessari mitjançant les mesures correctores promoure formes més sostenibles i amables de desplaçament al centre comercial que es troba en mig d'una trama

urbana consolidada i definir fórmules de participació del promotor per col·laborar en la gestió de la nova mobilitat. En espacial cal treballar per al foment dels desplaçaments:

- *a peu*
- *en bicicleta*
- *en transport en bus*
- *pla de mobilitat per al treballadors*
- *i estudiar les entrades i sortides de l'aparcament així com l'ús d'aquest recurs per part de les persones que es desplacen en vehicle privat.*

Paral·lelament l'estudi de mobilitat que acompanyi el projecte d'obres d'ampliació haurà de tenir en compte, ajustar i justificar les observacions de l'esmentat informe, observacions que entre altres, també quedaran reflectides en el projecte d'urbanització que s'aprovarà prèvia o simultàniament a l'atorgament de la llicència.

1. *Respecte a la **xarxa de vianants,** en tots els itineraris a peu fins al centre caldrà prendre mesures correctores per adaptar i millorar els itineraris de vianants per tal que les persones amb mobilitat reduïda poguessin accedir a peu al centre comercial. Així es aconseguirà un canvi modal del vehicle privat cap a anar en peu.*

2. *Respecte a la **xarxa de bicicleta,** cal considerar les limitacions de velocitat que s'ha realitzat per facilitar l'ús compartit de la via de vehicles a motor i les bicicletes. L'informe de la Secretaria de la Mobilitat indica que serien convenient més places d'aparcament a l'interior del local. En aquest sentit, es considera necessari incrementar el número d'aparcaments de bicicletes a l'exterior del local, ja que molts dels ciclistes prefereixen utilitzar aquests aparcaments a l'exterior dels seus punts de destinació.*

3. *Respecte a la **xarxa del transport públic**, l'estudi indica com a línies factibles d'utilitzar per anar al centre les línies 1, 2, 5 i 10. Les línies 1 i 2 transcorren del sud al nord de la ciutat oferint una bon recurs per anar en transport públic al centre comercial. La parada més propera de la línia 10 està a uns 360 metres, a més a més, aquesta línia té una freqüència d'una hora. Pel que fa a les parades de la línia 5 en els dos sentits es troben a una distància al voltant de 270 m i 350 m de distància. Per tant, es considera que els factors anteriors fan que les persones que accedeixin al centre comercial no utilitzin les línies 5 ni 10. L'estudi d'avaluació de mobilitat generada no presenta cap proposta específica amb excepció de traslladar la parada de bus actual. Es considera molt interessant estudiar la possibilitat de que el promotor participés en el finançament d'una nova línia de transport públic est-oest de la ciutat que connectés Can Gibert, Sant Narcís, Hipercor, Pla de Palau i la Universitat de Girona, de conformitat amb l'article 18.5 de la Llei 9/2003 de Mobilitat. Això permetria tenir una oferta de transport públic per als barris de l'est i oest. Pel que fa a la proposta de parada indicada en el plànol 8 de l'estudi, cal dir que planteja un entrant per al bus. Aquesta solució no és adient, ja que habitualment estan plenes de vehicles indegudament estacionats, són maniobres difícils d'efectuar i és dificultós deixar el vehicle ben col·locat per a que les persones amb mobilitat reduïda pugin correctament i consumeixen temps sobretot en el moment de la incorporació al carril de circulació que afecta a la velocitat comercial (puntualitat) de la línia. Es convenient que la parada de bus s'efectuï en el mateix carril de circulació.*

4. *El projecte executiu haurà d'anar acompanyat d'un pla específic per a la mobilitat dels **treballadors**. De conformitat amb l'article 3.4 del Decret 344/2006*

5. *En l'estudi hi ha un plànol (4.2) sobre els principals itineraris d'entrada i sortida de vehicles al centre. Es mostra* ***una nova entrada i sortida a l'aparcament*** *pel carrer Barcelona. Cal estudiar en el projecte definitiu altres opcions per entrar i sortir de l'aparcament, com per exemple duplicar la capacitat d'entrada de l'accés que ja està construït.*

6. *Pel que fa a la política de* ***preus de l'aparcament****, l'estudi de mobilitat generada descriu que actualment l'aparcament ofereix dues hores d'estacionament gratuït a les persones que disposen de targes Hipercor (*). Per la resta d'usuaris és de pagament. Aquest fet comporta que una part dels desplaçaments que s'efectuen en vehicle privat no deixin el vehicle a l'interior de l'aparcament i cerquen estacionament en els carrers de l'entorn immediat provocant un impacte negatiu. És convenient fer un estudi sobre la política dels clients de preus de l'aparcament per tal de garantir que els vehicles privats tinguin com aparcament destí el del propi centre.*

7. *Pel que fa als desplaçaments amb motocicleta s'observa que actualment hi ha un dèficit de places destinades a aquests vehicles. El conductor de motocicletes tenen un comportament similar als ciclistes, en el sentit que cerquen estacionaments en superfície a prop de la destinació. Per la qual cosa es proposa que el projecte prevegi espais per a* ***l'estacionament de motocicletes*** *a prop de les entrades al comerç.*

(*)aclariment: targetes d'El Corte Ingés

Així, en relació als accessos, s'ha constatat, que les noves necessitats de l'equipament comercial i el conseqüent augment associat de la mobilitat generada, han repercutit en la necessària previsió de dues entrades i dues sortides amb vehicle per a l'aparcament del centre comercial. No obstant, la longitud de la façana de l'equipament comercial al carrer Barcelona és clarament escassa i excessivament pròxima a la cruïlla semafòrica del carrer Martí Sureda per absorbir el desenvolupament d'una entrada i sortida a l'aparcament en una mateixa façana. La proposta, per tant, haurà de preveure accessos a aparcaments repartits per la totalitat del perímetre del complex hoteler-comercial.

3. Altrament, la configuració volumètrica en alçada, provoca una asimetria entre el moll de descarrega existent i el volum principal de l'edifici. Necessariament, per tant, s'hauran de definir una estratègia que permeti una certa flexiblitat en la creació d'un o mes pols de molls de càrrega i descarrega de material.

4. Aquestes dues necessitats convergeixen en l'encreuament del carrer Barcelona amb el carrer Martí Sureda.

En relació a aquest extrem, el març de 2011 l'empresa INTRA ha fet una Anàlisi de trànsit. Gir a l'esquerra en la cruïlla dels carrers Barcelona i Martí Sureda amb l'objecte d'estudiar la possibilitat d'habilitar aquest gir a l'esquerra, per a l'accés directe cap a l'aparcament del centre comercial, tant en la situació actual com en l'escenari d'ampliació.

Aquest document que s'adjunta en l'ANNEX 1 estima en relació a la demanda específica centre comercial:

- *El volum de vehicles que en un dia punta accedeixen al centre comercial és d'uns 100 vehicles/hora, dels que un 20% utilitzarien el carril de gir a l'esquerra. Aquest volum de 20 vehicles pot ser absorbit pel sistema sense dificultat.*

- *L'ampliació del centre comercial produirà en hora punta un trànsit suplementari en aquesta cruïlla de 80 vehicles respecte la situació actual. Segons la distribució*

territorial que establia l'EAMG de 2009 seran 26 cotxes els que usaran el carril de gir a l'esquerra. Aquest volum de 26 vehicles (i la resta que fan altres moviments) pot ser absorbit pel sistema sense dificultat.

I conclou que:

- *L'habilitació d'un carril de gir a l'esquerra des del carrer Barcelona cap a Martí Sureda no produirà una pèrdua de capacitat significativa a la intersecció per als altres moviments. A més, es facilita un nou moviment sense haver de discórrer pels carrers Sant Isidre i Marquès Caldes de Montbui, ajudant a descongestionar aquesta zona.*

- *Cal, això sí, una nova ordenació de les fases semafòriques de la intersecció, organitzant el cicle en tres fases.*

- *La capacitat del gir a l'esquerra és suficient fins i tot per l'hora punta dels dies de major demanda de vehicles al centre comercial (i també quan estigui ampliat). En tot cas, una eventual cua que arribés a col·lapsar el segon carril d'entrada a Girona comportaria que la capacitat del primer carril seria propera als 1.000 veh/hora, del mateix ordre de magnitud que la següent cruïlla semaforitzada del carrer Barcelona (amb Cassià Costal)*

11. Adequació de l'equipament comercial al projecte de soterrament del tren convencional i Determinació de les rasants de la urbanització

1. En data 15 de novembre de 2006, el Secretari d'Estat d'Infraestructures i Planificació va aprovar l'expedient d'informació pública de l'Estudi Informatiu Complementari de la Linia d'Alta Velocitat Madrid – Saragossa – Barcelona - Frontera Francesa. Tram Vilobí d'Onyar – Sant Julià de Ramis que determinava que l'arribada del tren d'alta velocitat seria en tuneladora per sota el carrer Oviedo, i per la projecció de l'actual via, i amb execució entre pantalles, el soterrament del tren convencional.

El Projecte bàsic i de construcció, redactats durant el 2007, defineixen les rasants de la via del soterrament del convencional que permeten que amb la reurbanització dels carrers transversals que actualment tenen forma de "V" (Marti Sureda, Antoni Gaudí i Cassià Costal) recuperin en bona mesura les rasants originals. Amb aquest objectiu, el carrer Oviedo s'ajusta a les noves rasants i es modificaria lleugerament.

2. Necessàriament, la incertesa de l'execució d'aquestes fases, fa obligatoris plantejaments que resolguin les necessitats funcionals bàsiques d'un equipament comercial d'aquestes característiques a nivell d'accessos i serveis i que alhora, sigui flexible perquè la integració de l'edifici a l'entorn sigui possible tant en la hipòtesi d'una execució del soterrament del tren convencional immediata o no.

3. En els plànols adjunts al present document, es mostra el perfil longitudinal del soterrament del tren convencional i la proposta indicativa de com quedarien les rasants dels carrers Oviedo i transversals, un cop enderrocat el terraplè.

12. Objectius i criteris del Pla de Millora Urbana.

- Desplegar les determinacions establertes en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial
- Definir la volumetria i els gàlibs generals, les obres d'integració amb l'entorn i la ocupació privativa de sòl públic.
- Establir les alineacions, i gàlibs generals de la volumetria de l'equipament comercial i condicions d'ordenació específiques de la qualificació C1-4.1.a
- Adequació de l'equipament comercial al projecte de soterrament del tren convencional i determinació de les rasants de la urbanització
- Establir les actuacions associades a la via publica de l'entorn
- Determinació de la mobilitat de l'entorn en relació als accessos al propi centre.
- Determinació dels àmbits de les futures concessions.

Els criteris del Pla de Millora Urbana són:

- Mantenir les alineacions generals de l'edifici existent fixant el punt d'aplicació de l'alçada reguladora
- Compatibilitzar la ordenació volumètrica a la futura recuperació del traçat ferroviari un cop estigui soterrat el tren convencional i enderrocat el viaducte.
- Reconvertir el carrer Bru Barnoya en via de servei soterrada per facilitar una entrada de vianants futura des del costat oest, i establir estratègies que faciliti la modificació de les rasants un cop soterrat el tren convencional.
- Ordenar l'espai públic per fomentar per ordre els desplaçaments:
    - a peu
    - en bicicleta
    - en transport en bus
- Modificat l'encreuament del carrer Barcelona amb Marti Sureda per tal de poder fer un gir a l'esquerra des del carrer Barcelona en sentit nord
- Adequar la configuració de la plaça Salvador Dalí per millorar la qualitat de l'espai urbà, ajustant-la a les rasants dels vials existents i futurs i que estigui equipada per permetre la utilització intermitent de l'ús de promoció d'activitats diverses i comercials.
- Identificar els sòls de titularitat publica amb aprofitament privat del subsòl subjecte a concessió administrativa i els sòls de titularitat publica amb subsòls de titularitat i aprofitament privat.
- Definir les obligacions del propietari i de l'ajuntament

13. Proposta de planejament

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

1. La Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial que es desplega en el present document, recull la voluntat expressada d'iniciar un gir comercial que potencií la oferta de botigues individuals 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 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 usos comercial i d'aparcaments.

Necessàriament, la ordenació que es determini haurà de definir unes alineacions, i especialment rasants, que no impossibilitin el desplegament del programa funcional planejat.

2. Es proposa mantenir l'alineació general de l'edifici existent permetent una cantonada nord-est en angle recte a diferència de la volumetria actual que queda recollida en la parcel·la cadastral

L'alçada màxima serà la establerta a la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial. Aquesta és de 22 m + 7 m d'instal·lacions des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora establerta ens els plànols.

Les alçades reguladores es prenen des de la cota del carrer Barcelona, d'acord als plànols d'ordenació, restant en semi-soterrani la planta que actualment se situa a cota del carrer Bru Barnoya.

L'impacte visual de la planta coberta que avarca les instal·lacions quedarà integrada arquitectònicament amb la resta de la façana amb un tancament perimetral compatible estilísticament amb la resta de la façana i enrasat a la mateixa..

Les condicions especifiques de la clau C1-4.1.a corresponent a la plaça Salvador Dalí, seran les que permetin l'ús puntual d'activitats diverses vinculades a l'equipament comercial i quedaran reflectits en el projecte d'urbanització que s'aprovarà prèvia o simultàniament a l'atorgament de la llicència.

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

1. Es proposa potenciar el carrer Bru Barnoya com a vial de servei per a us de l'aparcament de l'hotel, i accessos de vehicles (clients i càrrega -descàrrega) de l'equipament comercial.

La nova distribució de plantes, la necessitat de que el vial de servei quedi soterrat per no hipotecar una futura comunicació de la façana oest del centre si es recupera el traçat ferroviari i el propi gàlib dels vehicles de carrega i descarrega, fa necessari establir un esquema funcional d'un moll de carrega i accés a l'aparcament en el primer soterrani i un moll de carrega i sortida de l'aparcament en el segon soterrani.

Amb aquesta finalitat, el present Pla de Millora, defineix un espai de titularitat pública i aprofitament privat del subsòl al llarg del carrer Bru Barnoya.

2. Es proposa dissenyar un nou encreuament del carrer Barcelona amb el carrer Martí Sureda amb l'objectiu de

- Millorar la seguretat dels vianants millorant la senyalització, d'urbanització i ampliant voreres
- Permetre un gir a l'esquerra des del carril d'accés a la ciutat pel carrer Barcelona cap al carrer Martí Sureda que permeti una millor connexió de l'acces rodat que entrada a Girona des del suc, cap a l'hotel i al propi equipament comercial.

El disseny d'aquest encreuament respon a la proposta de l'estudi realitzat per INTRA que s'adjunta com a ANNEX 1

3. Altrament, en coherència a l'informe del servei de mobilitat de l'ajuntament, es proposa no concentrar els nous accessos (entrada i sortida) al carrer Barcelona reservant un espai de titularitat publica i aprofitament privat del subsòl al lateral sud del carrer Antoni Gaudi per una rampa d'accés i a la vorera que llinda amb l'equipament al carrer Barcelona.

La situació d'aquesta rampa, es concreta en funció de les prescripcions determinades en sessió de 8 de novembre de 2012 (núm. reg. 2012053792), de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona. Se situa parcialment (43,80 m2) sobre zona qualificada de C1-4.1.a, representant un percentatge del 1.15% en relació a la zona destinada a espai lliure. En tot cas, aquest percentatge és molt inferior al màxim establert en l'article del 148 del Pla General on s'admet que l'ús d'aparcament i trànsit rodat sempre i quan no ocupin més del 10% de la superfície total de la plaça, parc o jardí.

Actuacions associades a la via publica de l'entorn

1. El Pla de millora ha de donar resposta al canvi d'imatge del conjunt edificatori en relació al carrer Barcelona, especialment en relació al vial lateral existent i en la definició dels 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.

2. En relació al foment dels circuits de vianants, bicicleta i transport públic en general, es modifica la vorera del carrer Barcelona, integrant-ne la rampa de sortida. La urbanització constarà de carril bici interior i marquesina de la parada d'autobusos.

Altrament, es proposa una reserva d'espai sense que invalidi la vorera sud del carrer Antoni Gaudí que com a mínim incorporarà un cordó de parada de taxis.

El projecte d'urbanització incorporarà la resta de determinacions, com l'enllumenat, la jardineria, els serveis, el mobiliari urbà, etc. i s'aprovarà prèvia o simultàniament a l'atorgament de la llicència.

La localització precisa d'aquestes actuacions en concretaran en l'adaptació de l'estudi de mobilitat que acompanyarà el projecte d'obres.

Adequació de l'equipament comercial al projecte de soterrament del tren convencional i determinació de les rasants de la urbanització

1. Per donar resposta a la necessitat de flexibilitat perquè la integració de l'edifici a l'entorn sigui possible tant en la hipòtesi d'una execució del soterrament del tren convencional immediata o no, i en coherència amb els requeriments funcionals i formals, es proposa reconvertir el carrer Bru Barnoya en una via de servei soterrada que absorbeix tant els accessos a l'aparcament com als molls de descarrega. Igualment, es proposa la divisió de la Plaça Salvador Dalí, la primera es permanent i esta a la cota del carrer Barcelona i la segona es atalussada i permet l'adequació del carrer Antoni Gaudí en una segona fase.

Així, el tractament de la plataforma del carrer Bru Barnoya serà amb acabat de vorera que s'incorporarà al vial de l'oest un cop estigui soterrat el tren convencional convertint-se amb una nova entrada a l'equipament comercial. Transitòriament, l'accés a aquesta plataforma estarà tancat per un i altre extrem per motius de seguretat ciutadana, utilitzant-se exclusivament per evacuació i accés d'emergència i/o manteniment.

2. Les noves rasants son les determinades en els plànols corresponents d'alineacions i rasants.

Definició de les cessions pendents i concessions

La Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 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 usos comercial i d'aparcaments.

Altrament, per a integrar els accessos al complex hotel-comercial, a la nova realitat urbana, es fa necessària la ocupació d'un espai de titularitat publica.

Aquesta situació fa necessària la identificació de cada un dels casos per compatibilitzar el sistema de titularitat pública del sòl i l'aprofitament privat del subsòl sigui de titularitat publica o privada

1. En el plànol de titularitat del sòl i subsòl s'identifiquen:

- Sòls de titularitat pública amb aprofitament privat del subsòl corresponents a les rampes d'accés i el carrer Bru Barnoya. Aquest aprofitament estarà subjecte a un regim de concessió administrativa

- D'acord a la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 , Sòl de titularitat publica amb subsòl de titularitat i aprofitament privat del subsòl, que correspon a la Plaça Salvador Dalí qualificada amb la clau C1-4.1.a. En aquest cas, resta pendent la cessió exclusivament del sòl dels terrenys de la Plaça Salvador Dalí.

Gestió

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol núm. 3. El polígon 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 poligon 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 polígon PA103A i PA103C, condicionada a la ampliació del centre comercial.

Necessariament la proposta de planejament derivat haurà de identificar cadascuna de les situacions i sistematitzar les obligacions dels titulars i dels beneficiaris en cas que hi hagi un aprofitament privat.

1. Les obligacions dels propietaris seran les de la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103

- 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 polígon PA103 A, condicionada a la ampliació del centre comercial.
- Obligacions contretes 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 soterri 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.

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

2. Correspon a l'Ajuntament:

- Atorgament de la llicència del Projecte d'obres que a l'empara de l'article 3.3.c, haurà d'incorporar l'adaptació de l'Estudi de Mobilitat Generada a la nova ubicació i esquema funcional incorporant, alhora, la justificació dels aspectes identificats en l'esmentat informe

- Aprovació del projecte d'urbanització, prèvia o simultàniament amb l'atorgament de la llicència. Inclourà també els criteris d'alienacions i rasants i la resta de criteris observats per l'informe de mobilitat, per la qual s'adaptarà a la nova ubicació i funcionament de l'ampliació del centre.

- Manteniment dels sòls de titularitat publica, llevat que en el cas que la titularitat del subsòl sigui privada o en règim de concessió, hi hagi desperfectes ocasionats per patologies de la finca en subsòl.

2- PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONOMICA-FINANCERA

1. Agenda

El sector s'executarà en una sola fase en un termini de 4 anys a comptar a partir de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest Planejament Derivat.

Degut a la pròpia naturalesa i necessària integració de les obres d'urbanització amb les de l'establiment comercial, aquestes s'executaran simultàniament.

2. Avaluació econòmica financera

En relació a l'avaluació econòmica financera, els termes que la determinen son els establerts en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103, en tant que el present document la que desplega i desenvolupa.

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 contretes 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 soterri 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 (m²)	cost ut (€/m²)	total (€)
PA 103A	C.1	1	Adequació jardí urbà	2.130,30	24,00 €	51.127,20 €
	A.2	2	Urbanització vorera	215,00	72,00 €	15.480,00 €
				2.345,30		
PA 103C	C.1-4.1a (C.1.ap)	3	Urbanització plaça	1.427,0	120,00 €	171.240,00 €
						237.847,20 €

Planejament proposta
(MP PGOU 46)

	Qualificació urb		Obres	Sup (m²)	cost ut (€/m²)	total (€)
PA 103A	C.1	1	Adequació jardí urbà	2.130,30	24,00 €	51.127,20 €
	A.2	2	Urbanització vorera	215,00	72,00 €	15.480,00 €
				2.345,30		66.607,20 €
PA 103C	C.1-4.1a	3	Urbanització plaça	3.818,0	120,00 €	458.160,00 €
				3.818,0		458.160,00 €
	A.2 (gir esquerra C/.Barcelona - Martí Sureda)	4	Urbanització encreuament	3.443,8	120,00 €	413.252,40 €
	A.2 (C/. Barcelona)	5	Urbanització vorera	1.772,0	72,00 €	127.584,00 €
	A.2 C/. Antoni Gaudí	7	Urbanització	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	6	Urbanització	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 proposa 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 publica.

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 publica 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 €/m2sostre 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 Pla de Millora Urbana de regulació de la composició volumètrica de l'equipament comercial del carrer Barcelona 106

2. El seu objecte és desplegar la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 per tal d'ajustar aquelles determinacions especifiques 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 publica 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.
- Delimitació dels àmbits objecte de concessió

3. El present Pla de Millora, no anul·la les obligacions adquirides en els polígons PA103A i PA103C de la MPGOU núm.17, recollides en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103. Resten per tant les carregues d'urbanització pendents d'execució i les càrregues d'urbanització d'adequació i integració de l'entorn per l'activitat comercial proposada, previstes en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103.

Article 2. Situació i Àmbit

1. L'àrea objecte del present document urbanístic és el delimitat als plànols i correspon al PA 103C i PA 103A de la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial.

2. Es troba situat entre el carrer Antoni Gaudí al nord, la carretera de Barcelona a l'est, l'hotel Melià Girona, que queda fora de l'àmbit, al sud i el carrer Bru Barnoya i Xiberta a l'oest. Engloba, a mes, l'encreuament del carrer Barcelona amb el carrer Marti Sureda.

3. La superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és la del PA103C i PA103A que és de 21.289,61 m2.

Article 3. Obligatorietat

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'acord de l'aprovació definitiva i normes, 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 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 atenir-se a la superfície real.

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

Article 6. Determinacions

Els paràmetres bàsics d'ordenació i gestió són els establerts en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 .

Així, seran d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

1. Memòria
2. Normativa
3. Plànols normatius

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article. 7. Classificació del sòl

Els sòl que integren l'àmbit del Pla de Millora urbana de regulació de la composició volumètrica de l'equipament comercial del carrer Barcelona 106 és sol urbà no consolidat segons la legislació vigent mentre resti pendent la cessió concretada en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103.

Article 8. Qualificació

La qualificació és la determinada en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial, per la qual 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. Ordenació volumètrica

La ordenació volumètrica es la definida en els plànols d'ordenació normatius (09 Ordenació volumètrica)

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora queda fixat a la cantonada del carrer Barcelona i la Plaça Salvador Dalí. La cota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora queda fixada en la rasant del carrer Barcelona en aquest punt.

La cota de la planta baixa se situa mes menys seixanta centímetres (0.60 cm) en relació al punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

Article 10. Alineacions i rasants

La definició de les alineacions i rasants son les definides en els plànols normatius (08 - Alineacions i rasants)

CAPÍTOL III. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

Article 11. Utilització privativa del subsòl del sòl de domini públic

En el plànol 07-Utilització privativa del subsòl del sòl de domini públic s'identifiquen :

- Sòl i subsòl de titularitat pública, amb aprofitament privat del subsòl mitjançant concessió administrativa.
- Sòl de titularitat pública, amb subsòl de titularitat i aprofitament privat.

Correspon a l'ajuntament el manteniment dels sòls de titularitat pública, llevat que en el cas que la titularitat del subsòl sigui privada o en règim de concessió, hi hagi desperfectes ocasionats per patologies de la finca en subsòl.

Article 12. Projecte d'urbanització

El projecte d'urbanització s'aprovarà prèvia o simultàniament amb l'atorgament de la llicència. Inclourà també els criteris d'alienacions i rasants i la resta de criteris observats per l'informe de mobilitat, per la qual s'adaptarà a la nova ubicació i funcionament de l'ampliació del centre.

Article 13. Projecte d'obres

Per a la sol·licitud de l'atorgament de la llicència, el Projecte d'obres haurà d'incorporar l'adaptació de l'Estudi de Mobilitat Generada a la nova ubicació i esquema funcional incorporant, alhora, la justificació dels aspectes identificats en el corresponent informe municipal de mobilitat

D'acord a l'Estudi de Mobilitat Generada aprovat, i la corresponent llicència comercial, el nombre previst de places d'aparcament serà de 832 com a mínim.

4. DOCUMENT DE SÍNTESI

PMU DE REGULACIÓ DE LA COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EQUIPAMENT COMERCIAL – CARRETERA DE BARCELONA 106

SITUACIÓ I ÀMBIT:

L'àrea objecte del present document urbanístic és el delimitat als plànols i correspon al PA 103C de la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial. Es troba situat entre el carrer Antoni Gaudí al nord, la carretera de Barcelona a l'est, l'hotel Melià Girona , que queda fora de l'àmbit, al sud i el carrer Bru Barnoya i Xiberta a l'oest. Engloba, a mes, l'encreuament del carrer Barcelona amb el carrer Marti Sureda.

La superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és la del PA103C que és de 18.678,91 m2.

ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES:

Àmbit del PMU de regulació de la composició volumètrica de l'equipament comercial a la Carretera de Barcelona núm. 106 delimitat al plànol de proposta adjunt.

ÀBAST DE LA SUSPENSIÓ:

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 DEL PMU:

El seu abast és desplegar la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 per tal d'ajustar aquelles determinacions especifiques que defineixin la volumetria i els gàlibs generals, les obres d'integració amb l'entorn i la ocupació privativa de sòl públic.

OBJECTIUS I CRITERIS DEL PMU:

- Desplegar les determinacions establertes en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial
- Definir la volumetria i els gàlibs generals, les obres d'integració amb l'entorn i la ocupació privativa de sòl públic.
- Establir les alineacions, i gàlibs generals de la volumetria de l'equipament comercial i condicions d'ordenació específiques de la qualificació C1-4.1.a
- Adequació de l'equipament comercial al projecte de soterrament del tren convencional i determinació de les rasants de la urbanització
- Establir les actuacions associades a la via publica de l'entorn
- Determinació de la mobilitat de l'entorn en relació als accessos al propi centre.
- Determinació dels àmbits de les futures concessions.
- Mantenir les alineacions generals de l'edifici existent fixant el punt d'aplicació de l'alçada reguladora
- Compatibilitzar la ordenació volumètrica a la futura recuperació del traçat ferroviari un cop estigui soterrat el tren convencional i enderrocat el viaducte.
- Reconvertir el carrer Bru Barnoya en via de servei soterrada per facilitar una entrada de vianants futura des del costat oest, i establir estratègies que faciliti la modificació de les rasants un cop soterrat el tren convencional.
- Ordenar l'espai públic per fomentar per ordre els desplaçaments: a peu, en bicicleta, en transport en bus.
- Modificat l'encreuament del carrer Barcelona amb Marti Sureda per tal de poder fer un gir a l'esquerra des del carrer Barcelona en sentit nord
- Adequar la configuració de la plaça Salvador Dalí per millorar la qualitat de l'espai urbà, ajustant-la a les rasants dels vials existents i futurs i que estigui equipada per permetre la utilització intermitent de l'ús de promoció d'activitats diverses i comercials.
- Identificar els sòls de titularitat publica amb aprofitament privat del subsòl subjecte a concessió administrativa i els sòls de titularitat publica amb subsòls de titularitat i aprofitament privat.
- Definir les obligacions del propietari i de l'ajuntament.

5. PLÀNOLS

01	Situació	1/5.000
02	Ortofoto	1/1.000
03	Estructura de la propietat	1/1.000
03.1	Planejament que es desplega. Planta	1/1.000
03.2	Planejament que es desplega. Gàlibs	1/1.000
03.3	Planejament que es desplega. Gestió	1/1.000
04	Topogràfic	1/1.000
05.1	Perfil soterrament tren convencional "Plataforma y via de la linea de alta velocidad Madrid – Zaragoza – Barcelona - Frontera Francesa. Tramo: Linea convencional FASE 3"	
05.2	Nous perfils proposats C/. Oviedo – C/. Antoni Gaudí	1/1.000
06	Mobilitat	1/1.000
07	Utilització privativa del subsòl del sòl de domini públic	1/1.000
08	Alineacions i rasants	1/1.000
09	Ordenació volumètrica	1/1.000
Annex	Separata "Avantprojecte de reforma i ampliació de centre comercial propietat d'Hipercor SA"	

Equip redactor:

Servei de Planejament i Llicències / Àrea d'Urbanisme

Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte
Cap del servei

Xavier Artés i Bosch, arquitecte

Girona, octubre de 2012
Abril 2013

ANNEX 1

Anàlisi de trànsit. Gir a l'esquerra en la cruïlla dels carrers Barcelona i Martí Sureda

Ajuntament de Girona

PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE LA COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EQUIPAMENT COMERCIAL DEL CARRER BARCELONA 106

Octubre 2012
Abril 2013

PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE LA COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EQUIPAMENT COMERCIAL DEL CARRER BARCELONA 106

1. MEMÒRIA 5
1. Antecedents. 5
2. Conveniència i oportunitat. 6
3. Naturalesa, objecte i abast del planejament derivat. 7
4. Situació i àmbit. 9
5. Formulació i tramitació. 9
6. Marc urbanístic i legal 9
7. Planejament que es desplega 10
8. Estructura de la propietat 14
9. Usos del sòl, estat de l'edificació i entorn. 14
10. Determinació de la mobilitat de l'entorn en relació als accessos al propi centre i a les actuacions associades a la via publica de l'entorn. 15
11. Adequació de l'equipament comercial al projecte de soterrament del tren convencional i Determinació de les rasants de la urbanització 18
12. Objectius i criteris del Pla de Millora Urbana. 19
12. Objectius i criteris del Pla de Millora Urbana. 19
13. Proposta de planejament 20
2- PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONOMICA-FINANCERA 24
1. Agenda 24
2. Avaluació econòmica financera 24
3. NORMATIVA 27
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL 27
Article 1. Naturalesa i objecte. 27
Article 2. Situació i Àmbit 27
Article 3. Obligatorietat 27
Article 4. Vigència 28
Article 5. Interpretació 28
Article 6. Determinacions 28
CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 28
Article. 7. Classificació del sòl 28
Article 8. Qualificació 28
Article 9. Ordenació volumètrica 29
Article 10. Alineacions i rasants 29
CAPÍTOL III. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES 29
Article 11. Utilització privativa del subsòl del sòl de domini públic 29
Article 12. Projecte d'urbanització 29
Article 13. Projecte d'obres 29
4. DOCUMENT DE SÍNTESI 31
5. PLÀNOLS 35
ANNEX 1 37

1. MEMÒRIA

1. Antecedents.

1. El Pla General d'Ordenació 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 als efectes de la seva vigència 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.

3. En data 8 d'octubre de 2012, el Ple de l'ajuntament de Girona, va aprovar provisionalment la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial per la qual es modifica 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.

Posteriorment la Comissió Territorial d'Urbanisme el va aprovar definitivament en data 8 de novembre del mateix any i es va verificar el Text Refós al Ple de l'Ajuntament, en sessió del Ple de l'Ajuntament del dia 10 de desembre del 2012 i a la CTU de Girona, en sessió del 20 de desembre del mateix any.

4. En data 30 d'octubre de 2012 i en data 30 de novembre de 2012, la Subdirecció de l'Àrea I d'ADIF (núm. reg. 2012053379 i 2012053379 respectivament) emet resposta a la petició d'informe, resolent que no hi ha inconvenient amb que s'aprovi inicialment el Pla de Millora, i demana que l'Ajuntament sol·liciti dictamen a la Subdirecció d'Operacions Norest.

5. En data 19 de novembre de 2012, el senyor Ramon Nogareda, en representació d'Hipercor S.A., entra a l'ajuntament (núm. reg. 2012051566) une al.legacions amb la voluntat d'aclarir algun aspecte del document aprovat inicialment.

6. En sessió de 8 de novembre de 2012 (núm. reg. 2012053792), la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona resol favorablement amb les prescripcions següents

- El Pla de millora urbana s'ha d'adequar a les determinacions que resultin de la modificació que es tramita simultàniament, d'acord amb el principi de jerarquia normativa. Concretament , els plànols d'ordenació que fan referència al planejament vigent s'han d'adequar a les prescripcions que determina la Comissió Territorial d'Urbanisme per a la modificació núm 46 del Pla general d'ordenació urbana.
- La superfície de l'àmbit del Pla de millora urbana ha d'incloure l'àmbit del PA-103 establert en la modificació núm.46 del PGOU de 21.289,61m2
- L'article 8 de les normes urbanístiques s'ha de completar amb el quadre de superfícies del PA-103 diferenciant les superfícies de les qualificacions i subpolígons PA-103A i PA-103C

- S'hauran de completar els plànols d'ordenació amb la definició del tractament, ús i destinació dels espai públics, sobretot pel que fa al carrer Bru Barnoya i Xiberta, tot excloent la rampa d'accés del carrer Saragossa, de manera que no envaeixi vialitat pública.
  Caldrà incorporar el plànol 3 "Estructura de la propietat" indicat en l'aparat Gestió de la memòria del Pla

A tots aquests efectes, s'incorpora en l'aprovació definitiva les prescripcions establertes en relació a la incorporació en l'àmbit del Xalet Solé per tal de regularitzar l'àmbit del planejament derivat amb el planejament general, i es modifica la ubicació de l'accés a l'aparcament pel carrer Antoni Gaudí passant d'estar al costat nord a la vorera sud i permetent, alhora, conservar els 3 carrils de circulació.

Així mateix, s'incorpora el plànol 3-Estructura de la propietat, així com els aclariments necessaris que permeten donar més coherència al document aprovat inicialment.

7. En data 26 de març de 2013 (núm. reg. 2013014393, l'ajuntament rep l'informe favorable del Cap d'àrea de Manteniment de Barcelona de la Gerència de manteniment de Barcelona, de la Direcció d'operacions i enginyeria de la xarxa convencional, determinant alhora, que d'acord a la llei 39/2003 del Sector Ferroviari i el reglament que la desenvolupa, totes les obres que es vulguin efectuar dins de les zones de domini públic, protecció ferroviària i de la línia límit d'edificació, han de comptar amb la preceptiva autorització d'ADIF

8. En relació a l'al·legació presentada pel senyor Ramon Nogareda, en representació d'Hipercor S.A s'incorporen a la proposta d'aprovació definitiva els extrems estimats

2. Conveniència i oportunitat.

1. Aquest pla de millora es redacta en compliment de les determinacions establertes en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial en el qual es determina la necessitat de redacció d'un Pla de millora urbana de regulació de la composició volumètrica per tal de definir la volumetria final, així com la definició de la urbanització de l'entorn.

Així mateix, es determina que en aquest planejament derivat, es regularà principalment:

<u>Alineacions, i gàlibs generals de la volumetria de l'equipament comercial i condicions específiques d'ordenació de la clau C1-4.1.a.</u>
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

<u>Determinació de les rasants de la urbanització</u>
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

<u>Actuacions associades a la via publica de l'entorn</u>
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. 17

Determinació de la mobilitat de l'entorn en relació als accessos al propi centre.
Definir la relació dels accessos al complex hoteler-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 l'aprofitament privat del subsòl en els accessos al complex hoteler-comercial.

3. Naturalesa, objecte i abast del planejament derivat.

1. Naturalesa

Aquest document té la consideració de Pla de Millora Urbana de regulació de la composició volumètrica de l'equipament comercial del carrer Barcelona 106

2. Objecte

2.1 El seu objecte és desplegar la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 per tal d'ajustar aquelles determinacions especifiques 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 publica 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 de les concessions.

2.2 El present Pla de Millora, no anul·la les obligacions adquirides en els polígons PA103A i PA103C de la MPGOU núm.17, recollides en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103. Resten per tant les carregues d'urbanització pendents d'execució i les càrregues d'urbanització d'adequació i integració de l'entorn per l'activitat comercial proposada, previstes en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103.

3. Abast

3.1 En el ben entès que el present planejament desplega la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial, les determinacions del present planejament derivat d'acord a les prescripcions legals vigents ja han quedat justificades en el document que desplega.

No obstant això, en relació a les determinacions establertes pròpiament per a un planejament derivat es constata que:

- En tant que el present planejament derivat no altera les superfícies de les qualificacions dels sistema d'espai lliure planejat, no és d'aplicació per el tràmit previst en l'article 98 del Dl 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.

- 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 Dl 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 aquest planejament derivat desenvolupa una modificació de planejament general que no afecta sostre residencial ni reserves pel sistema d'habitatges dotacionals públics

- En tant que el present planejament derivat no te per objectius la implantació de nous usos o activitats, si no que es exclusivament a efectes definició de la volumetria i els gàlibs generals, les obres d'integració amb l'entorn i la ocupació privativa de sòl públic, 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 es 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 pels serveis tècnics municipals de l'Àrea de mobilitat. D'acord amb això, a l'empara de l'article 3.3.c, el projecte d'ampliació de l'ús comercial actual, haurà d'incorporar l'adaptació de l'Estudi de Mobilitat Generada a la nova ubicació i esquema funcional incorporant, alhora, la justificació dels aspectes identificats en l'esmentat informe

- 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. 8 de Plans i Programes sotmesos a avaluació ambiental en funció d'una decisió prèvia d'avaluació ambiental de la L6/2009, 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.

3.2 En tant que el present document es el desenvolupament de la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial es constaten els termes ja establerts en relació a l'agenda i avaluació de viabilitat econòmica financera

4. Situació i àmbit.

1. L'àrea objecte del present document urbanístic és el delimitat als plànols i correspon al PA 103C i PA 103A de la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial.

2. Es troba situat entre el carrer Antoni Gaudí al nord, la carretera de Barcelona a l'est, l'hotel Melià Girona, que queda fora de l'àmbit, al sud i el carrer Bru Barnoya i Xiberta a l'oest. Engloba, a mes, l'encreuament del carrer Barcelona amb el carrer Marti Sureda.

3. La superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és la del PA103C i PA103A que és de 21.289,61 m2.

5. Formulació i tramitació.

El present Pla de millora urbana està promogut per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb el que estableix l'art. 78 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer.

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. 81, 85 i 89 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

6. Marc urbanístic i legal

1. El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per:

- Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i

- Decret legislatiu, d'àmbit autonòmic, DL 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme El text refós, ha estat modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme

- Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. El reglament ha estat modificat pel decret 80/2009 de 19 de maig per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.

2. 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.

3. I en darrer terme, la Modificació puntual número 17 del TR del PG "PA discontinu 103 equipament comercial", aprovada definitivament en data 28 de març de 2007 i la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial, que va ser aprovada provisionalment en data 8 d'octubre de 2012, el Ple de l'ajuntament de Girona .

7. Planejament que es desplega

1. El planejament que el present document desplega és, específicament la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial. Aprovada inicialment en data 11 de juny de 2012, el Ple de l'ajuntament de Girona .

2. Els paràmetres específics de la clau 4.1.a es defineixen a l'article 10- Regulació detallada de les zones per la qual es modifica l'article 215 – Zona comercial que configura carrer Clau 4.1 del Text Refós del Pla General.

Article 10. Regulació detallada de les zones.
Es modifica l'article 215 – Zona comercial que configura carrer Clau 4.1 del Text Refós del Pla General que queda de la següent manera:

SECCIÓ PRIMERA. ZONA COMERCIAL QUE CONFIGURA CARRER

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

1. DEFINICIÓ:

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

2. SUBZONES:

clau 4.1.a - subzona equipament comercial

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condició de solar	art. 59	

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.	art. 68	

de terres		
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
Hab. unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit (PEC):	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Dominant (2)
Comerç gran: (GEC)	Dominant (2)
Comerç territorial (GECT)	Dominant (2)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Incompatible
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

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

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

3. La resta de paràmetres es determinen a l'annex normatiu de l'esmentada Modificació Puntual.

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 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 integrament 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 especifiques 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 publica 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.
  - Delimitació dels àmbits objecte de concessió

8. Estructura de la propietat

1. L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol núm. 3. El polígon 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 polígon 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.

9. Usos del sòl, estat de l'edificació i entorn.

1. En relació a la ordenació volumètrica actual, 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.

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

2. A nivell funcional, d'hipermercat se situa a la planta baixa i semisoterrada i la venda assistida personalitzada en format de gran magatzem se situa en part de la planta baixa i les plantes pis

L'accés de vianants a l'equipament comercial és des de les cantonades nord i sud de l'edifici amb el carrer Barcelona. Es al voltant d'aquets accessos que se situen els nuclis de comunicacions verticals principals per al públic.

3. En relació a la integració de l'edificació amb l'entorn, ens trobem que:

- Al nord, la plaça Salvador Dalí qualificada com a sistema d'espais lliures, està subdividida per una plataforma superior a la cota de la carretera de Barcelona i el carrer Antoni Gaudí i una altra gran plataforma inferior a l'altura de la planta semisoterrada de l'edifici i carrer Bru Barnoya.

  L'edifici presenta la seva façana principal en aquest costat, amb un mur cortina de vidre en tota la seva alçada que permet visualitzar el nucli principal de comunicacions verticals amb escales mecàniques.

- A l'est, a la façana del carrer Barcelona se situa un lateral exclusiu per a taxis i un lateral que permet el gir dels vehicles que venen del nord cap a l'hotel i el carrer Bru Barnoya.

  L'edifici presenta una façana opaca que integra les sortides d'emergència a la cota del carrer Barcelona.

- A l'oest, el carrer Bru Barnoya se situa a la cota de la façana del semisoterrani. Queda substancialment per sota de la cota de la via del tren i resulta un carrer funcionalment i formalment de vial de servei que avarca l'entrada/sortida a l'aparcament de l'hotel, els dobles accessos d'entrada i sortida a l'aparcament del centre comercial i el moll de càrrega i descarrega.

  L'edifici presenta una façana eminentment funcional amb els accessos i sortides d'emergència a cota de carrer i una tribuna amb lames verticals que emmarquen les circulacions d'emergència en les plantes superiors

- Al sud, s'ha creat un passatge que separa les façanes del centre comercial i l'hotel, que obra la seva façana principal al carrer Martí Sureda que es desenvolupa amb una secció en forma de "V" per poder fer factible el creuament de la via del ferrocarril amb un pas inferior.

  La façana que es visualitza des del costat sud es principalment la de l'hotel, resultant per tant, la façana de l'equipament comercial menys visible de les quatre.

4. Altrament, en el PA 103A se situa l'edifici anomenat Xalet Soler, Habitatge unifamiliar aïllat catalogat R-51, construït per l'arquitecte Ricard Giralt i Casadesús l'any 1940-41, les caracteristiques principals de les quals son:

- Habitatge unifamiliar aïllat de planta semisoterrada + p.b. + p.p. I estructura de parets portants i forjats unidireccionals amb biguetes de ferro

- Edifici aïllat i envoltat de jardí. Està format per un cos central amb coberta a tres aigües i dos cossos laterals que conflueixen amb aquest. Té semisoterrani i dues plantes, l'entrada té un porxo amb pilars i en el lateral una galeria arcada.. Les finestres estan emmarcades amb pedra i la base de la casa te un sòcol de pedra.

- Ús actual habitatge i bon estat de conservació

10. Determinació de la mobilitat de l'entorn en relació als accessos al propi centre i a les actuacions associades a la via publica de l'entorn.

1. En data 21 d'octubre de 2009, el servei de mobilitat de l'ajuntament de Girona va emetre informe sobre les previsions de mobilitat generada per l'ampliació de l'esmentat centre, l'oferta de transports públics i la suficiència d'aparcaments.

L'informe 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 segueixi 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 garanteixen un canvi modal de la mobilitat actual i generada cap a modes de transport sostenible al estar situat el centre en dins de la xarxa urbana consolidada i vistos els informes previs indicats en aquest informe, es considera suficient la previsió d'ampliació de 300 places d'aparcament.*

Cal fer patent que és necessari mitjançant les mesures correctores promoure formes més sostenibles i amables de desplaçament al centre comercial que es troba en mig d'una trama

urbana consolidada i definir fórmules de participació del promotor per col·laborar en la gestió de la nova mobilitat. En espacial cal treballar per al foment dels desplaçaments:

- *a peu*
- *en bicicleta*
- *en transport en bus*
- *pla de mobilitat per al treballadors*
- *i estudiar les entrades i sortides de l'aparcament així com l'ús d'aquest recurs per part de les persones que es desplacen en vehicle privat.*

Paral·lelament l'estudi de mobilitat que acompanyi el projecte d'obres d'ampliació haurà de tenir en compte, ajustar i justificar les observacions de l'esmentat informe, observacions que entre altres, també quedaran reflectides en el projecte d'urbanització que s'aprovarà prèvia o simultàniament a l'atorgament de la llicència.

1. *Respecte a la **xarxa de vianants,** en tots els itineraris a peu fins al centre caldrà prendre mesures correctores per adaptar i millorar els itineraris de vianants per tal que les persones amb mobilitat reduïda poguessin accedir a peu al centre comercial. Així es aconseguirà un canvi modal del vehicle privat cap a anar en peu.*

2. *Respecte a la **xarxa de bicicleta,** cal considerar les limitacions de velocitat que s'ha realitzat per facilitar l'ús compartit de la via de vehicles a motor i les bicicletes. L'informe de la Secretaria de la Mobilitat indica que serien convenient més places d'aparcament a l'interior del local. En aquest sentit, es considera necessari incrementar el número d'aparcaments de bicicletes a l'exterior del local, ja que molts dels ciclistes prefereixen utilitzar aquests aparcaments a l'exterior dels seus punts de destinació.*

3. *Respecte a la **xarxa del transport públic**, l'estudi indica com a línies factibles d'utilitzar per anar al centre les línies 1, 2, 5 i 10. Les línies 1 i 2 transcorren del sud al nord de la ciutat oferint una bon recurs per anar en transport públic al centre comercial. La parada més propera de la línia 10 està a uns 360 metres, a més a més, aquesta línia té una freqüència d'una hora. Pel que fa a les parades de la línia 5 en els dos sentits es troben a una distància al voltant de 270 m i 350 m de distància. Per tant, es considera que els factors anteriors fan que les persones que accedeixin al centre comercial no utilitzin les línies 5 ni 10. L'estudi d'avaluació de mobilitat generada no presenta cap proposta específica amb excepció de traslladar la parada de bus actual. Es considera molt interessant estudiar la possibilitat de que el promotor participés en el finançament d'una nova línia de transport públic est-oest de la ciutat que connectés Can Gibert, Sant Narcís, Hipercor, Pla de Palau i la Universitat de Girona, de conformitat amb l'article 18.5 de la Llei 9/2003 de Mobilitat. Això permetria tenir una oferta de transport públic per als barris de l'est i oest. Pel que fa a la proposta de parada indicada en el plànol 8 de l'estudi, cal dir que planteja un entrant per al bus. Aquesta solució no és adient, ja que habitualment estan plenes de vehicles indegudament estacionats, són maniobres difícils d'efectuar i és dificultós deixar el vehicle ben col·locat per a que les persones amb mobilitat reduïda pugin correctament i consumeixen temps sobretot en el moment de la incorporació al carril de circulació que afecta a la velocitat comercial (puntualitat) de la línia. Es convenient que la parada de bus s'efectuï en el mateix carril de circulació.*

4. *El projecte executiu haurà d'anar acompanyat d'un pla específic per a la mobilitat dels **treballadors**. De conformitat amb l'article 3.4 del Decret 344/2006*

5. *En l'estudi hi ha un plànol (4.2) sobre els principals itineraris d'entrada i sortida de vehicles al centre. Es mostra* ***una nova entrada i sortida a l'aparcament*** *pel carrer Barcelona. Cal estudiar en el projecte definitiu altres opcions per entrar i sortir de l'aparcament, com per exemple duplicar la capacitat d'entrada de l'accés que ja està construït.*

6. *Pel que fa a la política de* ***preus de l'aparcament****, l'estudi de mobilitat generada descriu que actualment l'aparcament ofereix dues hores d'estacionament gratuït a les persones que disposen de targes Hipercor (*). Per la resta d'usuaris és de pagament. Aquest fet comporta que una part dels desplaçaments que s'efectuen en vehicle privat no deixin el vehicle a l'interior de l'aparcament i cerquen estacionament en els carrers de l'entorn immediat provocant un impacte negatiu. És convenient fer un estudi sobre la política dels clients de preus de l'aparcament per tal de garantir que els vehicles privats tinguin com aparcament destí el del propi centre.*

7. *Pel que fa als desplaçaments amb motocicleta s'observa que actualment hi ha un dèficit de places destinades a aquests vehicles. El conductor de motocicletes tenen un comportament similar als ciclistes, en el sentit que cerquen estacionaments en superfície a prop de la destinació. Per la qual cosa es proposa que el projecte prevegi espais per a* ***l'estacionament de motocicletes*** *a prop de les entrades al comerç.*

(*)aclariment: targetes d'El Corte Ingés

Així, en relació als accessos, s'ha constatat, que les noves necessitats de l'equipament comercial i el conseqüent augment associat de la mobilitat generada, han repercutit en la necessària previsió de dues entrades i dues sortides amb vehicle per a l'aparcament del centre comercial. No obstant, la longitud de la façana de l'equipament comercial al carrer Barcelona és clarament escassa i excessivament pròxima a la cruïlla semafòrica del carrer Martí Sureda per absorbir el desenvolupament d'una entrada i sortida a l'aparcament en una mateixa façana. La proposta, per tant, haurà de preveure accessos a aparcaments repartits per la totalitat del perímetre del complex hoteler-comercial.

3. Altrament, la configuració volumètrica en alçada, provoca una asimetria entre el moll de descarrega existent i el volum principal de l'edifici. Necessariament, per tant, s'hauran de definir una estratègia que permeti una certa flexiblitat en la creació d'un o mes pols de molls de càrrega i descarrega de material.

4. Aquestes dues necessitats convergeixen en l'encreuament del carrer Barcelona amb el carrer Martí Sureda.

En relació a aquest extrem, el març de 2011 l'empresa INTRA ha fet una Anàlisi de trànsit. Gir a l'esquerra en la cruïlla dels carrers Barcelona i Martí Sureda amb l'objecte d'estudiar la possibilitat d'habilitar aquest gir a l'esquerra, per a l'accés directe cap a l'aparcament del centre comercial, tant en la situació actual com en l'escenari d'ampliació.

Aquest document que s'adjunta en l'ANNEX 1 estima en relació a la demanda específica centre comercial:

- *El volum de vehicles que en un dia punta accedeixen al centre comercial és d'uns 100 vehicles/hora, dels que un 20% utilitzarien el carril de gir a l'esquerra. Aquest volum de 20 vehicles pot ser absorbit pel sistema sense dificultat.*

- *L'ampliació del centre comercial produirà en hora punta un trànsit suplementari en aquesta cruïlla de 80 vehicles respecte la situació actual. Segons la distribució*

territorial que establia l'EAMG de 2009 seran 26 cotxes els que usaran el carril de gir a l'esquerra. Aquest volum de 26 vehicles (i la resta que fan altres moviments) pot ser absorbit pel sistema sense dificultat.

I conclou que:

- *L'habilitació d'un carril de gir a l'esquerra des del carrer Barcelona cap a Martí Sureda no produirà una pèrdua de capacitat significativa a la intersecció per als altres moviments. A més, es facilita un nou moviment sense haver de discórrer pels carrers Sant Isidre i Marquès Caldes de Montbui, ajudant a descongestionar aquesta zona.*

- *Cal, això sí, una nova ordenació de les fases semafòriques de la intersecció, organitzant el cicle en tres fases.*

- *La capacitat del gir a l'esquerra és suficient fins i tot per l'hora punta dels dies de major demanda de vehicles al centre comercial (i també quan estigui ampliat). En tot cas, una eventual cua que arribés a col·lapsar el segon carril d'entrada a Girona comportaria que la capacitat del primer carril seria propera als 1.000 veh/hora, del mateix ordre de magnitud que la següent cruïlla semaforitzada del carrer Barcelona (amb Cassià Costal)*

11. Adequació de l'equipament comercial al projecte de soterrament del tren convencional i Determinació de les rasants de la urbanització

1. En data 15 de novembre de 2006, el Secretari d'Estat d'Infraestructures i Planificació va aprovar l'expedient d'informació pública de l'Estudi Informatiu Complementari de la Linia d'Alta Velocitat Madrid – Saragossa – Barcelona - Frontera Francesa. Tram Vilobí d'Onyar – Sant Julià de Ramis que determinava que l'arribada del tren d'alta velocitat seria en tuneladora per sota el carrer Oviedo, i per la projecció de l'actual via, i amb execució entre pantalles, el soterrament del tren convencional.

El Projecte bàsic i de construcció, redactats durant el 2007, defineixen les rasants de la via del soterrament del convencional que permeten que amb la reurbanització dels carrers transversals que actualment tenen forma de "V" (Marti Sureda, Antoni Gaudí i Cassià Costal) recuperin en bona mesura les rasants originals. Amb aquest objectiu, el carrer Oviedo s'ajusta a les noves rasants i es modificaria lleugerament.

2. Necessàriament, la incertesa de l'execució d'aquestes fases, fa obligatoris plantejaments que resolguin les necessitats funcionals bàsiques d'un equipament comercial d'aquestes característiques a nivell d'accessos i serveis i que alhora, sigui flexible perquè la integració de l'edifici a l'entorn sigui possible tant en la hipòtesi d'una execució del soterrament del tren convencional immediata o no.

3. En els plànols adjunts al present document, es mostra el perfil longitudinal del soterrament del tren convencional i la proposta indicativa de com quedarien les rasants dels carrers Oviedo i transversals, un cop enderrocat el terraplè.

12. Objectius i criteris del Pla de Millora Urbana.

- Desplegar les determinacions establertes en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial
- Definir la volumetria i els gàlibs generals, les obres d'integració amb l'entorn i la ocupació privativa de sòl públic.
- Establir les alineacions, i gàlibs generals de la volumetria de l'equipament comercial i condicions d'ordenació específiques de la qualificació C1-4.1.a
- Adequació de l'equipament comercial al projecte de soterrament del tren convencional i determinació de les rasants de la urbanització
- Establir les actuacions associades a la via publica de l'entorn
- Determinació de la mobilitat de l'entorn en relació als accessos al propi centre.
- Determinació dels àmbits de les futures concessions.

Els criteris del Pla de Millora Urbana són:

- Mantenir les alineacions generals de l'edifici existent fixant el punt d'aplicació de l'alçada reguladora
- Compatibilitzar la ordenació volumètrica a la futura recuperació del traçat ferroviari un cop estigui soterrat el tren convencional i enderrocat el viaducte.
- Reconvertir el carrer Bru Barnoya en via de servei soterrada per facilitar una entrada de vianants futura des del costat oest, i establir estratègies que faciliti la modificació de les rasants un cop soterrat el tren convencional.
- Ordenar l'espai públic per fomentar per ordre els desplaçaments:
    - a peu
    - en bicicleta
    - en transport en bus
- Modificat l'encreuament del carrer Barcelona amb Marti Sureda per tal de poder fer un gir a l'esquerra des del carrer Barcelona en sentit nord
- Adequar la configuració de la plaça Salvador Dalí per millorar la qualitat de l'espai urbà, ajustant-la a les rasants dels vials existents i futurs i que estigui equipada per permetre la utilització intermitent de l'ús de promoció d'activitats diverses i comercials.
- Identificar els sòls de titularitat publica amb aprofitament privat del subsòl subjecte a concessió administrativa i els sòls de titularitat publica amb subsòls de titularitat i aprofitament privat.
- Definir les obligacions del propietari i de l'ajuntament

13. Proposta de planejament

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

1. La Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial que es desplega en el present document, recull la voluntat expressada d'iniciar un gir comercial que potencií la oferta de botigues individuals 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 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 usos comercial i d'aparcaments.

Necessàriament, la ordenació que es determini haurà de definir unes alineacions, i especialment rasants, que no impossibilitin el desplegament del programa funcional planejat.

2. Es proposa mantenir l'alineació general de l'edifici existent permetent una cantonada nord-est en angle recte a diferència de la volumetria actual que queda recollida en la parcel·la cadastral

L'alçada màxima serà la establerta a la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial. Aquesta és de 22 m + 7 m d'instal·lacions des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora establerta ens els plànols.

Les alçades reguladores es prenen des de la cota del carrer Barcelona, d'acord als plànols d'ordenació, restant en semi-soterrani la planta que actualment se situa a cota del carrer Bru Barnoya.

L'impacte visual de la planta coberta que avarca les instal·lacions quedarà integrada arquitectònicament amb la resta de la façana amb un tancament perimetral compatible estilísticament amb la resta de la façana i enrasat a la mateixa..

Les condicions especifiques de la clau C1-4.1.a corresponent a la plaça Salvador Dalí, seran les que permetin l'ús puntual d'activitats diverses vinculades a l'equipament comercial i quedaran reflectits en el projecte d'urbanització que s'aprovarà prèvia o simultàniament a l'atorgament de la llicència.

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

1. Es proposa potenciar el carrer Bru Barnoya com a vial de servei per a us de l'aparcament de l'hotel, i accessos de vehicles (clients i càrrega -descàrrega) de l'equipament comercial.

La nova distribució de plantes, la necessitat de que el vial de servei quedi soterrat per no hipotecar una futura comunicació de la façana oest del centre si es recupera el traçat ferroviari i el propi gàlib dels vehicles de carrega i descarrega, fa necessari establir un esquema funcional d'un moll de carrega i accés a l'aparcament en el primer soterrani i un moll de carrega i sortida de l'aparcament en el segon soterrani.

Amb aquesta finalitat, el present Pla de Millora, defineix un espai de titularitat pública i aprofitament privat del subsòl al llarg del carrer Bru Barnoya.

2. Es proposa dissenyar un nou encreuament del carrer Barcelona amb el carrer Martí Sureda amb l'objectiu de

- Millorar la seguretat dels vianants millorant la senyalització, d'urbanització i ampliant voreres
- Permetre un gir a l'esquerra des del carril d'accés a la ciutat pel carrer Barcelona cap al carrer Martí Sureda que permeti una millor connexió de l'acces rodat que entrada a Girona des del suc, cap a l'hotel i al propi equipament comercial.

El disseny d'aquest encreuament respon a la proposta de l'estudi realitzat per INTRA que s'adjunta com a ANNEX 1

3. Altrament, en coherència a l'informe del servei de mobilitat de l'ajuntament, es proposa no concentrar els nous accessos (entrada i sortida) al carrer Barcelona reservant un espai de titularitat publica i aprofitament privat del subsòl al lateral sud del carrer Antoni Gaudi per una rampa d'accés i a la vorera que llinda amb l'equipament al carrer Barcelona.

La situació d'aquesta rampa, es concreta en funció de les prescripcions determinades en sessió de 8 de novembre de 2012 (núm. reg. 2012053792), de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona. Se situa parcialment (43,80 m2) sobre zona qualificada de C1-4.1.a, representant un percentatge del 1.15% en relació a la zona destinada a espai lliure. En tot cas, aquest percentatge és molt inferior al màxim establert en l'article del 148 del Pla General on s'admet que l'ús d'aparcament i trànsit rodat sempre i quan no ocupin més del 10% de la superfície total de la plaça, parc o jardí.

Actuacions associades a la via publica de l'entorn

1. El Pla de millora ha de donar resposta al canvi d'imatge del conjunt edificatori en relació al carrer Barcelona, especialment en relació al vial lateral existent i en la definició dels 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.

2. En relació al foment dels circuits de vianants, bicicleta i transport públic en general, es modifica la vorera del carrer Barcelona, integrant-ne la rampa de sortida. La urbanització constarà de carril bici interior i marquesina de la parada d'autobusos.

Altrament, es proposa una reserva d'espai sense que invalidi la vorera sud del carrer Antoni Gaudí que com a mínim incorporarà un cordó de parada de taxis.

El projecte d'urbanització incorporarà la resta de determinacions, com l'enllumenat, la jardineria, els serveis, el mobiliari urbà, etc. i s'aprovarà prèvia o simultàniament a l'atorgament de la llicència.

La localització precisa d'aquestes actuacions en concretaran en l'adaptació de l'estudi de mobilitat que acompanyarà el projecte d'obres.

Adequació de l'equipament comercial al projecte de soterrament del tren convencional i determinació de les rasants de la urbanització

1. Per donar resposta a la necessitat de flexibilitat perquè la integració de l'edifici a l'entorn sigui possible tant en la hipòtesi d'una execució del soterrament del tren convencional immediata o no, i en coherència amb els requeriments funcionals i formals, es proposa reconvertir el carrer Bru Barnoya en una via de servei soterrada que absorbeix tant els accessos a l'aparcament com als molls de descarrega. Igualment, es proposa la divisió de la Plaça Salvador Dalí, la primera es permanent i esta a la cota del carrer Barcelona i la segona es atalussada i permet l'adequació del carrer Antoni Gaudí en una segona fase.

Així, el tractament de la plataforma del carrer Bru Barnoya serà amb acabat de vorera que s'incorporarà al vial de l'oest un cop estigui soterrat el tren convencional convertint-se amb una nova entrada a l'equipament comercial. Transitòriament, l'accés a aquesta plataforma estarà tancat per un i altre extrem per motius de seguretat ciutadana, utilitzant-se exclusivament per evacuació i accés d'emergència i/o manteniment.

2. Les noves rasants son les determinades en els plànols corresponents d'alineacions i rasants.

Definició de les cessions pendents i concessions

La Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 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 usos comercial i d'aparcaments.

Altrament, per a integrar els accessos al complex hotel-comercial, a la nova realitat urbana, es fa necessària la ocupació d'un espai de titularitat publica.

Aquesta situació fa necessària la identificació de cada un dels casos per compatibilitzar el sistema de titularitat pública del sòl i l'aprofitament privat del subsòl sigui de titularitat publica o privada

1. En el plànol de titularitat del sòl i subsòl s'identifiquen:

- Sòls de titularitat pública amb aprofitament privat del subsòl corresponents a les rampes d'accés i el carrer Bru Barnoya. Aquest aprofitament estarà subjecte a un regim de concessió administrativa

- D'acord a la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 , Sòl de titularitat publica amb subsòl de titularitat i aprofitament privat del subsòl, que correspon a la Plaça Salvador Dalí qualificada amb la clau C1-4.1.a. En aquest cas, resta pendent la cessió exclusivament del sòl dels terrenys de la Plaça Salvador Dalí.

Gestió

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol núm. 3. El polígon 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 poligon 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 polígon PA103A i PA103C, condicionada a la ampliació del centre comercial.

Necessariament la proposta de planejament derivat haurà de identificar cadascuna de les situacions i sistematitzar les obligacions dels titulars i dels beneficiaris en cas que hi hagi un aprofitament privat.

1. Les obligacions dels propietaris seran les de la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103

- 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 polígon PA103 A, condicionada a la ampliació del centre comercial.
- Obligacions contretes 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 soterri 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.

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

2. Correspon a l'Ajuntament:

- Atorgament de la llicència del Projecte d'obres que a l'empara de l'article 3.3.c, haurà d'incorporar l'adaptació de l'Estudi de Mobilitat Generada a la nova ubicació i esquema funcional incorporant, alhora, la justificació dels aspectes identificats en l'esmentat informe

- Aprovació del projecte d'urbanització, prèvia o simultàniament amb l'atorgament de la llicència. Inclourà també els criteris d'alienacions i rasants i la resta de criteris observats per l'informe de mobilitat, per la qual s'adaptarà a la nova ubicació i funcionament de l'ampliació del centre.

- Manteniment dels sòls de titularitat publica, llevat que en el cas que la titularitat del subsòl sigui privada o en règim de concessió, hi hagi desperfectes ocasionats per patologies de la finca en subsòl.

2- PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONOMICA-FINANCERA

1. Agenda

El sector s'executarà en una sola fase en un termini de 4 anys a comptar a partir de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest Planejament Derivat.

Degut a la pròpia naturalesa i necessària integració de les obres d'urbanització amb les de l'establiment comercial, aquestes s'executaran simultàniament.

2. Avaluació econòmica financera

En relació a l'avaluació econòmica financera, els termes que la determinen son els establerts en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103, en tant que el present document la que desplega i desenvolupa.

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 contretes 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 soterri 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 (m²)	cost ut (€/m²)	total (€)
PA 103A	C.1	1	Adequació jardí urbà	2.130,30	24,00 €	51.127,20 €
	A.2	2	Urbanització vorera	215,00	72,00 €	15.480,00 €
				2.345,30		
PA 103C	C.1-4.1a (C.1.ap)	3	Urbanització plaça	1.427,0	120,00 €	171.240,00 €
						237.847,20 €

Planejament proposta
(MP PGOU 46)

	Qualificació urb		Obres	Sup (m²)	cost ut (€/m²)	total (€)
PA 103A	C.1	1	Adequació jardí urbà	2.130,30	24,00 €	51.127,20 €
	A.2	2	Urbanització vorera	215,00	72,00 €	15.480,00 €
				2.345,30		66.607,20 €
PA 103C	C.1-4.1a	3	Urbanització plaça	3.818,0	120,00 €	458.160,00 €
				3.818,0		458.160,00 €
	A.2 (gir esquerra C/.Barcelona - Martí Sureda)	4	Urbanització encreuament	3.443,8	120,00 €	413.252,40 €
	A.2 (C/. Barcelona)	5	Urbanització vorera	1.772,0	72,00 €	127.584,00 €
	A.2 C/. Antoni Gaudí	7	Urbanització	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	6	Urbanització	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 proposa 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 publica.

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 publica 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 €/m2sostre 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 Pla de Millora Urbana de regulació de la composició volumètrica de l'equipament comercial del carrer Barcelona 106

2. El seu objecte és desplegar la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 per tal d'ajustar aquelles determinacions especifiques 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 publica 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.
- Delimitació dels àmbits objecte de concessió

3. El present Pla de Millora, no anul·la les obligacions adquirides en els polígons PA103A i PA103C de la MPGOU núm.17, recollides en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103. Resten per tant les carregues d'urbanització pendents d'execució i les càrregues d'urbanització d'adequació i integració de l'entorn per l'activitat comercial proposada, previstes en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103.

Article 2. Situació i Àmbit

1. L'àrea objecte del present document urbanístic és el delimitat als plànols i correspon al PA 103C i PA 103A de la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial.

2. Es troba situat entre el carrer Antoni Gaudí al nord, la carretera de Barcelona a l'est, l'hotel Melià Girona, que queda fora de l'àmbit, al sud i el carrer Bru Barnoya i Xiberta a l'oest. Engloba, a mes, l'encreuament del carrer Barcelona amb el carrer Marti Sureda.

3. La superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és la del PA103C i PA103A que és de 21.289,61 m2.

Article 3. Obligatorietat

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'acord de l'aprovació definitiva i normes, 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 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 atenir-se a la superfície real.

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

Article 6. Determinacions

Els paràmetres bàsics d'ordenació i gestió són els establerts en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 .

Així, seran d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

1. Memòria
2. Normativa
3. Plànols normatius

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article. 7. Classificació del sòl

Els sòl que integren l'àmbit del Pla de Millora urbana de regulació de la composició volumètrica de l'equipament comercial del carrer Barcelona 106 és sol urbà no consolidat segons la legislació vigent mentre resti pendent la cessió concretada en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103.

Article 8. Qualificació

La qualificació és la determinada en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial, per la qual 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. Ordenació volumètrica

La ordenació volumètrica es la definida en els plànols d'ordenació normatius (09 Ordenació volumètrica)

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora queda fixat a la cantonada del carrer Barcelona i la Plaça Salvador Dalí. La cota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora queda fixada en la rasant del carrer Barcelona en aquest punt.

La cota de la planta baixa se situa mes menys seixanta centímetres (0.60 cm) en relació al punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

Article 10. Alineacions i rasants

La definició de les alineacions i rasants son les definides en els plànols normatius (08 - Alineacions i rasants)

CAPÍTOL III. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

Article 11. Utilització privativa del subsòl del sòl de domini públic

En el plànol 07-Utilització privativa del subsòl del sòl de domini públic s'identifiquen :

- Sòl i subsòl de titularitat pública, amb aprofitament privat del subsòl mitjançant concessió administrativa.
- Sòl de titularitat pública, amb subsòl de titularitat i aprofitament privat.

Correspon a l'ajuntament el manteniment dels sòls de titularitat pública, llevat que en el cas que la titularitat del subsòl sigui privada o en règim de concessió, hi hagi desperfectes ocasionats per patologies de la finca en subsòl.

Article 12. Projecte d'urbanització

El projecte d'urbanització s'aprovarà prèvia o simultàniament amb l'atorgament de la llicència. Inclourà també els criteris d'alienacions i rasants i la resta de criteris observats per l'informe de mobilitat, per la qual s'adaptarà a la nova ubicació i funcionament de l'ampliació del centre.

Article 13. Projecte d'obres

Per a la sol·licitud de l'atorgament de la llicència, el Projecte d'obres haurà d'incorporar l'adaptació de l'Estudi de Mobilitat Generada a la nova ubicació i esquema funcional incorporant, alhora, la justificació dels aspectes identificats en el corresponent informe municipal de mobilitat

D'acord a l'Estudi de Mobilitat Generada aprovat, i la corresponent llicència comercial, el nombre previst de places d'aparcament serà de 832 com a mínim.

4. DOCUMENT DE SÍNTESI

PMU DE REGULACIÓ DE LA COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EQUIPAMENT COMERCIAL – CARRETERA DE BARCELONA 106

SITUACIÓ I ÀMBIT:

L'àrea objecte del present document urbanístic és el delimitat als plànols i correspon al PA 103C de la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial. Es troba situat entre el carrer Antoni Gaudí al nord, la carretera de Barcelona a l'est, l'hotel Melià Girona , que queda fora de l'àmbit, al sud i el carrer Bru Barnoya i Xiberta a l'oest. Engloba, a mes, l'encreuament del carrer Barcelona amb el carrer Marti Sureda.

La superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és la del PA103C que és de 18.678,91 m2.

ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES:

Àmbit del PMU de regulació de la composició volumètrica de l'equipament comercial a la Carretera de Barcelona núm. 106 delimitat al plànol de proposta adjunt.

ÀBAST DE LA SUSPENSIÓ:

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 DEL PMU:

El seu abast és desplegar la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 per tal d'ajustar aquelles determinacions especifiques que defineixin la volumetria i els gàlibs generals, les obres d'integració amb l'entorn i la ocupació privativa de sòl públic.

OBJECTIUS I CRITERIS DEL PMU:

- Desplegar les determinacions establertes en la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU núm. 46 – PA103 Equipament comercial
- Definir la volumetria i els gàlibs generals, les obres d'integració amb l'entorn i la ocupació privativa de sòl públic.
- Establir les alineacions, i gàlibs generals de la volumetria de l'equipament comercial i condicions d'ordenació específiques de la qualificació C1-4.1.a
- Adequació de l'equipament comercial al projecte de soterrament del tren convencional i determinació de les rasants de la urbanització
- Establir les actuacions associades a la via publica de l'entorn
- Determinació de la mobilitat de l'entorn en relació als accessos al propi centre.
- Determinació dels àmbits de les futures concessions.
- Mantenir les alineacions generals de l'edifici existent fixant el punt d'aplicació de l'alçada reguladora
- Compatibilitzar la ordenació volumètrica a la futura recuperació del traçat ferroviari un cop estigui soterrat el tren convencional i enderrocat el viaducte.
- Reconvertir el carrer Bru Barnoya en via de servei soterrada per facilitar una entrada de vianants futura des del costat oest, i establir estratègies que faciliti la modificació de les rasants un cop soterrat el tren convencional.
- Ordenar l'espai públic per fomentar per ordre els desplaçaments: a peu, en bicicleta, en transport en bus.
- Modificat l'encreuament del carrer Barcelona amb Marti Sureda per tal de poder fer un gir a l'esquerra des del carrer Barcelona en sentit nord
- Adequar la configuració de la plaça Salvador Dalí per millorar la qualitat de l'espai urbà, ajustant-la a les rasants dels vials existents i futurs i que estigui equipada per permetre la utilització intermitent de l'ús de promoció d'activitats diverses i comercials.
- Identificar els sòls de titularitat publica amb aprofitament privat del subsòl subjecte a concessió administrativa i els sòls de titularitat publica amb subsòls de titularitat i aprofitament privat.
- Definir les obligacions del propietari i de l'ajuntament.

5. PLÀNOLS

01	Situació	1/5.000
02	Ortofoto	1/1.000
03	Estructura de la propietat	1/1.000
03.1	Planejament que es desplega. Planta	1/1.000
03.2	Planejament que es desplega. Gàlibs	1/1.000
03.3	Planejament que es desplega. Gestió	1/1.000
04	Topogràfic	1/1.000
05.1	Perfil soterrament tren convencional "Plataforma y via de la linea de alta velocidad Madrid – Zaragoza – Barcelona - Frontera Francesa. Tramo: Linea convencional FASE 3"	
05.2	Nous perfils proposats C/. Oviedo – C/. Antoni Gaudí	1/1.000
06	Mobilitat	1/1.000
07	Utilització privativa del subsòl del sòl de domini públic	1/1.000
08	Alineacions i rasants	1/1.000
09	Ordenació volumètrica	1/1.000
Annex	Separata "Avantprojecte de reforma i ampliació de centre comercial propietat d'Hipercor SA"	

Equip redactor:

Servei de Planejament i Llicències / Àrea d'Urbanisme

Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte
Cap del servei

Xavier Artés i Bosch, arquitecte

Girona, octubre de 2012
Abril 2013

ANNEX 1

Anàlisi de trànsit. Gir a l'esquerra en la cruïlla dels carrers Barcelona i Martí Sureda