

## DISPOSICIONS

### DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

#### **EDICTE de 23 de juny de 2016, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Girona.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 13 de abril de 2016, va adoptar, entre altres, l'acord, la part dispositiva del qual es reproduïx a continuació:

Exp.: 2016 / 059097 / G

Modificació puntual del text refós del Pla general d'ordenació urbanística número 63 a la zona comercial de Palau, al terme municipal de Girona

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana número 63 a la zona residencial de Palau de Girona, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, amb la incorporació d'ofici en l'apartat CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ de l'obligació de la cessió que determina l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme en concepte d'increment de la reserva per a espais lliures i zones verdes.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de l'executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

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

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

#### *Consulta i informació de l'expedient*

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

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

CVE-DOGC-A-16175022-2016

de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2016/59097/G&set-locale=ca>

Girona, 23 de juny de 2016

Sònia Bofarull i Serrat

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual del text refós del Pla general d'ordenació urbanística número 63 a la zona comercial de Palau de Girona.

(Vegeu la imatge al final del document)

[Normativa\\_cat.pdf](#)

(16.175.022)

## Annex

Normes urbanístiques de la modificació puntual del text refós del Pla general d'ordenació urbanística número 63 a la zona comercial de Palau, al terme municipal de Girona

## CAPÍTOL I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

### Article 1 Naturalesa i objecte

Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refós del Pla general d'ordenació urbana de Girona per a la transformació d'usos vigents i la nova de limitació del PA-78 Palau, que permetrà l'ampliació de la zona comercial de Palau, així com de l'ajustament dels accessos i aparcaments a la zona comercial que s'amplia.

L'objecte és el canvi d'ús de la parcel·la adjacent (actualment sòl residencial) a l'actual sòl comercial per permetre l'ampliació. S'ordenen, també, els accessos a la superfície comercial, facilitant la seva disposició fora de la zona verda.

### Article 2 Situació i àmbit

L'àmbit de la modificació és el grafiat en els plànols d'ordenació i el constitueixen les finques privades amb referència cadastral 5250509DG8455A, 5250523DG8455A, així com sòls públics de comunicació i espais lliures. Està delimitat, al nord, pel carrer de l'Església de Sant Miquel, al sud i a l'oest, pel carrer dels Sarriera, i a l'est, per unes finques residencials privades. La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 4.352,70 m<sup>2</sup>.

### Article 3 Obligatorietat

Segons l'article 4 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, les disposicions contingudes en el PGOU esmentat i les modificacions obliguen al compliment per igual, tant a l'administració com als particulars. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, ja 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 d'aprovació definitiva i la normativa en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la 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 d'aquest document es farà d'acord amb el contingut i subjecte als objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió, prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

### Article 6 Determinacions

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

1. Memòria descriptiva i justificativa
2. Normativa
3. Agenda i avaluació econòmica i financera
4. Plànols

## CAPÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### Article 7 Classificació del sòl

La classificació del sòl inclòs en l'àmbit de la modificació número 63 del PGOU és la de sòl urbà no consolidat, d'acord amb el planejament vigent.

### Article 8 Qualificació del sòl

Aquesta modificació té assignades qualificacions de sistema de places parcs i jardins urbans (clau C.1) i zona comercial amb espais oberts (clau 4.2.h). Els sistemes de places, parcs i jardins urbans tenen, com a ús principal, el de "lleure", i s'ordenaran segons les disposicions dels articles 140 a 149, de les normes urbanístiques del text refós del Pla general d'ordenació urbana de Girona.

### Article 9 Modificació de l'article 214 de les NNUU

Article 214 Zona comercial amb espais oberts. Clau 4.2.

#### 1. DEFINICIÓ:

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats, bàsicament, per usos comercials, caracteritzats per una volumetria especial i derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats.

#### 2. SUBZONES:

Subzones: s'identifiquen les subzones corresponents amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona.

Les subzones que diferencia aquest Pla general són les següents:

- Mas Gri	Clau 4.2.a
- Sector Palau	Clau 4.2.b
- Can Turon	Clau 4.2.c
- Mas Xirgu	Clau 4.2.d
- Can Caula	Clau 4.2.e
- Carrer Can Pau Birol	Clau 4.2.f
- Plaça de Salt	Clau 4.2.g
- Creu de Palau	Clau 4.2.h

#### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	L'existent, no es permet cap divisió. A la subzona 4.2.c: 5.000 m <sup>2</sup> A la subzona 4.2.f: 2.500 m <sup>2</sup> . Es podrà admetre una parcel·la mínima de 2000 m <sup>2</sup>

		per destinar-la a usos culturals; en tot cas, el nombre màxim de parcel·les de la subzona serà 4. (àmbit carrer Can Pau Birol). A la subzona 4.2.h: parcel·la única
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condicció de solar	art. 59	

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	1 m <sup>2</sup> sostret/m <sup>2</sup> sòl A la subzona 4.2.c: 0,80 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl A la subzona 4.2.g: 1,15 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl A la subzona 4.2.h: 0,76 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Edif. màx. de la parcel·la	art. 65	
Ocupació màxima	art. 66	70% A la subzona 4.2.b: 100% A la subzona 4.2.d i 4.2..f: 60% A la subzona 4.2.h, segons el plànol d'ordenació urbana
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edifici es col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació del sòl urbà.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrània	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sota coberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	
Elements sortints	art. 78	

Celobert i pati de ventilació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	
Alçària reguladora referida a la parcel·la	art. 89	9,50 m A la subzona 4.2.a: 9,00 m A la subzona 4.2.b: 6,00 m A la subzona 4.2.d, 4.2.f i 4.2.g: 10,00 m A la subzona 4.2.h: 5.30 m. En cas d'ampliació de l'edifici existent, la planta baixa del projecte unitari mantindrà la cota d'accés actual.
Punt d'aplicació de l'AR referida a la parcel·la	art. 90	A la subzona 4.2.h.i, en cas d'ampliació de l'edifici existent, la planta baixa del projecte unitari mantindrà la cota d'accés actual.
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	A la subzona 4.2.d i 4.2.f, la separació mínima a carrer, a lateral i a fons serà de 3 m. A la subzona 4.2.g: la separació mínima a carrer serà de 6 m, a fons i lateral de 3 m.
Construccions auxiliars	art. 94	

## 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari:	Compatible
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible	Cultural / Religios:	Compatible
Comerç mitjà (MEC)	Dominant (2)	Recreatiu:	Compatible (3)
Comerç gran (GEC):	Dominant (2)	Restauració:	Compatible
Comerç gran territorial (GECT)	Dominant (2)	Esportiu:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Incompatible (4)	Aparcament:	Compatible

Estació de servei	Compatible (5)		
-------------------	----------------	--	--

OBSERVACIONS:	
(1)	Es permet, únicament, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
(2)	Fora de la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS).
(3)	Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta en el Títol III, capítol quart.
(4)	A la subzona de Can Caula, clau 4.2.e, s'admet l'ús industrial vinculat a l'activitat existent.
(5)	A la subzona Creu de Palau, clau 4.2.h, no s'admet.

#### 6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

Article 10. Ordenació específica sòl urbà. PA\_78 Palau.  
Es modifica puntualment l'annex normatiu de la UA 78 Palau que queda redactat tal com segueix. L'índex d'edificabilitat màxima bruta així com els percentatges de reserves mínimes de sòl públic i sòl màxim d'aprofitament privat estan arrodonits i la seva naturalesa és purament justificativa.

PA\_78

PALAU

ÀMBIT:

- Cantonada avinguda Montilivi i carrer dels Sarriera en el Barri de les Torres de Palau.
- La superfície del polígon és de 4.352,70 m <sup>2</sup> .

OBJECTIUS GENERALS:

- Actualització de les determinacions de l'àmbit.
- Obtenció del pagament substitutori de la cessió dels sistemes d'espais lliures i d'aprofitament.
- Urbanització a càrrec dels promotors del sòl destinat a sistema d'espais lliures.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		
	Superfícies	
	m <sup>2</sup>	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:	4.352,70	100,00
Sostre màxim (m <sup>2</sup> sostre):	1.177,00	

CVE-DOGC-A-16175022-2016

Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> 0,41 sostre/m <sup>2</sup> sòl): Ús global: COMERCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:	2.807,70	64,50
Espais lliures: Equipaments:	2.8077	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:	1.545,00	35,50
Comercial:	1.545,00	
<b>ALTRES DETERMINACIONS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 4.2.h</li> <li>- Les condicions d'ordenació estan reflectides en el plànol d'ordenació del sòl urbà.</li> <li>- El projecte</li> </ul>		

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

- La Unitat d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.
- Els propietaris hauran de cedir el sòl corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic del polígon.
- El projecte d'edificació inclourà una definició acurada de composició arquitectònica i materials constructius que assegurin la implantació correcta de l'edificació en el terreny i la integració en l'entorn.
- El projecte d'urbanització per al recondicionament del sistema d'espais lliures públics es redactarà atenent l'ús de l'espai pel descans i l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans, i fer especial atenció a la transformació de la part, actualment, utilitzada com a aparcament de forma irregular.
- El PA s'executarà en un termini de 4 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de Pla general.

**DISPOSICIÓ ADDICIONAL.**

Per a tot allò no regulat, específicament, en aquesta modificació puntual del Pla general, serà d'aplicació la regulació establerta a les normes urbanístiques del text refós del Pla general d'ordenació urbana de Girona.