

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 25 de setembre de 2014, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de Girona.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 26 de març de 2014 i 22 de juliol de 2014, va adoptar, entre d'altres, els acords següents:

Exp.: 2014 / 052869 / G

Modificació núm. 53 del Pla general sobre les condicions d'ús de la zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts, al terme municipal de Girona

Acord de 22 de juliol de 2014

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

-1 Donar conformitat al text refós de la modificació núm. 53 del Pla general d'ordenació urbana sobre les condicions d'ús de la zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Girona, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 26 de març de 2014, i es substitueix d'ofici la pàgina número 20, a petició de l'Ajuntament, per tal d'esmenar una errada detectada.

-2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 26 de març de 2014 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament

Acord de 26 de març de 2014

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

-1 Aprovar definitivament la modificació núm. 53 del Pla general d'ordenació urbana sobre les condicions d'ús de la zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Girona, supeditant-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

-1.1 La normativa vigent de referència de la modificació núm. 53 s'ha d'ajustar al redactat definitiu de la normativa que proposa la modificació núm. 52 i que es tramita simultàniament.

-1.2 La documentació de la modificació ha d'incloure les especificacions que determina l'article 99.1 de la Llei d'urbanisme pel que fa a les parcel·les afectades pel canvi d'intensitat d'ús, clau 3.2.j Parador Güell.

-1.3 Cal justificar que tant la modificació dels usos comercials com la modificació del Parador Güell no impliquen un increment del valor i, per tant, de l'aprofitament urbanístic, cas en el qual caldrà preveure la cessió del 10% de l'aprofitament.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar

CVE-DOGC-A-14268090-2014

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 addicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2014/52869/G&set-locale=ca>

Girona, 25 de setembre de 2014

Sònia Bofarull Serrat

Secretaria de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques de Modificació núm. 53 del Pla general sobre les condicions d'ús de la zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts, de Girona.

(Vegeu la imatge al final del document)

[normativa_cat.pdf](#)

(14.268.090)

Annex

Normes urbanístiques de modificació núm. 53 del Pla general sobre les condicions d'ús de la zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts de Girona

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte.

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 53 del Pla General d'ordenació de Girona per l'ampliació i concreció de les condicions d'ús de la zona de dotacions i serveis en espais oberts situats dins l'àmbit de la trama urbana consolidada (clau 3.2).

Article 2. Situació i àmbit

La present modificació és d'aplicació en la totalitat del sòl urbà qualificat de zona de dotacions i serveis amb espais oberts (clau 3.2) i inclòs dins la delimitació de trama urbana consolidada (TUC) del terme municipal de Girona, que en constitueixen l'àmbit.

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'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 94 i 106 del DLEG 1/2010 text refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 5. Interpretació

Segons l'article 3 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, la interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

Article 6. Determinacions

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

1. Memòria descriptiva i justificativa
2. Normativa

CAPÍTOL II. DEFINICIÓ I REGULACIÓ DE la zona de dotacions i serveis privats en espais oberts Clau 3.2

Article 7. Modificació de l'article 214 del text refós de les NNUU del PGOU.

A raó de la modificació de les condicions d'ús de la zona 3.2. es modifica l'article 214 de les NNUU del text refós del pla general d'ordenació urbana que adopta el redactat següent:

1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquells sòls terciaris caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats.

2. SUBZONES:

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

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

- Mas Xirgu	Clau 3.2.a
- Tipus 2	Clau 3.2.b
- Plaça de Braus	Clau 3.2.c
- Can Turon	Clau 3.2.d
- Casa Verda	Clau 3.2.e
- Puig d'en Roca	Clau 3.2.f
- Accés nord	Clau 3.2.g
- Accés nord	Clau 3.2.h
- Domeny	Clau 3.2.i
- Parador del Güell	Clau 3.2.j

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	Les existents A la subzona 3.2.d i 3.2.i: 2.500 m ² A al subzona 3.2.g: 4.000 m ² A la subzona 3.2.j: s'admet una única subdivisió d'illa existent que, en qualsevol cas, haurà de tenir unes parcel·les resultants de 2.500 m ² de superfície mínima.
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	A la subzona 3.2.g i 3.2.h : 50 m de façana mínima
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 ² st/m ² s. Els solars edificats amb intensitats que ultrapassin 1 m ² st/m ² s tindran el sostre edificat com a edificabilitat màxima de la parcel·la. A la subzona 3.2.b: 0,50 m ² st/m ² s A la subzona 3.2.d: 0,70 m ² st/m ² s A la subzona 3.2.e: 0,4 m ² st/m ² s

		<p>A la subzona 3.2.c: 2,75 m²st/m²s</p> <p>A la subzona 3.2.g: 1,20 m²st/m²s neta per parcel·la</p> <p>A la subzona 3.2.h: 0,70 m²st/m²s neta per parcel·la</p> <p>A la subzona 3.2.i: 2,00 m²st/m²s neta per parcel·la</p> <p>A la subzona 3.2.j: 1,224 m²st/m²s neta per parcel·la; en cas de parcel·lació de les illes existents on una parcel·la renunciï a part de l'edificabilitat assignada, es podria traspasar a l'altra parcel·la de l'illa, mitjançant la redacció d'un PMU d'ordenació de volums, part de l'edificabilitat renunciada, fins assolir una edificabilitat màxima resultant que es pugui esgotar segons ocupació, alçada reguladora i altres paràmetres d'aplicació continguts en el present article 214.</p>
Edif. màx. de la parcel·la	art. 65	A la subzona 3.2.f el sostre màxim serà de 30.000 m ²
Ocupació màxima	art. 66	<p>70%</p> <p>A la subzona 3.2.a: 60%</p> <p>A la subzona 3.2.b: 50%</p> <p>A la subzona 3.2.e: 20%</p> <p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 40%</p> <p>A la subzona 3.2.i: 45%</p> <p>A la subzona 3.2.j 40% per la PB i 20% per les PP</p>
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	<p>A les subzones 3.2.g i 3.2.h la distància mínima entre dos canvis d'anivellació serà com a mínim de 6 metres. En les àrees lliures d'ocupació de l'edificació no es permet la construcció de murs de contenció, ni en general, moviments de terres que alterin les condicions naturals i topogràfiques de l'entorn. Únicament s'admeten les mínimes adaptacions topogràfiques necessàries com a conseqüència de la seva utilització a espai lliure i pel seu accés</p> <p>A la subzona 3.2.j es complirà el que determina l'article 68 i, en cap cas, la cota del terreny transformat superarà la cota de la rasant del límit de parcel·la amb l'Avinguda Josep Tarradellas.</p>
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació del sòl urbà i es disposarà de forma que sigui possible la sistematització dels espais no ocupats per a jardins o patis. Quan hi hagi parets mitgeres serà prioritària l'edificació

		<p>adossada a elles. Davant l'existència d'elements arquitectònics o vegetals d'interès s'intentarà llur conservació.</p> <p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: es fixen els gàl·libs segons ocupació predeterminada en el plànol d'ordenació del sòl urbà; l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte. Dins el gàl·lib establert l'edificació tindrà una façana mínima de 50 metres, tot i que les edificacions no superaran una longitud continua de més de 60 metres.</p> <p>A la subzona 3.2.i i dins el gàl·lib fixat, l'edificació s'alinejarà a la línia de façana obligatòria – grafiada en plànol d'ordenació- i formant una pantalla continua en la direcció nord-sud, que ocuparà tota la façana oest possible amb B+4.</p> <p>A la subzona 3.2.j i dins el gàl·lib fixat, l'edificació se situarà preferentment perpendicular a l'avinguda Josep Tarradellas, de manera que la façana aparent de les plantes pis des d'aquesta avinguda no ocupi més del 50% del límit de la parcel·la amb l'avinguda. S'entén per façana aparent la projecció de l'edificació perpendicularment al carrer, sobre el límit de parcel·la.</p>
Planta baixa	art. 70	A la subzona 3.2.j es permet la construcció d'altells en PB, que computarà a efectes d'edificabilitat i s'ajustarà a les disposicions dels punts a,b,c,i e de l'article 70 de les NNUU.
Planta soterrani	art. 71	<p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h en subsòl i dins l'ocupació del 40%, s'admetran fins a 4 plantes soterrani</p> <p>A la subzona 3.2.i l'ocupació en planta soterrani pot assolir el 100% de la parcel·la, restant en qualsevol cas enterrada totalment.</p> <p>A la subzona 3.2.j el subsòl podrà ser ocupat, dintre el gàl·lib fixat per l'edificació i amb un màxim del 40% del a parcel·la, amb una planta soterrani, dins una fondària màxima de 8,00 m respecte la cota de la planta baixa. Cas que la PB se situï a diverses alçades, la fondària màxima admesa per tota la planta soterrani es mesurarà des de la planta baixa de cota superior.</p>
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	
Elements sortints	art. 78	

Ventilació i il·luminació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	A la subzona 3.2.g i 3.2.h i 3.2.j: el projecte d'edificació inclourà un projecte específic que defineixi el tractament de les tanques, que tindran una alçada màxima d'1,80 metres, amidats des de la rasant de l'espai públic, dels quals només 80 cm, podran ser massissos i la resta hauran de ser amb elements vegetals. En cas de parcel·les amb edificacions d'ús comercial s'empraran preferiblement pilones per delimitar les parcel·les, excepte que una justificació del projecte pugui aconsellar un tancament alternatiu.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	art. 88	<p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: els espais lliures de parcel·la es destinaran a jardí privat o col·lectiu, a instal·lacions esportives i altres elements d'esbarjo, així com d'aparcament al servei de l'edificació. Aquest últim ús es limita al gàlib on s'ha de situar l'edificació. El tractament d'aquests espais serà objecte d'un projecte específic, que s'aportarà conjuntament amb el d'obres d'edificació, i que restarà preferentment enjardinat, limitant-se les superfícies pavimentades al 20% de la superfície lliure d'edificació.</p> <p>A la subzona 3.2.j els espais lliures de parcel·la es destinaran a jardí privat o col·lectiu, a instal·lacions esportives i altres elements d'esbarjo, si bé es podran utilitzar parcialment per aparcaments o per accés als aparcaments subterranis, serveis tècnics i càrrega i descàrrega. S'autoritzarà la instal·lació d'elements relacionats amb aquests usos fins a una ocupació màxima del 20% de l'espai lliure de parcel·la, sempre que no puguin esdevenir construccions tancades amb caràcter permanent. El tractament d'aquests espais serà objecte d'un projecte específic que s'incorporarà al projecte d'obres d'edificació, considerant que, en cas d'optar per a l'ús d'aparcament el paviment serà de junta oberta natural o similar (per permetre la construcció d'un drenatge tipus sud -drenatge urbà sostenible-), com a mínim en les zones d'estacionament, i l'espai disposarà d'arbrat freqüent a raó mínima d'un arbre cada tres places d'aparcament, atès el seu posicionament com a façana de les Hortes. En qualsevol cas, l'ordenació d'aquest de l'espai lliure d'edificació preservarà enjardinat i lliure de pavimentació</p>

		contínua almenys, un 30% de la superfície total de la parcel·la.
Alçada referida a la parcel·la	reguladora art. 89	En funció del nombre de plantes permeses: 4 (B+3) 15 m 3 (B+2) 12 m 2 (B+1) 9 m A la subzona 3.2.a: 10 m A la subzona 3.2.g: 17,10 m A la subzona 3.2.h: 17,10 m però s'estableix una zona de protecció des del límit nord de la subzona (corresponent al carrer de vianants – clau 3-) on l'alçada reguladora no superarà els 11,00 m corresponents a B+2 A la subzona 3.2.i: 17,50 m A la subzona 3.2.j: 23,50 m
Punt d'aplicació referida a la parcel·la	de l'AR art. 90	A la subzona 3.2.i es considerarà com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents dels vèrtex del polígon que delimita la parcel·la. A la subzona 3.2.j es mesurarà en tot el contorn de l'edificació a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la transformada.
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	de art. 91	3 (B+2) A la subzona 3.2.b i 3.2.e: 2 (B+1) A la subzona 3.2.d: 4 (B+3) A la subzona 3.2.c: 6 (B+5) A la subzona 3.2.g: B+4 A la subzona 3.2.h: B+2 i B+4 A la subzona 3.2.i: 5 (B+4) A la subzona 3.2.j: 7 (B+6)
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	A la subzona 3.2.a la separació mínima a carrer, a lateral i a fons és de 3 m. En el cas d'edificacions veïnes amb mitgera a límit de parcel·la, es permetrà adossar la nova edificació a la mitgera existent. A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 4 m de separació mínima als límits.
Construccions auxiliars	art. 94	
Accessos rodats als aparcaments	als	A la subzona 3.2.i: Els accessos rodats als aparcaments no es produiran en cap cas des de la carretera de Sant Gregori.
Condicions formals i ambientals	i	- A les subzones 3.2.g i 3.2.h, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte. - A la subzona 3.2.i: Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complet d'ordenació global on es defineixin les noves volumetries, les àrees d'ús privat, les àrees comunitàries i les instal·lacions privades al servei del conjunt. El projecte d'ordenació inclourà el tractament dels

espais no edificats de la parcel·la d'acord amb les determinacions fixades en l'art. 5 de les Normes Mediambientals incloses en la Disposició Addicional I de les NNUU i amb els criteris i recomanacions concordants de l'informe mediambiental annexat a l'esmentada Disposició Addicional I de les NNUU. Aquest projecte s'haurà de consensuar amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament. L'espai lliure d'edificació privat (0c) es tractarà en tota l'illa com un espai unitari, sense tancar el corresponent a cada parcel·la. Els materials i colors seran adequats a les condicions de l'entorn. Els projectes constructius dels edificis incorporaran un capítol específic amb justificació de les solucions adoptades referents a les mesures d'eficiència energètica, d'estalvi i d'altres criteris ambientals exposats a a la normativa mediambiental i a l'informe mediambiental que es despleguen en la Disposició Addicional I de les NNUU del PGOU .

- A la subzona 3.2.j, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte per parcel·la. Les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la posició que ocupen com a façana de les Hortes de sta. Eugènia i amb la ciutat. Així els projectes edificatoris hauran de tenir valor i qualitat arquitectònica i paisatgística, tant pel que fa a la seva posició, proporció, dimensions, materials, vegetació i colors a emprar, com pel que fa a la imatge externa del volum arquitectònic.

Normes Mediambientals	A la subzona 3.2.i li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Primera de les NNUU del PGOU i l'Annex I "Informe Ambiental" A la subzona 3.2.j li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Segona de les NNUU del PGOU.
-----------------------	--

5. CONDICIONS D'ÚS:

US ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	US ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari:	Compatible (4)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible (7)	Assistencial:	Compatible (4)
Comerç petit (PEC):	Compatible	Cultural / Religios:	Compatible (3)
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (2)	Recreatiu:	Compatible (6)
Comerç gran (GEC):	Compatible (2)	Restauració:	Compatible (3)
Comerç gran territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible (3)
Oficines i serveis:	Compatible (3)	Administratiu:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible (3)	Serveis tècnics:	Compatible (3)
Industrial:	Incompatible	Aparcament:	Compatible (3)
Estació de servei	Compatible (5)		

OBSERVACIONS:

-
- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
-
- (2) S'admet únicament i exclusiva en planta baixa (B) i primer pis (B+1) de parcel·les incloses dins la TUC.
-
- (3) Excepte a la zona 3.2.f, on no s'admet.
-
- (4) A la subzona 3.2.f, prèviament a l'atorgament de llicència, caldrà redactar un Pla Especial on es defineixin els accessos i s'ordeni l'emplaçament de l'edificació.
-
- (5) Excepte les zones: 3.2.f, 3.2.g, 3.2.h, 3.2.i i 3.2.j, on no s'admet
-
- (6) Excepte les zones: 3.2.f, 3.2.g, 3.2.h i 3.2.i, on no s'admet
 Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
-
- (7) A les zones 3.2.g i 3.2.h s'admet l'ús d'allotjament col·lectiu en els termes establerts a l'art. 97 de les NNUU
-

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

DISPOSICIÓ ADDICIONAL.

Per 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.