

URBANISME I ACTIVITATS  
PLANEJAMENT I PROJECTES

EXPEDIENT : 2013011178



CODI : 02.031.137

SÈRIE : PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA

NIF : P1708500B

ASSUMPTE : MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 53 -  
CONDICIONS D'ÚS DE LA ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS  
PRIVATS AMB ESPAIS OBERTS (19.147)

INICI: 04/09/2013

TANCAMENT:

FOLIS:

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

Expedient 2014-52869/G

**Diligència:** La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 22 de juliol de 2014 va adoptar el següent acord:

-I 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.

Girona, 22 de juliol de 2014

La secretària de la Comissió:

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació

Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Girona

Ajuntament  de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA NÚM 53  
CONDICIONS D'ÚS DE LA ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS AMB ESPAIS OBERTS

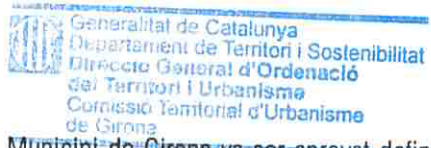
TEXT REFÓS JUNY 2014



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA NÚM 53 CONDICIONS D'ÚS DE LA ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS AMB ESPAIS OBERTS .....	1
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM 53 CONDICIONS D'ÚS ZONA 3.2 .....	3
<b>I. MEMÒRIA .....</b>	<b>3</b>
1. Antecedents .....	3
2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació .....	3
3. Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa .....	4
4. Situació i àmbit .....	5
5. Formulació i tramitació .....	5
6. Marc urbanístic i legal .....	5
7. Planejament vigent .....	5
8. Objectius i criteris de la modificació .....	10
9. Proposta de modificació .....	11
10. Programa de participació ciutadana .....	11
11. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible .....	11
12. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible .....	12
13. Informe de sostenibilitat econòmica .....	12
<b>2. NORMATIVA .....</b>	<b>15</b>
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL .....	15
Article 1. Naturalesa i objecte .....	15
Article 2. Situació i àmbit .....	15
Article 3. Obligatorietat .....	15
Article 4. Vigència .....	15
Article 5. Interpretació .....	15
Article 6. Determinacions .....	15
CAPÍTOL II. DEFINICIÓ I REGULACIÓ DE la zona de dotacions i serveis privats en espais oberts Clau 3.2 .....	16
Article 7. Modificació de l'article 214 del text refós de les NNUU del PGOU .....	16
DISPOSICIÓ ADDICIONAL .....	20
<b>3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA .....</b>	<b>21</b>
3.1. AGENDA .....	21
3.2. AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MPGOU .....	21
<b>4. PLÀNOL ÀMBIT .....</b>	<b>23</b>
<b>ANNEX I. DOCUMENT DE SÍNTESI .....</b>	<b>25</b>
<b>ANNEX II. JUSTIFICACIÓ .....</b>	<b>27</b>



## I. MEMÒRIA



### 1. ANTECEDENTS.

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 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 al DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

En data 18 de gener de 2012 s'aprova definitivament la Delimitació de Trama Urbana Consolidada del municipi, que s'ajusta posteriorment a uns nous límits a raó de la resolució, el 7 de maig de 2012, del conseller de Territori i Sostenibilitat, publicada al DOGC número 6176 del 23 de juliol de 2012.

Paral·lelament a la present modificació, es tramita la incorporació al PGOU com a SUC (sòl urbà consolidat) de 3 sectors de pla parcial ja executats: PP Accés Nord, PP de Domeny i PP Parador del Güell. La normativa resultant de l'esmentada modificació s'empra com a planejament vigent del present document.

En data 26 de març de 2014 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona acordava aprovar definitivament la present modificació núm.53 del PGOU, supeditant-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, donant compliment a unes prescripcions que es detallen tot seguit:

1. La normativa vigent de referència de la present modificació s'ajusta al redactat definitiu del text refós de la normativa proposada a la modificació núm. 52, que es tramita simultàniament.
2. Es justifica la no incorporació de les especificacions determinades a l'article 99.1 de la LUC, atès que les parcel·les qualificades de subzona 3.2.j Parador del Güell (dotacions i serveis privats) no presenten increment de la intensitat d'ús: ni les NNUU del text refós del PGOU ni tampoc la normativa específica que es desenvolupava en el PP Parador del Güell assignen un nombre determinat d'establiments o d'usos a implantar en les parcel·les de la subclau 3.2.j i, consegüentment, la possibilitat de subdividir les il·les existents en dues parcel·les no varien aquest paràmetre urbanístic.
3. Es justifica la inexistència d'increment de valor i/o aprofitament urbanístic dins l'àmbit de la modificació que té per objecte l'ampliació i concreció de les condicions d'ús de la zona de dotacions i serveis en espais oberts (clau 3.2) situats dins l'àmbit de la trama urbana consolidada (TUC). Aquesta ampliació i concreció no comporta ni increment de sostre edificable, ni increment de la densitat de l'ús residencial ni té per objecte la reordenació general d'un àmbit ni comporta transformació global dels usos previstos i/o existents.

En conseqüència i, recolzats per la justificació que s'adjunta com a Annex II al present document, podem concloure que no es donen les circumstàncies referides a l'article 100 del TRLUC i, per tant, no es preveuen cessions del 10% d'aprofitament.

### 2. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ.

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 (clau 3.2) situats dins l'àmbit de la trama urbana consolidada (TUC).

El seu objecte és el de modificar les normes urbanístiques de planejament per ajustar les definicions i els usos permesos en la zona de dotacions i serveis amb espais oberts (clau 3.2). Amb aquesta finalitat es modifica l'article 214 de les normes urbanístiques del text refós del PGOU.



No comporta cap increment de sostre edificable, de les densitat d'ús residencial o de la intensitat dels usos ni la transformació dels usos anteriorment establerts, per tant no li és d'aplicació el que s'estableix a l'art. 96.c del DLEG 1/2010 TR LUC.

La modificació no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb el que s'estableix a l'art. 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

Aquesta modificació no afecta sostre residencial ni reserves pel sistema d'habitatges dotacionals públics. Per tant, no requereix la incorporació d'una memòria social tal, com es determina a l'article 59 del DLEG 1/2010 TR LUC.

### 3. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA.

A raó del l'actual context de crisi, que deriva en una important reducció de l'activitat econòmica i l'estancament de les operacions en sòls pendents d'edificació, es creu adequada la diversificació d'usos en la qualificació de dotacions i serveis en espais oberts. Aquesta qualificació, caracteritzada per usos terciaris de volumetria especial i destinats a la formació de noves centralitats, és una de les menys demandades actualment, comportant la impossibilitat de dinamització econòmica d'aquests sòls pendents d'un interès de mercat.

Havent constatat demandes de sòl comercial de mitjà i gran format, tant al sector privat com al públic i amb la voluntat d'afavorir i potenciar l'activitat econòmica del municipi, es proposa ampliar les condicions d'ús actuals d'aquesta zona de sòl urbà que, malgrat permetre l'ús comercial com a complementari, està limitat a superfícies de fins a 800m<sup>2</sup> i no s'ajusta a la demanda existent. Aquesta ampliació d'usos compatibles permetria ampliar i flexibilitzar l'oferta dels sòls, apuntant una possible solució productiva pels solars urbanitzats buits objecte de modificació.

Atès l'article 9.3 de DL 1/2009 que es transcriu al paràgraf que segueix, la proposta d'ampliació de les condicions d'ús en la zona de dotacions i serveis privats en espais oberts afecta únicament i exclusiva els sòls ubicats dins l'àmbit de la Trama Urbana Consolidada del municipi:

*Art. 9.3 DL 1/2009: Els mitjans establiments comercials i els grans establiments comercials només es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca.(...)*

Part dels sòls inclosos en la modificació presenten urbanitzacions recents però sense d'edificar a raó de la manca de mercat. El moment econòmic actual està deixant arreu del nostre territori urbanitzacions a mig fer, construccions interrompudes...i també urbanitzacions recepcionades però sense possibilitats d'oportunitats per les parcel·les enllestides. Totes elles sotmeses a la degradació per la manca d'ús i també al mercadeig il·lícit dels materials de construcció.

La present modificació persegueix impulsar i afavorir l'activitat econòmica del municipi, dinamitzant uns àmbits amb una difícil sostenibilitat econòmica en l'estancament actual, a raó del manteniment dels serveis i sistemes i del valor cadastral de les parcel·les, molt inferior a les seves potencialitats. De la totalitat de sòls de qualificació de dotacions i serveis en espais oberts dintre TUC del municipi, un 40% són solars sense edificar (Accés nord, Parador del Güell, Domeny, Can Sunyer), un 13% presenten edificacions sense activitat (Fontajau, Vila-Roja), un 3% estan edificats, amb activitat però sense exhaurir l'edificabilitat (benzineres de Montjuïc i Pont Major). És a dir, que sumen més de la meitat dels sòls d'aquesta qualificació sense activitat econòmica o parcial.

L'article 3 del text refós de la LUC estableix que l'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, entès com a utilització racional del territori i el medi ambient, la qual cosa comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Seguint aquestes directrius, es creu convenient i justificable la

flexibilització d'usos compatibles en aquests sòls ara improductius; però seguint aquestes mateixes directrius, es creu igualment convenient mantenir els paràmetres ambientals, constructius i paisatgístics. Els nous usos compatibles en cap cas rebaixaran les esmentades exigències de qualitat arquitectònica, ambiental i paisatgística de les parcel·les objecte d'aquesta modificació, que resten subjectes al compliment de la normativa vigent aplicable i també, a les precisions normatives introduïdes en la present modificació que persegueixen garantir la correcta implantació de les futures edificacions en el context de la planificació general prevista. Malgrat que les ciutats han de ser prou flexibles per adaptar-se als diferents contextos econòmics o socials als que estant avocades en el transcurs dels anys, cal saber preservar uns mínims valors ambientals, paisatgístics, constructius que, un cop transgredits, difícilment són recuperables.

181

#### 4. 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) inclòs dins la delimitació de trama urbana consolidada (TUC) del terme municipal de Girona, que en constitueixen l'àmbit.



#### 5. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ.

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

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

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

#### 6. MARC URBANÍSTIC I LEGAL

##### 6.1. LEGISLACIÓ ESTATAL I AUTONÒMICA.

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc pel Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i en l'àmbit autonòmic, pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, i el decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. La Llei d'Urbanisme ha estat modificada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la LUC, i 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 real·lotjament.

##### 6.2. LEGISLACIÓ MUNICIPAL.

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 Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

##### 6.3 LEGISLACIÓ SECTORIAL.

Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, publicada al DOGC 5.534 de 28 de desembre del 2009.

#### 7. PLANEJAMENT VIGENT.

L'ordenació de la zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts (clau 3.2) està regulada pel que fa a les definicions i classificacions al Títol V, capítol cinquè de les NNUU del PGOU



## ARTICLE 11. TEXT REFÓS DE NORMATIVA DE REGULACIÓ DE LA ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 3.2)

## Article 214. Zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts. Clau 3.2.

## 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. GENERAL S	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 <sup>2</sup> A al subzona 3.2.g: 4.000 m <sup>2</sup>
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	
Condició de solar	art. 59	

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERAL S	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s. Els solars edificats amb intensitats que ultrapassin 1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s tindran el sostre edificat com a edificabilitat màxima de la parcel·la. A la subzona 3.2.b: 0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 3.2.d: 0,70 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 3.2.e: 0,4 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 3.2.c: 2,75 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

		<p>A la subzona 3.2.g: 1,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la</p> <p>A la subzona 3.2.h: 0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la</p> <p>A la subzona 3.2.i: 2,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la</p> <p>A la subzona 3.2.j: 1,224 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la</p>
Edif. màx. De la parcel·la	art. 65	A la subzona 3.2.f el sostre màxim serà de 30.000 m <sup>2</sup>
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	<p>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 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</p>



		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.
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Cobera	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: el projecte d'obres haurà d'incloure la definició del tancament exterior de la parcel·la, que tindrà 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 haurà de ser calada o amb elements vegetals. A la subzona 3.2.j el projecte d'obres inclourà la definició del tancament exterior de la parcel·la, que tindrà una alçada màxima de 1,80 m, amidats des de la rasant de l'espai públic, dels quals només 80 cm podran ser massissos i al resta hauran de ser calats o amb materials vegetals.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	art. 88	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 ajardinat, limitant-se les superfícies pavimentades al 20% de la superfície lliure d'edificació. 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. L'ordenació d'aquest espai preservarà enjardinat i lliure de pavimentació contínua almenys, un 30% de la superfície total de la parcel·la.
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	En funció del nombre de plantes permeses: 4 (B+3)      15 m 3 (B+2)      12 m 2 (B+1)      9 m





		<p>A la subzona 3.2.a: 10 m</p> <p>A la subzona 3.2.g: 17,00 m</p> <p>A la subzona 3.2.h: 17,00 m però s'estableix una zona de protecció des del límit nord de la subzona (corresponent al carrer peatonal –clau 3–) on l'alçada reguladora no superarà els 11m corresponents a B+2</p> <p>A la subzona 3.2.i: 17,50 m</p> <p>A la subzona 3.2.j: 22,30 m</p>
Punt d'aplicació de l'AR referida a la parcel·la	art. 90	<p>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.</p> <p>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.</p>
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	<p>3 (B+2)</p> <p>A la subzona 3.2.b i 3.2.e: 2 (B+1)</p> <p>A la subzona 3.2.d: 4 (B+3)</p> <p>A la subzona 3.2.c: 6 (B+5)</p> <p>A la subzona 3.2.g: B+4</p> <p>A la subzona 3.2.h: B+2 i B+4</p> <p>A la subzona 3.2.i: 5 (B+4)</p> <p>A la subzona 3.2.j : 7 (B+6)</p>
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	<p>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.</p> <p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 4 m de separació mínima als límits.</p>
Construccions auxiliars	art. 94	
Accessos rodats als aparcaments		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		<p>- A les subzones 3.2.g i 3.2.h, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte.</p> <p>- 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 .</p> <p>- A la subzona 3.2.j, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte. Les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la ciutat. Així els projectes edificatoris hauran de tenir valor i qualitat arquitectònica, tant pel que fa a la seva posició, proporció, dimensions, materials i colors a emprar, com pel que fa a la imatge externa del volum arquitectònic.</p>
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:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari:	Compatible (4)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible (9)	Assistencial:	Compatible (4)
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)	Cultural / Religios:	Compatible (3) (10)
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (2) (5) (6)	Recreatiu:	Compatible (3) (8)
Comerç gran (GEC):	Incompatible	Restauració:	Compatible (3)
Comerç gran territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible (3) (10)
Oficines i serveis:	Compatible (3)	Administratiu:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible (3)	Serveis tècnics:	Compatible (3) (10)
Industrial:	Incompatible	Aparcament:	Compatible (3) (10)
Estació de servei	Compatible (3) (7)		

### OBSERVACIONS:

- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
- (2) S'admet únicament com a ús complementari.  
A les subzones 3.2.g i 3.2.h es limita la superfície a 200m<sup>2</sup> per establiment  
A la subzona 3.2.j s'admet amb una superfície màxima de 700 m<sup>2</sup>
- (3) Excepte a la zona 3.2.f que 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) 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) Excepte les zones: 3.2.g i 3.2.h i 3.2.j, que no s'admet
- (7) Excepte les zones: 3.2.g i 3.2.h, 3.2.i i 3.2.j, que no s'admet
- (8) Excepte les zones: 3.2.g i 3.2.h i 3.2.i, que no s'admet
- (9) 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
- (10) Excepte a la zona 3.2.i on no s'admet

### USOS DOMINANTS

S'estableixen els següents usos dominants en les subzones assenyalades, establint la resta d'usos compatibles com a complementaris dels usos dominants :

- A la subzona 3.2.g i 3.2.h: allotjament col·lectiu, hoteler, oficines i serveis, sanitari, assistencial, cultural, administratiu; per cada parcel·la es podran admetre fins a 2 usos dominants sempre que un d'ambdós sigui el d'allotjament col·lectiu.
- A la subzona 3.2.i: hoteler, oficines i serveis, sanitari, assistencial, administratiu, comerç petit, comerç mitjà i restauració
- A la subzona 3.2.j: hoteler, oficines i serveis, sanitari, assistencial, cultural, recreatiu, administratiu

## 6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

## 8. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ.

Els objectius i criteris de la modificació són:

- Modificar les condicions d'ús actual per flexibilitzar l'oferta a les demandes del mercat





• Ajustar dins la RUG l'ús actual dels establiments comercials de la zona de dotacions i serveis amb espais oberts, ampliant les condicions de compatibilitat dels mitjans establiments comercials i permetent la implantació de grans establiments comercials.

- Afavorir l'activitat econòmica del municipi, modificant les condicions dels usos permesos, dins els nivells de qualitat ambiental i d'ordenació previstos pel planejament..
- Vetllar per la sostenibilitat econòmica del municipi intentant que les urbanitzacions recepcionades siguin un benefici i no una càrrega.

## 9. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Es proposa la modificació de compatibilitat de l'ús de mitjà establiment comercial

i l'ampliació de l'ús de gran establiment comercial dins la qualificació de dotacions i serveis privats en espais oberts (clau 3.2), limitant la seva implantació:

- a les parcel·les que tinguin aquesta qualificació i es trobin dins la delimitació de Trama Urbana Consolidada (3.2)
- a la localització única i exclusiva d'ús comercial gran i mitjà en planta baixa i primer pis

Per refermar la inicial previsió feta en pla general d'uns teixits dotacionals i de serveis, amb tractaments d'acabat i materials previsiblement acurats i d'una certa qualitat arquitectònica, es detallen amb més concreció els criteris pel tractament dels espais lliures d'edificació de la parcel·la.

Tanmateix, es permet la subdivisió de les actuals illes del parador del Güell en un màxim de dues parcel·les cadascuna, a raó de la dimensió de cadascuna de les illes i de l'actual situació de baixa activitat econòmica, possibilitant una transferència d'edificabilitat entre les dues parcel·les, mitjançant un Pla de Millora Urbana (PMU) d'ordenació de volums, en cas que es donin les següents circumstàncies:

- que una de les parcel·les de l'illa renunciï a part de la seva edificabilitat en favor de l'altra parcel·la
- que l'edificabilitat total de l'illa no superi el paràmetre normatiu de 1,224 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- que l'edificabilitat màxima transferida d'una parcel·la a l'altra, dins la mateixa illa, doni com a resultat una edificabilitat que es pugui esgotar amb l'aplicació dels paràmetres d'ocupació, ARM o altres que siguin pertinents segons normativa aplicable segons NNUU.

Com a conseqüència de l'aprovació, el 9 de d'octubre de 2009 del Decret Llei 55/2009, de 7 d'abril, sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, publicada al DOGC 5357 del 9 d'abril del 2009 i la posterior MPGOU núm. 41, s'adaptin les alçades reguladores màximes a les noves disposicions vigents.

## 10. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

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

## 11. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

La modificació no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb l'establert a l'article 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

## 12. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

188

La modificació no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, per tant i d'acord amb l'art. 3 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha de incorporar l'estudi de mobilitat.

## 13. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

### 1. CRITERIS I OBJECTIUS

Aquest apartat es redacta en compliment del l'article 59 del DL 1/2010, que en relació a la documentació del plans d'ordenació urbanística municipal, apartat 3.d.

Els objectius d'aquest document són:

- Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial. Per tant, no s'escau la justificació específica.

- Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions.

La modificació no té efectes sobre els costos d'implantació a càrrec de l'Ajuntament (inversions) ni sobre els ingressos per l'Ajuntament que la implantació generi (cessions normatives d'aprofitament urbanístic i ingressos corrents puntuals: ICIO, taxa per llicència d'obres, llicència de primera ocupació, permisos ambientals, impost sobre l'increment del valor dels terrenys...).

Atès que l'actuació no té efectes sobre les previsions d'infraestructures i els serveis a càrrec de l'Ajuntament, no es modifiquen els costos de manteniment. D'altra banda, tampoc té efectes sobre els ingressos corrents permanents. No s'altera per tant el balanç fiscal municipal.

Es conclou que la modificació no genera impactes en la hisenda pública municipal.







## 2. NORMATIVA

### 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. GENERAL S	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 <sup>2</sup> A la subzona 3.2.g: 4.000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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	
Condició de solar	art. 59	

#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERAL S	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s. Els solars edificats amb intensitats que ultrapassin 1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s tindran el sostre edificat com a edificabilitat màxima de la parcel·la. A la subzona 3.2.b: 0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 3.2.d: 0,70 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

		<p>A la subzona 3.2.e: 0,4 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</p> <p>A la subzona 3.2.c: 2,75 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</p> <p>A la subzona 3.2.g: 1,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la</p> <p>A la subzona 3.2.h: 0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la</p> <p>A la subzona 3.2.i: 2,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la</p> <p>A la subzona 3.2.j: 1,224 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s 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 <sup>2</sup>
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	<p>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 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	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 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. A la subzona 3.2.j el subsòl podrà ser ocupat, dintre el gàlib 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.
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	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 ajardinat, limitant-se les superfícies pavimentades al 20% de la superfície lliure d'edificació. 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 continua almenys, un 30% de la superfície total de la parcel·la.

Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	En funció del nombre de plantes permeses: 4 (B+3) 15 m 3 (B+2) 12 m 2 (B+1) 9 m
Punt d'aplicació de l'AR referida a la parcel·la	art. 90	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 peatonal – 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
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	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		A la subzona 3.2.i: Els accessos rodats als aparcaments no es produiran en cap cas des de la carretera de Sant Gregori.

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

Condicions formals i ambientals

- 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

Expedient: 2014-52869/G

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 22 de juliol de 2014 va adoptar el següent acord:

-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 tramessa 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.

Girona, 22 de juliol de 2014

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

La secretària de la Comissió





	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:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS 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	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.


### 3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

#### 3.1. AGENDA

La present modificació del text refós del PGOU serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i la normativa integra.

#### 3.2. AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MPGOU.

La present modificació puntual del text refós del PGOU afecta únicament la normativa i no té repercussió a efectes financers.

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



197

#### 4. PLÀNOL ÀMBIT

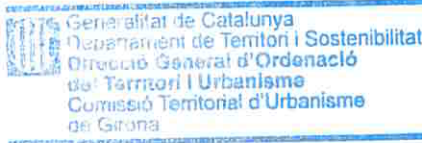
- i\_1 Àmbit

1/10.000



199

# ANNEX I. DOCUMENT DE SÍNTESI



## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM 53 CONDICIONS D'ÚS ZONA 3.2

### SITUACIÓ I ÀMBIT:

---

El seu àmbit és el delimitat al plànol, i correspon a la qualificació urbanística de dotacions i serveis privats amb espais oberts (clau 3.2) dins els límits de la Trama Urbana Consolidada (TUC)

### ÀMBIT DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES:

---

Àmbit de la modificació puntual del text refós del PGOU número 53.

### ABAST DE LA SUSPENSÍO:

---

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.

### ABAST DE LA MODIFICACIÓ:

---

#### L'objecte de la modificació és:

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).

### TRAMITACIÓ:

---

Aprovació inicial	09.09.2013
Aprovació provisional	09.12.2013
Aprovació definitiva	26.03.2014
DOGC	



201

## ANNEX II. JUSTIFICACIÓ

**Justificació de la inexistència d'increment de valor i/o aprofitament tant en l'àmbit general de la MPGOU\_53 com en les parcel·les qualificades de dotacions i serveis incloses en la delimitació del PPU Parador del Güell a efectes de l'article 100 del TRLUC.**

A efectes del que disposen els articles 99 i 100 del TRLUC cal assenyalar, en primer lloc, que:

- La present modificació no comporta increment de sostre edificable en aquest sector.
- No s'augmenta la densitat de l'ús residencial.
- La modificació del planejament no té per objecte la reordenació general d'un àmbit, ni comporta la transformació global dels usos ja previstos.
- La modificació no comporta "transformació dels usos preexistents", si no una ampliació del tipus d'ús comercial en el sentit que en el PGOU vigent s'admetia, en el sector Parador del Güell, el comerç petit com a complementari, i amb la modificació són compatibles el comerç petit (PEC) i també ho són el mitjà (MEC) i gran (GEC) limitat a les plantes baixa i primer pis.

En conseqüència, podem dir que no es donen les circumstàncies referides a l'article 100 del TRLUC que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics. Això no obstant, a continuació figuren valoracions relatives als nous usos comercials compatibles per tal de confirmar que tampoc existeix increment d'aprofitament i/o valor dels terrenys corresponents al sector Parador del Güell.

La valoració s'efectua en base a:

- S'utilitzarà el mètode de residual estàtic per al sòl urbanitzat, d'acord amb l'article 24 del RDL 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el Text refós de la *Llei de Sòl* (LS) i articles 19 i 22 de RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el *Reglament de valoracions de la Llei de Sòl* (RVLS).
- Així, la fórmula a emprar per a les valoracions serà  $VRS = Vv/k - Vc$ , on VRS és el valor de repercussió del sòl, Vv és el valor en venda d'edificació de l'ús considerat, K és el coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals (1,40 segons RVLS) i Vc és el valor de la construcció de l'ús considerat.
- S'han considerat com a millor i més probable ús en la situació anterior vigent, l'ús hotelier i es compara amb tipus d'ús comercial incorporat a PB i P1 en la present modificació.
- El valor en venda de l'edificació segons l'ús s'ha extret de diverses mostres que s'han homogeneïtzat d'acord amb les seves característiques. Les mostres i la seva homologació consten en els següents quadres:

## ÚS HOTELER

Dades de les mostres comparables						Condicions de semblança						Homogeneïtzació	
Ítem			Dades			Diàmetre	Verbs/dades	Situació	Ulcusió	Superfície	Altitud, estat de conservació	Total coeficient	Micrometres homogeneïtzats
Mostra	Referència	Situació	Superfície (m2)	Preu (€)	Preu unitari (€/m2)	He	Hm	He	Hu	He	Hc	Ch	Vi
1	PIForcadell	Alt Empordà	935	1.900.000	2.032	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,0017	2.036
2	PIForcadell	La Garrotxa	2.900	9.450.000	3.259	1,00	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,0494	3.420
3	PIForcadell	Anglès	450	770.000	1.711	1,00	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,0494	1.790
4	Habitacília	Bonlúa	900	1.598.000	1.614	1,00	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,0494	1.694
5	Thinkspain	Banyoles	1.000	1.600.000	1.600	1,00	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,0494	1.679
6	Imm.Lainez	Girona	1.200	3.500.000	2.917	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9540	2.783
7	Bergua C.L.	La Bisbal	600	1.500.000	1.950	1,00	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,0494	2.046
8	Lucas Fox	Monells	2.000	3.500.000	1.750	1,00	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,0494	1.836
Promig					2.104								2.161

## ÚS COMERCIAL

Dades de les mostres comparables						Condicions de semblança						Homogeneïtzació	
Ornament			Dades			Diàmetre	Verbs/dades	Situació	Ulcusió	Superfície	Altitud, estat de conservació	Total coeficient	Micrometres homogeneïtzats
Mostra	Referència	Municipi/Sector/P <sup>3</sup>	Superfície (m2)	Preu (€)	Preu unitari (€/m2)	He	Hm	He	Hu	He	Hc	Ch	Vi
1	FinquesMon	Girona/PI Independència/PB	407	979.000	2.096	1,00	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00	0,9088	1.905
2	Caserres P.	Girona/Caserres/ PB	463	595.000	1.285	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,9567	1.229
3	Idealista	Girona/Eixample/ PB	325	500.000	1.538	1,00	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	0,9088	1.308
4	Outlet de V	Girona/PI Indep/PB	474	979.000	2.065	1,00	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00	0,9088	1.877
5	Idealista	Salt/Fe. Macià/PB	230	278.000	1.209	1,00	0,95	1,10	0,95	0,95	1,00	0,9097	1.200
6	Caserres P.	Girona/Caserres/ PB	188	380.000	2.021	1,00	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	0,9088	1.837
7	Idealista	Girona/St. Narcis/PB	170	365.000	2.147	1,00	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	0,9088	1.951
8	FinquesMon	Girona/Vista Alegre/PB	190	310.000	1.632	1,00	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	0,9088	1.483
9	Solva	Girona/Eixample/ PB	265	230.800	871	1,00	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	0,9088	792
10	Idealista	Girona/St. Narcis/PB	220	195.000	886	1,00	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	0,9088	806
Promig					1.574								1.448

- Els valors de construcció d'edificació de l'ús, s'han extret de la revista especialitzada BEC.

Aplicant aquests valors a la fórmula determinada en el RVLS obtenim els següents resultats:

$$\text{Ús hotelier VRS (H)} = 2.161 / 1,4 - 1.076 = 467,57 \text{ €/m}^2.$$

$$\text{Ús comercial VRS (c)} = 1.448 / 1,4 - 623 = 411,29 \text{ €/m}^2.$$

En conseqüència, s'observa que no existeix increment de valor i/o aprofitament dels sectors.



Podem comprovar també aquests valors relatius d'un ús respecte de l'altre en el document de "*valors bàsics del sòl i de la construcció i índex correctors per comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya, en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions*" editat per l'Agència Tributària de Catalunya per l'any 2012, considerant que els preus d'aquest any no han experimentat gaire bé modificació respecte dels actuals, i que els que ens interessa realment és establir la relació de preus segons usos.

D'acord amb els quadres de població, a Girona li correspon una ubicació el B5 i una categoria de situació compresa entre la 3a i la 4a. L'apartat 5 del document correspon als valors de repercussió del sòl d'ús hotel·ler i l'apartat 4 correspon als valors de repercussió de l'ús comercial. Els preus que correspondrien a aquests usos i categories són de 478 €/m<sup>2</sup> per a l'ús hotel·ler i 412 €/m<sup>2</sup> per l'ús comercial, la qual cosa confirma la relació dels valors de mercat estudiats i corroborats que no hi ha increment de valor i/o aprofitament del sector amb la modificació proposada.

Girona, juny de 2014

Equip redactor:

Servei de Planejament i Gestió / Àrea d'Urbanisme:

  
Cap del servei de planejament:  
Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte

  
Redacció:  
Rosa Peralta Saguer, arquitecta

Cap dels serveis jurídics d'urbanisme :  
Joana Mendieta Bosch, advocada

GIRONA, JUNY 2014

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, verificat pel Ple en sessió del dia 09/06/2014, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 26/03/2014.  
LA SECRETÀRIA GENERAL,

  
  
Ajuntament de Girona