



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL
NÚM 13 – PA 100 CARRER PEDRET**

Setembre 2006

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL NÚM 13 –PA 100	
CARRER PEDRET	1
1. Antecedents.	3
2. Situació, objecte, àmbit i abast de la modificació.....	3
3. Conveniència i oportunitat.	3
4. Formulació i tramitació	3
5. Marc urbanístic i legal	4
6. Estructura de la propietat:	4
7. Usos del sòl i estat de l'edificació:.....	4
8. Situació urbanística:.....	4
9. Objectius i criteris de la Modificació.....	5
10. Proposta:.....	5
11. Quadres de superfícies i estàndards.	6
12. Annex normatiu.	6
13. Plànols:	8
Annexes:.....	8

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 als efectes de la seva vigència al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3654 d'11 de juny de 2002. L'Ajuntament va publicar en la seva integritat aquest text normatiu en el BOP del dia 14 d'abril de 2003.

No obstant com a mesura de millor provisió en front de sentències que entenen que l'organisme que aprova definitivament el planejament ha de ser el que ha de disposar la seva publicació i en el seu diari corresponent, es va elaborar el text refós de les normes del planejament general, amb les modificacions puntuals aprovades definitivament durant el seu temps de vigència. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 9 de febrer de 2006 va donar conformitat al text, que es va publicar íntegrament en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

2. Situació, objecte, àmbit i abast de la modificació.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Text Refós del Pla General d'Ordenació de Girona per la delimitació i regulació de la ordenació del PA 100 – Carrer Pedret.

Està situat a llevant del carrer Pedret i de la via del ferrocarril. El seu àmbit és el delimitat als plànols d'ordenació i es correspon amb les parcel·les cadastrals 5789308, 5789309 i 5789310 limitades pel carrer Pedret al sud i oest, la línia ferroviària de RENFE al nord i l'oest i a l'est amb un sistema de places parcs i jardins urbans, amb una superfície total de 872,30 m².

El seu abast és la modificació de les condicions d'ordenació de l'àmbit amb la delimitació i definició d'un nou PA, amb l'objecte de transformar el model urbanístic per millorar l'accessibilitat, implantació i condicions d'assolejament i ventilació del habitatges previstos al polígon, i també millorar l'accés dels col·lindants pel sud.

3. Conveniència i oportunitat.

El document es redacta per la necessitat de reordenar la zona i oferir una millor qualitat urbanística especialment pel que fa a l'accessibilitat i implantació de l'edificació prevista al polígon, l'accés als edificis col·lindants pel sud i les condicions de paisatge urbà de l'entorn. L'edificabilitat del polígon, s'ha de localitzar millorant sensiblement les condicions d'assolejament, ventilació i vistes en relació al planejament vigent.

La seva execució ha de permetre l'obtenció i urbanització del sòl qualificat de sistema de places, parcs i jardins urbans i viari millorant sensiblement la qualitat urbana de l'entorn.

4. Formulació i tramitació

La Modificació puntual núm 13 - PA 100 Carrer Pedret del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb el que disposen els articles 14 i 74 i 94 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents, en virtut del que disposa la disposició addicional cinquena de la Llei d'Urbanisme.

Pel que fa referència a la seva tramitació, aquesta queda regulada pel que disposa l'article 83 i següents de la Llei d'Urbanisme.

5. Marc urbanístic i legal

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions, i per la Llei Catalana DL 1/2005 de 26 de juliol 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 seu reglament.

En un segon ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació el Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002, en el seu Text Refós, conformat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006 i publicat íntegrament al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 4618 de 21/04/2006.

6. Estructura de la propietat:

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol núm. 3. Consta de 3 parcel·les registrades al cadastre amb els números 5789308, 5789309, 5789310. Aquestes parcel·les s'han inclòs en la delimitació del nou PA 100 – Carrer Pedret.

7. Usos del sòl i estat de l'edificació:

Les parcel·les amb número 5789309 i 5789310 estan ocupades en la seva totalitat per edificacions destinades parcialment a habitatge, en molt mal estat. Per la posició de la seva longitud de façana, enfrontada a 3 m dels testers dels habitatges Mazo Mendo i longitud dels límits formats per mitgeres, resulta molt difícil assolir arquitectònicament uns habitatges adequats als nivells de qualitat actuals.

La parcel·la restant 5789308, no disposa d'accés rodat ni urbanització, de fet a penes afronta amb via pública. Està edificada amb un habitatge unfamiliar.

Els terrenys tenen una pendent considerable que puja des del carrer cap a l'est.

D'altra banda, l'irregular vial que es troba a l'extrem sud del polígon, en rempa i de 3 metres d'amplada, és l'únic accés a un sector residencial de més de 20 habitatges mancats d'uns accessos mínimament qualificats.

8. Situació urbanística:

El sòl objecte de la modificació té la condició de sòl urbà consolidat, qualificat pel PGOU vigent de zona d'edificació oberta subzona edificació oberta existent (1.4.a) i de zona de ciutat jardí amb parcel·la petita subzona Tipus 2 (2.2.b).

Aquestes zones estan regulades respectivament pels arts. 203 i 207 de les normes urbanístiques del vigent PGOU en el seu Text Refós Els principals paràmetres es transcriuen a continuació:

Zona 1.4.a

Parcel·la mínima:	L'existent
Edificabilitat màxima:	L'existent en el moment de l'aprovació del PG
Ocupació:	Segons profunditat màxima i tipus de pati d'illa
Posició de l'edificació:	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació
Us dominant:	Habitatge plurifamiliar
Usos compatibles:	Habitatge unifamiliar, comerç petit i mitjà, oficines i serveis, hotel, industrial 1a i 2a, sanitari, assistencial, cultural – religiós, esportiu (Pb), administratiu, serveis tècnics i aparcament.

Zona 2.2.b

Parcel·la mínima:	400. Tnen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació del PG
Front mínim de parcel·la:	14 m
Edificabilitat màxima:	0,6 m ² /m ²
Ocupació:	30 %
Nombre màxim de plantes :	2 (B+1)
Us dominant:	Habitatge unifamiliar
Usos compatibles:	Comerç petit, oficines i serveis (25 %), industrial 1a i tallers, assistencial, cultural – religiós, esportiu, Administratiu, serveis tècnics i aparcament (complementari).

9. Objectius i criteris de la Modificació.

Els objectius de la modificació són:

- Assegurar la millor implantació urbana de les futures edificacions
- Millorar la qualitat urbana de l'entorn.
- Augmentar l'accessibilitat als habitatges del polígon i també de l'entorn.
- Obtenció del sòl amb cessió lliure i gratuïta, destinat a viari i espais lliures.
- Produir sòl d'aprofitament privat apte per a l'edificació d'habitatges adequats als nivells actuals.
- Qualificar el 20% de sostre residencial de nova implantació com habitatge de protecció i el 10% d'aquest mateix sostre com habitatge concertat.

Els criteris de la modificació són:

- Fixar la nova ordenació volumètrica de l'edificació
- Eixamplar amb una franja de sistema d'espai lliures el carrer d'accés als habitatges.
- Situar l'edificació adaptada i paral·lela a la pendent, en un bloc de B+3 d'alçada màxima.

10. Proposta:

Amb aquests objectius es proposa l'ordenació del PA en un bloc residencial 10,00 m de fondària i amb una alçada màxima de B+3 respectivament, amb un altre cos de 6 metres d'amplada edificable només en PB. Una franja del sistema de places, parcs i

jardins urbans, separa el front edificat del vial d'accés, ara redimensionat a una amplada mínima de 5 metres.

Es delimiten dos subpolígons a efectes de que el projecte de reparcel·lació ponderari el valor de les finques resultants atès la diferència relativa de valor producte de la diferència de condicions respecte les aportades.

La quantificació, comparació numèrica de la modificació i justificació del manteniment dels estàndards urbanístics es resumeix als quadres adjunts.

11. Quadres de superfícies i estàndards.

PGOU vigent

		Sup	Coef	Sostre
Zones	1.4.a	336,92		506,80
	2.2.b	418,67	0,60	251,36
		755,59	86,62%	758,16
Sistemes	B	37,45		
	A.2	79,25		
Àmbit		872,30	100,00%	758,16

Proposta Mod.

		Sup	Edificabilitat
Zones	2.4	456,32	52,31%
Sistemes	C.1	263,37	30,19%
	A/B	152,61	17,50%
		415,98	49,37%
PA		872,30	100,00%

Sostre per usos	residencial	854,79
	altres	111,01

Justificació estàndards

	Modificació	Vigent	Mín LU	
C.1	263,37	-	15/7,5	m2/100m2st 136,54
C1+E	263,37		22,5/7,5	m2/100m2st 200,65

12. Annex normatiu.

La zonificació i ordenació està reflectida al plànol 5 d'aquest document. La regulació és l'establerta per les normes del text refós del Pla General d'Ordenació per la zona 2.4 i específicament a l'annex normatiu que s'adjunta.

ÀMBIT:

- Polígon d'actuació amb condicions d'accessibilitat discontinues.
- Està delimitat pel carrer Pedret al sud, la línia ferroviària de RENFE al nord i l'oest i a l'est amb un sistema de places parcs i jardins urbans
- La superfície del polígon és de 872,30 m².

OBJECTIUS GENERALS:

- Ordenar les edificacions del sector i fixar les condicions de la nova edificació.
- Millorar l'accés als habitatges de la zona.
- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta destinat a viari i espais lliures.
- Urbanització, a càrrec dels promotors, del sòl destinat a viari i d'espais lliures.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:	872,30	100,00
Sostre màxim (m ² sostre): 965,80		
Edificabilitat màxima bruta (m ² sostre / m ² sòl): 1,10		
Ús global: RESIDENCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:	415,98	47,68%
Viari:	152,61	
Espais lliures:	263,37	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:	456,32	52,32%
Residencial:	456,32	

ALTRES DETERMINACIONS

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 2.4
- Condicions d'ús: residencial
- El qualificarà una reserva mínima del 20% del sostre residencial de nova implantació que es destinarà a habitatge de protecció públic, així com un mínim del 10% del mateix sostre que es destinarà a habitatge concertat .
- Es cedirà a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic del sol subjecte a transformació del model urbanístic i usos.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en el plànol número 5 de la modificació.

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El sistema d'actuació serà el de compensació.
- El projecte de reparcel·lació ponderarà el valor de les finques resultants atès la diferència relativa de valor producte de la diferència de condicions respecte les aportades dels dos subpolígons delimitats.

13. Plànols:

1. Situació	1/2.500
2. Ortofoto	1/2.000
3. Cadastral, usos del sòl i estat edificació	1/1.000
4. Planejament vigent	1/1.000
5. Delimitació PA i ordenació detallada	1/1.000

Annexes:

Fotos
Conveni urbanístic

Equip redactor:

Oficina del Pla / Àrea d'Urbanisme
Pere Solà i Busquets, Arquitecte Cap de l'Àrea
Pep de Solà-Morales Capdevila, Arquitecte redactor
Rosa Peralta Saguer, Arquitecta col·laboradora

Jordi Oromí Eritjà, Advocat Cap del serveis jurídics
Joana Mendieta Bosch, Advocada

Girona, setembre 2006