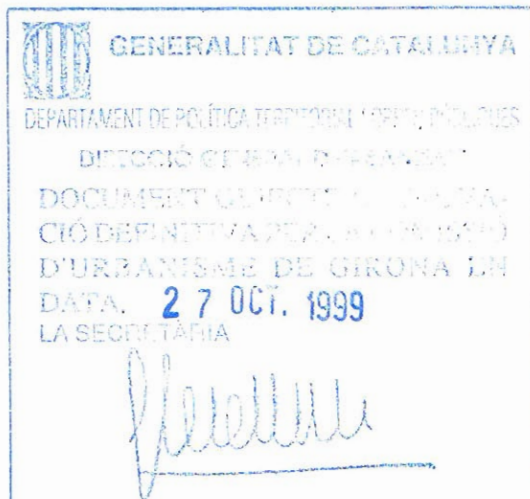


PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA.

EMPLAÇAMENT: Plaça Josep PLA i CASADEVALL. GIRONA.

Promotora: PROMOCIONS MONTSERRAT S.A.

Arquitectes: Francesc RAGOLTA i BAGUÉ i Alex SIBILS i ENSESA.



CAPITOL I.

Art. 0.- Antecedents.

EL mes de febrer R.E. 3620/94 i amb el número **81**, va formular-se una al·legació a la modificació del P.G.O.U. de Girona, per part de **Promocions Montserrat S.A.**, que va esser resolta per l'equip redactor de la forma següent:

"AL·LEGACIÓ Nº 81

AL·LEGANT: PROMOCIONS MONTSERRAT, S.A.

REPRESENTAT PER: JOAN HOMS TIXE

CONTINGUT DE L'AL·LEGACIÓ:

La supressió de la qualificació de zona 7 (barri vell) del solar situat a la Plaça Josep Pla, i l'assenyalament d'un PEMU.

RESPOSTA A L'AL·LEGANT:

La MPG delimitarà un àmbit de Pla Especial que contempli l'edificabilitat proposada i fixi com a càrregues del mateix l'urbanització del pas de vianants des del carrer Nou i la rehabilitació de les façanes, que sobre la plaça Josep Pla, tenen els edificis del carrer Nou."

Aquesta al·legació va esser aprovada per el Ple de l'Ajuntament de Girona en sessió celebrada el dia 24 de maig de 1994, i comunicada als promotors el 25 d'agost del 1994, R.S. 011483.

El **P.E.M.U.** proposat, que és el número 21 i s'anomena **ARC DE SANT FRANCESC**, és el que afecta a les parcel·les cadastrals 53819 i les 06, 07, 08,

09 i 10.

Es diu Arc de Sant Francesc per esser aquesta la figura més emblemàtica de tota l'actuació. Correspon al darrer arc de l'antiga basílica de Sant Francesc que va esser desafectada per la desamortització de Mendizabal i ocupada després en part per la fàbrica Grober, en part per el seu pati, i en part per una peça tancada amb parets, la que contenia l'arc gòtic, que es va dedicar a fusteria de l'empresa.

Art. 1.- Àmbit del P.E.M.U.

El P.E.M.U. agrupa **quatre** tipus d'espais ben diferenciats: **d'una part, el que era fusteria de l'empresa Grober que conté l'arc gòtic** i que llinda amb el cos baix ja edificat, de planta baixa més planta entresol i sobre el que s'ha de regular l'edificació d'un cos superior de sis plantes entre el límit Nord de P.B.+E i un pati de llums existent, entre les finques 08 i 09; **de l'altre, l'antic passatge** d'accés des del carrer Nou al pati de l'antiga fàbrica, avui part de la plaça d'en Josep Pla, i que conté l'accés de les finques cadastrals 06 i 07; **en tercer lloc, l'espai d'entremig entre el passatge i el futur edifici de P.B.+E+6 plantes**, espai descobert que el P.E.M.U. proposa cobrir-lo i **finalment, l'arrenjament de les façanes de les finques 09, i 10**, actualment en un estat bastant deplorable, tant de tractament de pell edificable d'obra, com de varietat de naturalesa d'obertures, que son moltes, de moltes mides, i sobre tot d'un conjunt de materials que esgarrifa, per la forma i per el color.

Val a dir, que a les ordenances de la descripció del P.E.M.U. 21 **Arc de Sant Francesc**, en el seu paràgraf primer es cita com a parcel·les afectades les cadastrals número 53.819 - 06, 07, 08, 09 i 10, quan en realitat les parcel·les afectades i quina façana s'ha de rehabilitar per donar a la plaça Josep Pla són només les cadastrals 09 i 10, ja que les 06 i 07 estan rehabilitades des de fa poc i el seu aspecte és absolutament neutre i discret.

També comentar que part del P.E.M.U., la part inferior de planta baixa i entresol amb front a la plaça d'en Josep Pla, ja està edificada, per estar inclosa la seva edificabilitat a la del Pla Grober; i haver sigut objecte d'un projecte específic; estan també edificats els fonaments, l'estructura de planta baixa, i preparada per omplir de formigó l'estructura de la de l'entresol del sector corresponent a la fusteria; cal fer constar que l'estructura preparada, ho està

sense invadir la part interior de l'arc.

Per cert, de l'època, 21 de maig de 1992 amb R.S. 1260, expedient 181/91 existeix un escrit dels Serveis Territorials de Girona del Departament de Cultura que acorda remetre a la Comissió de Catalunya l'expedient per no haver tingut l'aprovació requerida, i per què resolgui.

Els motius de la resolució són:

- La part posterior de l'edifici que agafa l'arc l'ha d'incloure en el seu interior totalment sense forjat que l'atravessi, es a dir que l'arc no ha de quedar partit per cap forjat.
- D'altra banda es mantindran les preexistències (parets de carreus existents; finestra gòtica de la part posterior).?

Respecte a la primera cal dir, que s'ha tingut en compte a la part mig edificada; respecte a la segona quan l'obra va arribar a mans de la empresa promotora i dels sotasignants, la paret de carreus de la planta pis ja no existia, ni la finestra gòtica de la part posterior; es suposa que ambdues van ésser enderrocades prèviament a la intervenció actual del promotor i arquitectes sotasignants.

Tanmateix, i per sentència número 194 del Jutjat de Primera Instància número 5 de Girona, s'ha establert que la finca número 08 i la finca número 19, formen un sol cos, poguent-se edificar conjuntament, amb solució de continuïtat i desestimant el pas d'una androna entre ambdues finques.

Finalment esmentar, que l'equilibri actual de l'arcada gòtica és sumament precari.. La seva estabilitat, vé donada per dos cables tensors que l'aguanten d'ambdós costats, per el que probablement a la solució definitiva de la construcció caldrà posar.hi algun element de millor subjecció i menys visible per poder assegurar la seva subsistència.

Art. 2.- Promotor.Estructura de la Propietat.

El promotor del P.E.M.U. és:

PROMOCIONS MONTSERRAT S.A.

Gran Via de Jaume I, 5.

Girona 17.001.

N.I.F. A/17128595

L'estructura de la propietat del P.E.M.U. afecta a les finques que la mateixa

naturalesa del planejament esmenta. La relació de finques afectades és la següent:

A.- Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona.

Carrer Nou 02. Girona 17.001

per la finca cadastral 06.

B.- Associació de propietaris de la finca carrer Nou 04.

Carrer Nou 04. Girona 17.001

per la finca cadastral 07.

C.- Associació de propietaris de la finca carrer Nou 06.

Carrer Nou 06. Girona 17.001

per la finca cadastral 09.

D.- Associació de propietaris de la finca carrer Nou 08.

Carrer Nou 08. Girona 17.001

per la finca cadastral innumerada.

E.- Associació de propietaris de la finca carrer Nou 10.

Carrer Nou 10. Girona 17.001

per la finca cadastral 10.

CAPITOL II.

Art. 3.- Fonaments urbanístics del P.E.M.U.

Els fonaments urbanístics del P.E.M.U.cal buscar.los en el Projecte de Modificació del Pla General de Girona i concretament en el seus articles **147**, apartat **15** i **148**, quan diu:

“Art.147-15.-P.E.M.U. 21 ARC DE SANT

FRANCESC

Sector comprés entre la plaça Josep Pla i el carrer Nou, que afecta a les parcel.les cadastrals nº 53.819 - 06, 07*, 08, 09 i 10.*

Objectius:

Reordenació de l'edificació atenent a l'existència de l'arc de Sant Francesc, catalogat pel seu interès arquitectònic, tractament i rehabilitació de façanes que donen a la plaça Josep Pla i condicionament del pas de vianants que comunica la plaça Josep Pla amb el carrer Nou.

*L'edificabilitat serà la que resulti de l'aplicació de les condicions referents a l'alçada reguladora**, nombre de plantes** i fondària edificable** que es fixen en el de planimetria a escala 1 / 500 d'aquest Pla General.*

Els usos seran els que corresponen a la zona 7.

Art. 148. Condicions generals del P.E.M.U.

Edificabilitat.

L'edificabilitat es defineix per a cada sector del P.E.M.U, en l'article anterior.

Tipus d'ordenació.

*El tipus d'ordenació serà el fixat per cada P.E.M.U., i en els casos on aquest no estigui definit, serà el de la volumetria específica o composició prèvia de volums*** sense que això obligui al seu desenvolupament per unitats d'edificació completes ni permeti preveure i fixar parcel·les iguals on es pugui edificar aïlladament i independent de l'altre.*

Nombre màxim d'habitatges.

La densitat màxima d'habitatges serà fixada per cada P.E.M.U. i en els casos on aquesta no estigui definida, i referint-se al sector, serà de CENT habitatges per hectàrea (100 habit/Ha))

Condicions d'ús.

Lles condicions d'ús seran les fixades per cada P.E.M.U..

A l'apartat d'ordenances s'especificarà cada una de la simbologia d'asteriscs (, ** i ***), referits a tipologia de finques, a alçada reguladora, nombre de plantes, etc.*

Art. 4.- Objectius del P.E.M.U.

Els objectius fonamentals del P.E.M.U. són els recollits a l'article 147.15 de la normativa de Modificació del Pla General de Girona, que diu:

“Objectius:

Reordenació de l'edificació atenent a l'existència de l'arc de Sant Francesc, catalogat pel seu interès arquitectònic; tractament i

rehabilitació de façanes que donen a la plaça Josep Pla i acondicionament del pas de vianants que comunica la plaça Pla amb el carrer Nou.

Edificabilitat serà la que resulta de l'aplicació de les condicions referents a alçada reguladora, nombre de plantes i fondària edificable que es fixen en la planimetria a escala 1/500 d'aquest Pla General.

Els usos seran els que corresponen a la zona 7."

Es a dir, l'objectiu fonamental és implantar, reordenant-la, l'edificació permesa, d'acord amb el plànol de planimetria escala 1/500, de planta baixa, planta entresòl i sis plantes de pis, tinguent en compte l'existència en el lloc de l'últim arc de l'antic convent de Sant Francesc, catalogat com a MIR, a més de l'acondicionament i rehabilitació de les façanes de les finques cadastrals 09 i 10 que donen a la plaça Josep Pla i que estan en molt mal estat de conservació; també condicionar el pas de vianants, molt propens als graffitis, entre el carrer Nou i la plaça Josep Pla, amb atenció especial al sector de vialitat existent entre el final d'aquest passatge i l'inici del futur edifici; a aquest sector, actualment descobert, s'hi proposa una solució, probablement de cobertura a nivell de planta baixa i per sota els balcons, per donar continuïtat climàtica al sector, alhora que il·luminar tot el tram per fer un trànsit més fluid i de més seguretat que l'actual.

Es diu en el punt 2.1.- dels OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ:

"L'objectiu principal de la modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona es de disposar d'un document actualitzat que contempli les correccions necessàries pel seu desenvolupament, motivades per l'experiència en la pràctica de la seva execució..." Desxifrada l'independència de la finca cadastral 08, ara toca introduir a l'ordenació urbanística de la ciutat, l'ordenança adient per el sector objecte d'aquest P.E.M.U.; el tractament com a sistema ecològic que aquesta figura de planejament li és pròpia dedicant especial atenció al desenvolupament d'objectius de millora i protecció mediambiental i de valoració paisatgística, amb ènfasi especial a l'embelliment de l'imatge de la ciutat.

Això comporta, des de l'actualització dels elements que configuren l'estructura general del municipi, fins a propostes molt concretes en aspectes puntuals de l'estructura local, i com en el cas que ens ocupa, la modificació de determinats aspectes normatius i formals.

Els criteris tinguts en compte a la redacció d'aquest P.E.M.U. han sigut

bàsicament els següents:

a) Respecte a la xarxa viària:

Potenciació de la xarxa local de comunicacions amb especial atenció al passatge que des del carrer Nou, arriba a la plaça Josep Pla, fruit de la unió de l'estudi de detall aprovat per el lloc adient i del tractament acurat que vol donar-se a tot el sector a fi i efecte de fer-lo atractiu estèticament i comercialment.

b) Respecte al règim del sòl:

Després de quedar aclarida definitivament l'independència i entitat pròpia de la finca cadastral 08, i la solució de continuïtat amb l'altre sector de finca davantera d'aquesta amb front a la plaça Josep Pla, sense cap tipus de passatge o androna intermitja en virtut de la sentència número 194 del Jutjat de Primera Instància d'aquesta ciutat número 5, la solució proposada a la Modificació del Pla General d'establir una alçada per la finca de planta baixa, més entresòl a la part davantera amb façana a la plaça Josep Pla i planta baixa, planta entresòl i sis plantes de pis a la part de l'antiga fusteria de la fàbrica Grober, ens sembla magnífica especialment per la falta d'acotament d'alçada, que permet, com ha de ser un bon projecte arquitectònic, tancar la part del darrera dels habitatges amb façana davantera al carrer Nou i del darrera amb front abans al pati de la Grober i ara a la plaça Josep Pla. L'assimilisme, d'una part, amb l'alçada dels edificis envoltants regulats per el Pla Grober i la continuïtat de l'espai formal entre l'alçada de les façanes del darrera de les finques cadastrals 09 i 10 i l'edifici proposat com a nova construcció, ha de servir de nexa per donar una unitat, que no té, a la plaça Josep Pla.

El tractament proposat permet mostrar fefaentment desde la plaça la part superior de l'arc gòtic existent.

c) Respecte de la imatge de la Ciutat i Protecció Medi-ambiental.

L'execució del P.E.M.U. ens permet fer una proposta de millorament d'aspecte parcial de la imatge de la ciutat en aquest sector. La realització d'aquesta figura de planejament s'emmarca dins un criteri de protecció medi-ambiental del municipi, formant part dels conceptes d'ecologia urbana que volen aplicar-se.

Malgrat ser una proposta fragmentada, la seva intervenció puntual sobre la zona i els elements de l'estructura urbana d'aquest sector, han de permetre millorar notablement l'aspecte de la ciutat sobretot per l'importància del seu emplaçament.

CAPITOL III.

Art. 5.- Actuacions del P.E.M.U.

El P.E.M.U. com s'ha dit a l'apartat 1, contempla quatre espais ben determinats; a cada un d'ells s'hi fa una actuació que es descriu a continuació:

L'espai primer és el que contempla l'edificació de l'antiga fusteria de l'empresa Grober i que correspon a la finca cadastral 08.

Aquest espai que conté l'arc gòtic objecte del nom del P.E.M.U. s'edificarà, d'acord amb les ordenances del Pla General i d'aquest P.E.M.U. a planta baixa, a planta entresòl i a sis plantes de pis. L'intervenció serà respectuosa amb l'arc existent que es deixarà en el seu emplaçament original, alhora que es buscarà la manera de reforçar la seva estabilitat, sense invadir l'espai que determina. Actualment, està edificat a nivell estructural a planta baixa ja endegada i a planta entresòl amb les bigues metàl·liques i de formigó col·locades així com els revoltos ceràmics, sense reomplir encara de formigó. L'actuació que hem dit serà respectuosa amb l'arc no travessa l'espai per dintre d'aquest.

L'espai segon considera l'arreglament del passatge entre el carrer Nou i el preaccés a la plaça Josep Pla. Es un espai relativament transitat que ho serà més si es logra fer-lo atractiu comercialment i sobretot, dotar-lo dels elements d'il·luminació necessaris per que a la nit no esdevingui un centre de pànic. Les actuacions que es contemplen en aquest sector a més de l'esmentat d'increment d'il·luminació són principalment: el tractament del paviment que es farà amb el mateix material de les voreres del carrer Nou, alhora que l'implantació de sengles aparadors a cada costat de paret degudament il·luminats; a part d'això, una millora del tractament del seu sostre, avui certament ridícul i tortuós.

El tractament del paviment comportarà l'elevació del nivell actual del passatge amb la consegüent disminució d'un graó a l'accés de la finca cadastral número 07, amb el degut tractament acurat per no invadir l'àmbit d'obertura de la porta de la maquinària d'ascensor de la finca número 07. Tanmateix, es guanyarà nivell per accedir peatonalment a la porta de l'escala d'aquesta finca. El tractament del paviment del passatge comportarà una lleugera modificació al

nivell de la porta d'accés de la finca cadastral 06 propietat de la Caixa de Pensions alhora que una lleugera variació també a la porta del pati de la finca cadastral 05.

L'espai tercer és el sector comprès des del final del passatge fins a la línia de façana de l'edifici emplaçat al solar de l'antiga fusteria. Es un espai relativament obert, descobert, amb una diferència de nivell entre la part Nord, que té el de la plaça Josep Pla i l'espai Sud que té el del passatge. Per aquesta part hi donen les obertures de la finca cadastral 07 a tots els nivells. Es proposa cobrir l'espai amb una claraboia tipus Plexi alhora que ordenar adequadament els innombrables tubs de tot tipus que hi coincideixen. La conversió d'espai obert a espai tancat que comportarà per les finestres de la planta baixa de les botigues del carrer Nou que hi donen, es suposa no els hi causarà cap transtorn perquè totes poden convertir-se en aparador.. El tram de rampa existent en aquest sector s'alleugerirà i es ferà més transitable per mor d'una adequació de pendents.

No s'invadirà l'espai de balcons de les plantes superiors.

L'espai quart son les façanes de les finques cadastrals 09 i 10; l'actuació comportarà l'arranjament d'aquestes tan a nivell de pell d'obra com de variació, si cal, d'alguna de les finestres de naturalesa sumament escandalosa. Com sia que el color preferent de les obertures és el blanc, es pintarà d'aquest color tota la fusteria, independentment de la seva naturalesa, sobretot a la finca cadastral 09. D'altre part s'examinarà acuradament l'estat del remolinat de les façanes, que serà canviat puntualment abans de donar-li la capa de pintura general. Tanmateix es canviara el tub de xemeneia cilíndrica de la façana de la finca 09 i es remolinarà i pintarà la grossa xemeneia del final de la finca 10.

CAPITOL IV.

Art. 6.- Sistemes i zona.

Els únics sistemes inclosos en el P.E.M.U. Arc de Sant Francesc, són els ja aprovats i executats, sistema viàri local (1) que va ésser objecte d'un Estudi de Detall específic, en expedient apart i sistema d'espai lliure de plaça, (3 a) que és la plaça Josep Pla actualment existent. El grafisme d'aquest Estudi de Detall que abarca el pas des del carrer Nou fins a la plaça

Josep Pla, està suficientment detallat en el plànol escala 1:200 que acompanya el projecte aquesta està també detallada en el gràfic corresponent.

La zona del P.E.M.U. que és el solar edificable inclòs a l'àmbit del mateix es regirà per una volumetria específica d'acord amb els paràmetres que s'esmenten en les ordenances que es diuen a continuació. L'esmentat solar ve determinat al Nord per la plaça Josep Pla; a l'Est, en part per el passatge esmentat i en part per la finca cadastral veïna que és la 07; al Sud, per un pati de llums que el separa de la finca cadastral 09; i a l'Oest, en part per la mateixa finca cadastral que és la finca número 8 del carrer Nou i en part amb l'andrònia que separa la finca cadastral 19 amb les cadastrals 08, 09, 10 i 11.

CAPITOL V.

Art. 7.- Ordenances d'aplicació.

7.1.- Tipus d'ordenació de l'edificació.

L'edificació es regirà per una composició especial de volums o normativa específica determinada a partir d'un coeficient d'edificabilitat neta que es concreta en funció dels límits de la finca i del seu posicionament. En tot cas, la forma del cos superior de sis plantes es grafia en els plànols normatius corresponents. El cos inferior existent en front a la plaça Josep Pla, té les ordenances pròpies que són les que es varen aplicar per construir i que venien donades per el Pla Grober.

7.2.- Caràcter dels volums mínims i màxims.

Les condicions d'edificació establertes fixen, complint les totes alhora, les màximes envoltants del volum d'edificació que permet aquesta norma.

Les envoltants de volum estableixen uns límits que no poden ésser ultrapassats; aquests límits són obligatoris tan per els seus valors mínims com màxims, ja que aquesta norma per ésser específica per el solar imposa el deure d'edificar fins als límits determinats.

7.3.- Edificabilitat neta i intensitat d'edificació.

L'índex d'edificabilitat neta és la relació que hi ha entre la superfície del sostre edificable i la superfície del solar.

La intensitat neta d'edificació és la relació que hi ha entre la superfície del sostre edificable i la superfície del solar en els supostos d'edificació.

7.4.- Edificabilitat.

L'edificabilitat sobre el solar resulta de les condicions d'edificació imposades per el traçat en planta i alçada màxima reguladora.

7.5.- Condicions d'edificació.

7.5.1.- Alineacions.

Les alineacions seran les definides per les línees de façana i el seu traçat en planta i seran invariables.

Les alineacions permetran deixar sense visionar-se les parets mitgeres. Si alguna d'aquestes quedés vista es tractarà amb material de façana.

7.5.2.- Alçada reguladora.

L'alçada reguladora és la definida per el gràfic annexa. El número de plantes admeses, d'acord amb la revisió del pla general, és de SIS. A tenir en compte que l'alçada de planta baixa i entresòl ja està fixada per estar construïda i que l'alçada de la primera planta veïna donada en funció de l'arc, i les cinc restants en funció de l'alçada de la finca veïna.

7.5.3.- Façana mínima.

La façana mínima serà la grafiada en plànols de planta.

7.5.4.- Profunditat edificable.

La profunditat màxima edificable serà la grafiada en els plànols de planta corresponents.

7.5.5.- Característiques estètiques de composició.

L'edificació es projectarà de la mateixa forma que apareix en els gràfics de planta i façana de forma estricta. La tipologia serà com a resultat del procés constructiu i mantenint el ritme justificat per adaptar-lo de forma adient a les edificacions veïnes de manera que aquestes quedin absolutament integrades en el pla de façana.

Tanmateix s'haurà d'observar en totes les edificacions i espais al voltant de la projectada la prohibició de fixar cartells

sobre bandes lluminoses de plàstic blanc i lletres impreses. Si cal posar algun mensatge publicitari aquest serà fet a base de lletres impreses adherides al vidre en impressió sobre bases planes en segon terme o vidres.

La sol·licitud de llicència s'acompanyarà de fotografies de l'emplaçament i els alçats de les cases veïnes.

Art. 8.- Condicions d'ús.

L'edifici tindrà com a permesos els següents usos:

1er.- Habitatge

Permès amb totes les seves categories.

2on.- Residencial

Ús permès.

3er.- Comercial

S'admet si l'edifici té l'ús exclusiu sense limitació. Cas d'habitatges a la planta superior s'admet ús comercial a les plantes baixa i entresol.

4art.- Sanitari.

S'admeten els dispensaris, consultoris i centres sanitaris especialitzats, amb el límit de capacitat màxim de 150 llits.

5è.- Recreatiu.

S'admet.

6è.- Religios o cultural.

S'admet.

7è.- Oficines.

S'admet.

CAPITOL VI.

Art. 9.- Gestió del P.E.M.U..

La gestió del P.E.M.U. Arc de Sant Francesc, es desglosarà en el següents paràmetres..

Divisió Poligonal.
Pla d'Etapes
Programa d'edificació
Descripció de les obres. Avaluació econòmica.

Art. 10.- Divisió Poligonal.

El P.E.M.U. abarca diverses actuacions, que si bé diferents per les seves característiques, són totes elles del mateix objecte del planejament, avaluació econòmica i gestió.

Aquestes actuacions, que ja hem citat varies vegades, es resumeixen en quatre:

- A)** Tractament de paviment, sostre i parets del passatge del carrer Nou.
- B)** Tractament de l'espai intermig entre el passatge i l'edificació a realitzar.
- C)** La construcció de l'edifici en sí.
- D)** El tractament de les façanes dels immobles cadastrals 09 i 10.

Si bé de naturalesa diferent, la gestió de totes i cadascuna cal fer-la tota alhora, per el que es designa un poligon únic d'actuació .

Art. 11.- Pla d'Etapes.

Com a la divisió poligonal, i atesa la naturalesa molt lligada entre elles de les diverses actuacions, es preveu un pla d'etapes únic per a tota l'actuació. Aquest pla d'etapes tindrà la durada d'executar els aparadors del passatge, la remodelació de l'espai intermig, la restauració de les façanes dels immobles cadastrals 09 i 10 i finalment, la construcció de l'edifici de la finca cadastral 08.

S'estima un pla d'etapes de quatre anys desde l'aprovació definitiva del P.E.M.U..

Art. 12.- Programa d'edificació.

El programa d'edificació tindrà les mateixes característiques que el pla d'etapes i en conseqüència la seva realització vindrà donada al mateix temps que aquell. Aquest programa tindrà el mateix ritme que el pla d'etapes, es a dir, tractament del passatge amb el paviment nou i la construcció d'aparadors, espai intermig, la construcció de l'edifici en si mateix i la restauració de les façanes dels edificis de la plaça Josep Pla. Aquestes actuacions podran fer-se escalonadament o bé, totes alhora.

Art. 13.- Descripció de les obres. Avaluació econòmica.

13.1.- Construcció de l'edifici. (espai primer)

És, sens dubte, la part més emblemàtica de tota l'actuació. Motiu de l'al·legació a la Modificació del Pla General, creguem s'ha resolt de la forma més intel·ligent i arquitectònica possible. Com s'ha projectat l'edifici?. L'edifici s'ha projectat avaluant sobre tot la seva situació. És a dir, tinguent en compte la seva posició darrera respecte al front de cases amb façana a la plaça Josep Pla alhora que actuant com a pòrtic des l'accés des del carrer Nou. A priori, i malgrat les apariències, creguem és més important l'accés des del carrer Nou, sobretot desplegada l'actuació del passatge, que l'han de fer important i visitat.

La seva forma en cua de peix, ha d'esser el remat i final de tot el front de la plaça Josep Pla. El retorn vers la finca veïna, ha de permetre disimular el water existent a la finca veïna. El mur de carreus, ha d'actuar com a peana de les plantes superiors.

La combinació buit-plé, com a la resta de façana, ha de ser el nexa entre la nova i l'existent. Val la pena assenyalar l'esquema d'alçades similars entre tota l'acció en front de la plaça Josep Pla.

13.2.- Arranjament del passatge. (espai segon)

L'actuació en el passatge és essencialment d'ornamentació i il.luminació. L'estuc actual sobre les parets, quina renovació cal fer sovint per mor dels graffittis, serà canviat fins a la cota necessària perquè no hi arribin els artistes i substituït per uns aparadors, quin disseny s'adjunta. Tanmateix, la part inferior d'aquests, anirà revestida d'un material adient per poder esser netejat fàcilment. Es disposarà la il.luminació pertinent per fer atractiu comercialment el passatge, i s'hi instal.larà el mecanisme oportú per encendre i apagar la il.luminació en els moments oportuns.

El paviment de terra serà de la tipologia, textura i cromatisme de les voreres del carrer Nou. Es formarà al centre el carener del paviment quines aigües desembocaran superficialment al carrer Nou i al pati que es forma al final del passatge, on hi ha, i continuarà havent-hi, un colador.

La part de cel-ras, actualment de guix serà tractat amb plaques de Heraklith, de guia oculta i model a determinar. El contacte de les plaques amb la paret serà nul.

La nova disposició del paviment, comportarà que l'accés de la finca cadastral 08 sigui més lleuger que l'actual i l'accés a la finca cadastral 07, haurà d'esser modificat amb una petita rampa per possibilitar degudament la maniobra.

13.3.- Actuació a l'espai internig. (espai tercer)

L'espai que queda actualment entre el final del passatge i el començament de l'edifici, és descobert i ple de tubs de desguàs de la finca cadastral 07, i un de ventilació de dimensions considerables.

També a aquest espai s'hi troben una escala de tres graons per superar el desnivell existent entre el del passatge i aquest espai. Tanmateix, per les persones amb disminució física s'hi ha arranjat una rampa de pendent més que considerable i, per tant, inutilitzable. Els tres locals de la finca cadastral 07 tenen obertura, actualment reixada, a aquest espai son antigues finestres que actualment serveixen només de ventilació.

Es proposa convertir aquest espai entre el final del passatge i el principi de l'edifici en un atri d'aquest, realçant-lo i magnificant-lo, per mor de treure-l'hi el sabor d'un espai residual tant per part del carrer Nou, com de la plaça Josep Pla. El tractament estètic de l'espai serà continuació i de la mateixa textura que el del passatge per donar-li la deguda solució de continuïtat. S'està en tractes actualment amb el veinatge per mirar de cobrir-lo al menys amb material transparent per lograr una continuïtat climatològica

tancada des del carrer Nou fins a la plaça Josep Pla. Es proposa que les finestres dels establiments amb façana principal al carrer Nou es converteixin en aparadors, i el tractament peatonal (rampa) sigui realment utilitzable amb una pendent suficient i adequada i els agafadors corresponents.

En tot cas en el projecte d'obra corresponent s'hi especificarà més detalladament el procés de reconversió i millora de l'esmentat espai.

13.4.- Actuació en l'arranjament de les façanes. (espai quart)

Entre els objectius del P.E.M.U. Arc de Sant Francesc, hi ha:

"Reordenació de l'edificació atenent a l'existència de l'arc de Sant Francesc, catalogat pel seu interès arquitectònic, tractament i rehabilitació de façanes que donen a la plaça Josep Pla i acondicionament del pas de vianants que comunica la plaça Pla amb el carrer Nou."

Descrites les mesures que s'aplicaran per millorar i fer atractiu comercialment el passatge entre el carrer Nou i la plaça Josep Pla, passem en aquest paràgraf a esmentar les mesures que cal prendre per la rehabilitació de les façanes que donen a la plaça Josep Pla.

Al enunciat del P.E.M.U. Arc de Sant Francesc es dona com a referència "el sector comprès entre la plaça Josep Pla i el carrer Nou, que afecta les parcel·les cadastrals 53.819 - 06, 07, 08, 09 i 10."

Les parcel·les 06 i 07 han sigut recentment rehabilitades i el seu aspecte es prou correcte. La parcel·la 08, és l'objecte de l'edifici i ha sigut tractada en paràgraf a part. Per tant, queden per restaurar les parcel·les cadastrals 09 i 10 que corresponen a les finques de números de carrer Nou 08 i 10. Les façanes d'ambdues finques son sensiblement iguals i estableixen un referent molt marcat a l'ecologia urbana de la ciutat. Com a façanes posteriors que donaven sobre el pati de l'antiga fabrica Grober el seu tractament era escàs i de poca qualitat material; no obstant això, el seu conjunt és impactant i d'una tipologia molt pròpia del temps en que foren construïdes.

La diversitat dintre d'una certa uniformitat del tractament de les obertures exteriors els fan atractives alhora que entranyables; per tant, s'ha fugit en el tractament de rehabilitació de donar més uniformitat al conjunt i conservar-lo en el seu estat estètic actual millorant la qualitat i acabant els tractaments que només estan iniciats.

El tractament de rehabilitació incidirà sobre tres aspectes fonamentals:

- a) Tractament d'arrebossats
- b) Tractament cromàtic

c) Tractament de fusteries.

Paral·lelament a aquests aspectes, n'hi ha algun altre de menor importància però que igualment serà tractat, com son alguna xemeneia de fibrociment en un estat lamentable que serà substituïda per una metàl·lica i si cal, la reparació d'algun teuladet de les tribunes superiors alhora que el canvi, si cal d'algun minvell que apareix trencat.

a) Tractament d'arrebossats.

Les façanes estan en la seva totalitat arrebossades si bé, la qualitat d'aquest arrebossat en algun punt és més que dubtós i en conseqüència s'actuarà puntualment en els llocs necessaris per canviar l'arrebossat o posar-ne de nou en els llocs necessaris (pensem en la xemeneia de ponent de la finca 10).

Aquest tractament d'arrebossats es produirà especialment en les façanes que estan en primer pla, doncs a l'únic cos de segon pla existent li convé només un tractament de pintura.

b) Tractament cromàtic.

Realitzat el tractament de repàs d'arrebossats, el tractament cromàtic de les façanes serà sensiblement del mateix color que l'existent, es a dir, d'un vell tractat sense pintar però amb pintat al plàstic de color ancià. Vol fugir-se d'un "tractament de pessebre" i fer ús de l'aspecte d'un certa colònia industrial que tenia.

El mateix tractament cromàtic es que s'usarà per els retalls de façana de la finca 06 que s'aprecia desde la plaça.

c) Tractament de fusteries.

Les fusteries existents en el lloc son de naturalesa de tot tipus, es a dir, n'hi ha de fusta, de plàstic, d'alumini i de ferro; malgrat això, tenen en conjunt un tractament cromàtic majoritàriament blanc; en conseqüència, el color majoritari de les obertures de façana serà el blanc. Les escasses obertures que no tenen actualment aquest color seran repintades del mateix.

Si alguna parcial o totalment presentés un aspecte i utilitat molt marcadament deficient, serà canviada.

13.5.- Avaluació econòmica.

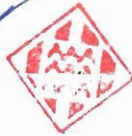
La valoració econòmica de les obres d'arranjament de façanes i tractament del passatge s'estimen en 10.000.000'- ptes., d'aquesta suma global, un percentatge serà pagat per l'empresa constructora de l'edifici i la resta per els veïns que veuran millorats els seus habitatges.

Girona, desembre de 1.997.

Els arquitectes.

DILIGENCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 18/5/99.

EL SECRETARI,



**Ajuntament
de Girona**



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 27/7/99.

EL SECRETARI,



**Ajuntament
de Girona**



ANNEXE A MEMÒRIA DEL P.E.M.U. ARC DE SANT FRANCESC

D'acord amb l'ofici referència R/N: 516 K101 U-2

Assumpte: Acord Comissió Sessió

14-06-99

BA/ JMS

PROMOCIONS MONTSERRAT SA

3.2. Exp. N. 134/99.- GIRONA.- Projecte de pla especial de millora urbana per a la rehabilitació de les façanes de les finques sobre la plaça Josep Pla. Promotor: Promocions Montserrat SA. Arquitectes: Francesc Ragolta – Àlex Sibils (Monument històric: arc del convent de St. Francesc.)

Vist que l'expedient de referència es troba dintre de les competències de la comissió, reconegudes a la llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, en tractar-se de:

Projectes d'obres que es realitzen en un monument històric, jardí històric, lloc històric o zones arqueològiques, paleontològiques o d'interès etnològic (art. 34).

LA COMISSIÓ TERRITORIAL de Girona, del Consell del Patrimoni Cultural, en la reunió extraordinària que va tenir lloc el **dia 14 de juny de 1.999**, en allò que és la seva competència, acordà el que a sota transcriu:

ACORD QUE ES TRANSCRIU

Vista la documentació presentada i l'informe de la ponència, la comissió acorda deixar la proposta sobre la taula, a l'espera de que es presenti una nova modificació de la proposta on es tingui en compte que:

1.- En el projecte es defineixin millor les intervencions i acabats en els paraments, amb l'aportació de més documentació gràfica, tenint en compte que l'arc de les restes del convent de Sant Francesc hauria de tenir una visió clara des de la planta baixa.

2.- Tal i com es va dir en el projecte 181/91 del mateix arquitecte l'any 1.991, per sota de l'arc i fins la planta baixa no hi pot haver cap forjat que el travessi.

Aquest acord, segons el decret 15/1990, de 9 de gener, sobre les Comissions del patrimoni Cultural del Departament de Cultura, té caràcter d'execució immediata.

Vist l'esmentat acord, es proposa una intervenció més acurada, i ateses les circumstàncies, d'un probable ús unitari de l'edificació.

Aquest ús ha de permetre una major transparència total i per tant, significa poder intercomunicar les plantes baixa i entresol visualment.

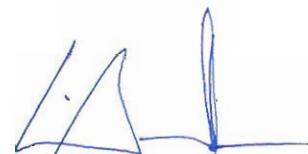
Per lograr això, i atesa l'existència d'una estructura metàl·lica principal, es proposa buidar part del forjat cec existent i, mitjançant la creació d'una nova jàssera metàl·lica embeguda, formar amb una relliga metàl·lica galvanitzada sobre la que s'hi assentarà un vidre trepitjable, un espai que permeti la visió de l'arc de St. Francesc en la seva totalitat. També es retalla, per una millor visió una part de pis primer.

Aquesta posició de relliga anirà acompanyada d'un buidat, tal com s'assenyala en els plànols, d'un espai des de baix fins a la planta immediatament superior a l'arc.

Es formaran baranes adients en els llocs perillosos. Aquestes baranes tindran el tractament de relliga com el terra.

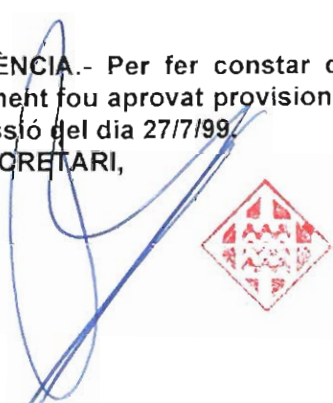
D'altre part, i a títol purament informatiu, s'apunta la possibilitat que es resoldrà en el moment de realitzar l'obra, de retornar a l'estètica de façana proposada en el tractament anterior, per entendre'l més adient.

Altrament, vol assenyalar-se que el finestral gòtic que es va comunicar que existia abans de l'actuació, és desconegut per el signant.



Girona, juliol de 1.999

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 27/7/99.
EL SECRETARI,



**Ajuntament
de Girona**



PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA.

EMPLAÇAMENT: Plaça Josep PLA I CASADEVALL. GIRONA.

Promotora: PROMOCIONS MONTSERRAT S.A.

Arquitectes: Francesc RAGOLTA i BAGUÉ i Alex SIBILS i ENSESA.

CAPITOL I.

Art. 0.- Antecedents.

EL mes de febrer R.E. 3620/94 i amb el número **81**, va formular-se una al·legació a la modificació del P.G.O.U. de Girona, per part de **Promocions Montserrat S.A.**, que va esser resolta per l'equip redactor de la forma següent:

“AL·LEGACIÓ N° 81

AL·LEGANT: PROMOCIONS MONTSERRAT, S.A.

REPRESENTAT PER: JOAN HOMS TIXE

CONTINGUT DE L'AL·LEGACIÓ:

La supressió de la qualificació de zona 7 (barri vell) del solar situat a la Plaça Josep Pla, i l'assenyalament d'un PEMU.

RESPOSTA A L'AL·LEGANT:

La MPG delimitarà un àmbit de Pla Especial que contempli l'edificabilitat proposada i fixi com a càrregues del mateix l'urbanització del pas de vianants des del carrer Nou i la rehabilitació de les façanes, que sobre la plaça Josep Pla, tenen els edificis del carrer Nou.”

Aquesta al·legació va esser aprovada per el Ple de l'Ajuntament de Girona en sessió celebrada el dia 24 de maig de 1994, i comunicada als promotors el 25 d'agost del 1994, R.S. 011483.

El **P.E.M.U.** proposat, que és el número 21 i s'anomena **ARC DE SANT FRANCESC**, és el que afecta a les parcel·les cadastrals 53819 i les 06, 07, 08,

09 i 10.

Es diu Arc de Sant Francesc per esser aquesta la figura més emblemàtica de tota l'actuació. Correspon al darrer arc de l'antiga basílica de Sant Francesc que va esser desafectada per la desamortització de Mendizabal i ocupada després en part per la fàbrica Grober, en part per el seu pati, i en part per una peça tancada amb parets, la que contenia l'arc gòtic, que es va dedicar a fusteria de l'empresa.

Art. 1.- Àmbit del P.E.M.U.

El P.E.M.U. agrupa **quatre** tipus d'espais ben diferenciats: **d'una part, el que era fusteria de l'empresa Grober que conté l'arc gòtic** i que llinda amb el cos baix ja edificat, de planta baixa més planta entresol i sobre el que s'ha de regular l'edificació d'un cos superior de sis plantes entre el límit Nord de P.B.+E i un pati de llums existent, entre les finques 08 i 09; **de l'altre, l'antic passatge** d'accés des del carrer Nou al pati de l'antiga fàbrica, avui part de la plaça d'en Josep Pla, i que conté l'accés de les finques cadastrals 06 i 07; **en tercer lloc, l'espai d'entremig entre el passatge i el futur edifici de P.B.+E+6 plantes**, espai descobert que el P.E.M.U. proposa cobrir-lo i **finalment, l'arrenjament de les façanes de les finques 09, i 10**, actualment en un estat bastant deplorable, tant de tractament de pell edificable d'obra, com de varietat de naturalesa d'obertures, que son moltes, de moltes mides, i sobre tot d'un conjunt de materials que esgarrifa, per la forma i per el color.

Val a dir, que a les ordenances de la descripció del P.E.M.U. 21 **Arc de Sant Francesc**, en el seu paràgraf primer es cita com a parcel·les afectades les cadastrals número 53.819 - 06, 07, 08, 09 i 10, quan en realitat les parcel·les afectades i quina façana s'ha de rehabilitar per donar a la plaça Josep Pla són només les cadastrals 09 i 10, ja que les 06 i 07 estan rehabilitades des de fa poc i el seu aspecte és absolutament neutre i discret.

També comentar que part del P.E.M.U., la part inferior de planta baixa i entresol amb front a la plaça d'en Josep Pla, ja està edificada, per estar inclosa la seva edificabilitat a la del Pla Grober; i haver sigut objecte d'un projecte específic; estan també edificats els fonaments, l'estructura de planta baixa, i preparada per omplir de formigó l'estructura de la de l'entresol del sector corresponent a la fusteria; cal fer constar que l'estructura preparada, ho està

sense invadir la part interior de l'arc.

Per cert, de l'època, 21 de maig de 1992 amb R.S. 1260, expedient 181/91 existeix un escrit dels Serveis Territorials de Girona del Departament de Cultura que acorda remetre a la Comissió de Catalunya l'expedient per no haver tingut l'aprovació requerida, i per què resolgui.

Els motius de la resolució són:

- La part posterior de l'edifici que agafa l'arc l'ha d'incloure en el seu interior totalment sense forjat que l'atravessi, es a dir que l'arc no ha de quedar partit per cap forjat.
- D'altra banda es mantindran les preexistències (parets de carreus existents; finestra gòtica de la part posterior).?

Respecte a la primera cal dir, que s'ha tingut en compte a la part mig edificada; respecte a la segona quan l'obra va arribar a mans de la empresa promotora i dels sotasignants, la paret de carreus de la planta pis ja no existia, ni la finestra gòtica de la part posterior; es suposa que ambdues van ésser enderrocades prèviament a la intervenció actual del promotor i arquitectes sotasignants.

Tanmateix, i per sentència número 194 del Jutjat de Primera Instància número 5 de Girona, s'ha establert que la finca número 08 i la finca número 19, formen un sol cos, poguent-se edificar conjuntament, amb solució de continuïtat i desestimant el pas d'una androna entre ambdues finques.

Finalment esmentar, que l'equilibri actual de l'arcada gòtica és sumament precari.. La seva estabilitat, vé donada per dos cables tensors que l'aguanten d'ambdós costats, per el que probablement a la solució definitiva de la construcció caldrà posar hi algun element de millor subjecció i menys visible per poder assegurar la seva subsistència.

Art. 2.- Promotor.Estructura de la Propietat.

El promotor del P.E.M.U. és:

PROMOCIONS MONTSERRAT S.A.

Gran Via de Jaume I, 5.

Girona 17.001.

N.I.F. A/17128595

L'estructura de la propietat del P.E.M.U. afecta a les finques que la mateixa

naturalesa del planejament esmenta. La relació de finques afectades és la següent:

A.- Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona.

Carrer Nou 02. Girona 17.001

per la finca cadastral 06.

B.- Associació de propietaris de la finca carrer Nou 04.

Carrer Nou 04. Girona 17.001

per la finca cadastral 07.

C.- Associació de propietaris de la finca carrer Nou 06.

Carrer Nou 06. Girona 17.001

per la finca cadastral 09.

D.- Associació de propietaris de la finca carrer Nou 08.

Carrer Nou 08. Girona 17.001

per la finca cadastral innumerada.

E.- Associació de propietaris de la finca carrer Nou 10.

Carrer Nou 10. Girona 17.001

per la finca cadastral 10.

CAPITOL II.

Art. 3.- Fonaments urbanístics del P.E.M.U.

Els fonaments urbanístics del P.E.M.U.cal buscar.los en el Projecte de Modificació del Pla General de Girona i concretament en el seus articles **147**, apartat **15** i **148**, quan diu:

“Art.147-15.-P.E.M.U. 21 ARC DE SANT

FRANCESC

Sector comprés entre la plaça Josep Pla i el carrer Nou, que afecta a les parcel.les cadastrals nº 53.819 - 06, 07*, 08, 09 i 10.*

Objectius:

Reordenació de l'edificació atenent a l'existència de l'arc de Sant Francesc, catalogat pel seu interès arquitectònic, tractament i rehabilitació de façanes que donen a la plaça Josep Pla i condicionament del pas de vianants que comunica la plaça Josep Pla amb el carrer Nou.

*L'edificabilitat serà la que resulti de l'aplicació de les condicions referents a l'alçada reguladora**, nombre de plantes** i fondària edificable** que es fixen en el de planimetria a escala 1 / 500 d'aquest Pla General.*

Els usos seran els que corresponen a la zona 7.

Art. 148. Condicions generals del P.E.M.U.

Edificabilitat.

L'edificabilitat es defineix per a cada sector del P.E.M.U, en l'article anterior.

Tipus d'ordenació.

*El tipus d'ordenació serà el fixat per cada P.E.M.U., i en els casos on aquest no estigui definit, serà el de la volumetria específica o composició prèvia de volums*** sense que això obligui al seu desenvolupament per unitats d'edificació completes ni permeti preveure i fixar parcel·les iguals on es pugui edificar aïlladament i independent de l'altre.*

Nombre màxim d'habitatges.

La densitat màxima d'habitatges serà fixada per cada P.E.M.U. i en els casos on aquesta no estigui definida, i referint-se al sector, serà de CENT habitatges per hectàrea (100 habit/Ha))

Condicions d'ús.

Lles condicions d'ús seran les fixades per cada P.E.M.U..

A l'apartat d'ordenances s'especificarà cada una de la simbologia d'asteríscs (, ** i ***), referits a tipologia de finques, a alçada reguladora, nombre de plantes, etc.*

Art. 4.- Objectius del P.E.M.U.

Els objectius fonamentals del P.E.M.U. són els recollits a l'article 147.15 de la normativa de Modificació del Pla General de Girona, que diu:

“Objectius:

Reordenació de l'edificació atenent a l'existència de l'arc de Sant Francesc, catalogat pel seu interès arquitectònic; tractament i

rehabilitació de façanes que donen a la plaça Josep Pla i acondicionament del pas de vianants que comunica la plaça Pla amb el carrer Nou.

Edificabilitat serà la que resulta de l'aplicació de les condicions referents a alçada reguladora, nombre de plantes i fondària edificable que es fixen en la planimetria a escala 1/500 d'aquest Pla General.

Els usos seran els que corresponen a la zona 7."

Es a dir, l'objectiu fonamental és implantar, reordenant-la, l'edificació permesa, d'acord amb el plànol de planimetria escala 1/500, de planta baixa, planta entresòl i sis plantes de pis, tinguent en compte l'existència en el lloc de l'últim arc de l'antic convent de Sant Francesc, catalogat com a MIR, a més de l'acondicionament i rehabilitació de les façanes de les finques cadastrals 09 i 10 que donen a la plaça Josep Pla i que estan en molt mal estat de conservació; també condicionar el pas de vianants, molt propens als graffitis, entre el carrer Nou i la plaça Josep Pla, amb atenció especial al sector de vialitat existent entre el final d'aquest passatge i l'inici del futur edifici; a aquest sector, actualment descobert, s'hi proposa una solució, probablement de cobertura a nivell de planta baixa i per sota els balcons, per donar continuïtat climàtica al sector, alhora que il·luminar tot el tram per fer un trànsit més fluid i de més seguretat que l'actual.

Es diu en el punt 2.1.- dels OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ:

"L'objectiu principal de la modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona es de disposar d'un document actualitzat que contempli les correccions necessàries pel seu desenvolupament, motivades per l'experiència en la pràctica de la seva execució..." Desxifrada l'independència de la finca cadastral 08, ara toca introduir a l'ordenació urbanística de la ciutat, l'ordenança adient per el sector objecte d'aquest P.E.M.U.; el tractament com a sistema ecològic que aquesta figura de planejament li és pròpia dedicant especial atenció al desenvolupament d'objectius de millora i protecció mediambiental i de valoració paisatgística, amb ènfasi especial a l'embelliment de l'imatge de la ciutat.

Això comporta, des de l'actualització dels elements que configuren l'estructura general del municipi, fins a propostes molt concretes en aspectes puntuals de l'estructura local, i com en el cas que ens ocupa, la modificació de determinats aspectes normatius i formals.

Els criteris tinguts en compte a la redacció d'aquest P.E.M.U. han sigut

bàsicament els següents:

a) Respecte a la xarxa viària:

Potenciació de la xarxa local de comunicacions amb especial atenció al passatge que des del carrer Nou, arriba a la plaça Josep Pla, fruit de la unió de l'estudi de detall aprovat per el lloc adient i del tractament acurat que vol donar-se a tot el sector a fi i efecte de fer-lo atractiu estèticament i comercialment.

b) Respecte al règim del sòl:

Després de quedar aclarida definitivament l'independència i entitat pròpia de la finca cadastral 08, i la solució de continuïtat amb l'altre sector de finca davantera d'aquesta amb front a la plaça Josep Pla, sense cap tipus de passatge o androna intermitja en virtut de la sentència número 194 del Jutjat de Primera Instància d'aquesta ciutat número 5, la solució proposada a la Modificació del Pla General d'establir una alçada per la finca de planta baixa, més entresòl a la part davantera amb façana a la plaça Josep Pla i planta baixa, planta entresòl i sis plantes de pis a la part de l'antiga fusteria de la fàbrica Grober, ens sembla magnífica especialment per la falta d'acotament d'alçada, que permet, com ha de ser un bon projecte arquitectònic, tancar la part del darrera dels habitatges amb façana davantera al carrer Nou i del darrera amb front abans al pati de la Grober i ara a la plaça Josep Pla. L'assimilisme, d'una part, amb l'alçada dels edificis envoltants regulats per el Pla Grober i la continuïtat de l'espai formal entre l'alçada de les façanes del darrera de les finques cadastrals 09 i 10 i l'edifici proposat com a nova construcció, ha de servir de nexa per donar una unitat, que no té, a la plaça Josep Pla.

El tractament proposat permet mostrar fefaentment desde la plaça la part superior de l'arc gòtic existent.

c) Respecte de la imatge de la Ciutat i Protecció Medi-ambiental.

L'execució del P.E.M.U. ens permet fer una proposta de millorament d'aspecte parcial de la imatge de la ciutat en aquest sector. La realització d'aquesta figura de planejament s'emmarca dins un criteri de protecció medi-ambiental del municipi, formant part dels conceptes d'ecologia urbana que volen aplicar-se.

Malgrat ser una proposta fragmentada, la seva intervenció puntual sobre la zona i els elements de l'estructura urbana d'aquest sector, han de permetre millorar notablement l'aspecte de la ciutat sobretot per l'importància del seu emplaçament.

CAPITOL III.

Art. 5.- Actuacions del P.E.M.U.

El P.E.M.U. com s'ha dit a l'apartat 1, contempla quatre espais ben determinats; a cada un d'ells s'hi fa una actuació que es descriu a continuació:

L'espai primer és el que contempla l'edificació de l'antiga fusteria de l'empresa Grober i que correspon a la finca cadastral 08.

Aquest espai que conté l'arc gòtic objecte del nom del P.E.M.U. s'edificarà, d'acord amb les ordenances del Pla General i d'aquest P.E.M.U. a planta baixa, a planta entresòl i a sis plantes de pis. L'intervenció serà respectuosa amb l'arc existent que es deixarà en el seu emplaçament original, alhora que es buscarà la manera de reforçar la seva estabilitat, sense invadir l'espai que determina. Actualment, està edificat a nivell estructural a planta baixa ja endegada i a planta entresòl amb les bigues metàl·liques i de formigó col·locades així com els revoltos ceràmics, sense reomplir encara de formigó. L'actuació que hem dit serà respectuosa amb l'arc no travessa l'espai per dintre d'aquest.

L'espai segon considera l'arreglament del passatge entre el carrer Nou i el pre-accés a la plaça Josep Pla. Es un espai relativament transitat que ho serà més si es logra fer-lo atractiu comercialment i sobretot, dotar-lo dels elements d'il·luminació necessaris per que a la nit no esdevingui un centre de pànic. Les actuacions que es contemplen en aquest sector a més de l'esmentat d'increment d'il·luminació són principalment: el tractament del paviment que es farà amb el mateix material de les voreres del carrer Nou, alhora que l'implantació de sengles aparadors a cada costat de paret degudament il·luminats; a part d'això, una millora del tractament del seu sostre, avui certament ridícul i tortuós.

El tractament del paviment comportarà l'elevació del nivell actual del passatge amb la consegüent disminució d'un graó a l'accés de la finca cadastral número 07, amb el degut tractament acurat per no invadir l'àmbit d'obertura de la porta de la maquinària d'ascensor de la finca número 07. Tanmateix, es guanyarà nivell per accedir peatonalment a la porta de l'escala d'aquesta finca. El tractament del paviment del passatge comportarà una lleugera modificació al

nivell de la porta d'accés de la finca cadastral 06 propietat de la Caixa de Pensions alhora que una lleugera variació també a la porta del pati de la finca cadastral 05.

L'espai tercer és el sector comprès des del final del passatge fins a la línia de façana de l'edifici emplaçat al solar de l'antiga fusteria. Es un espai relativament obert, descobert, amb una diferència de nivell entre la part Nord, que té el de la plaça Josep Pla i l'espai Sud que té el del passatge. Per aquesta part hi donen les obertures de la finca cadastral 07 a tots els nivells. Es proposa cobrir l'espai amb una claraboia tipus Plexi alhora que ordenar adequadament els innombrables tubs de tot tipus que hi coincideixen. La conversió d'espai obert a espai tancat que comportarà per les finestres de la planta baixa de les botigues del carrer Nou que hi donen, es suposa no els hi causarà cap transtorn perquè totes poden convertir-se en aparador.. El tram de rampa existent en aquest sector s'alleugerirà i es farà més transitable per mor d'una adequació de pendents.

No s'invadirà l'espai de balcons de les plantes superiors.

L'espai quart són les façanes de les finques cadastrals 09 i 10; l'actuació comportarà l'arranjament d'aquestes tan a nivell de pell d'obra com de variació, si cal, d'alguna de les finestres de naturalesa sumament escandalosa. Com sia que el color preferent de les obertures és el blanc, es pintarà d'aquest color tota la fusteria, independentment de la seva naturalesa, sobretot a la finca cadastral 09. D'altre part s'examinarà acuradament l'estat del remolinat de les façanes, que serà canviat puntualment abans de donar-li la capa de pintura general. Tanmateix es canviara el tub de xemeneia cilíndrica de la façana de la finca 09 i es remolinarà i pintarà la grossa xemeneia del final de la finca 10.

CAPITOL IV.

Art. 6.- Sistemes i zona.

Els únics sistemes inclosos en el P.E.M.U. Arc de Sant Francesc, són els ja aprovats i executats, sistema viàri local (1) que va ésser objecte d'un Estudi de Detall específic, en expedient apart i sistema d'espai lliure de plaça, (3 a) que és la plaça Josep Pla actualment existent. El grafisme d'aquest Estudi de Detall que abarca el pas des del carrer Nou fins a la plaça

Josep Pla, està suficientment detallat en el plànol escala 1:200 que acompanya el projecte aquesta està també detallada en el gràfic corresponent.

La zona del P.E.M.U. que és el solar edificable inclòs a l'àmbit del mateix es regirà per una volumetria específica d'acord amb els paràmetres que s'esmenten en les ordenances que es diuen a continuació. L'esmentat solar ve determinat al Nord per la plaça Josep Pla; a l'Est, en part per el passatge esmentat i en part per la finca cadastral veïna que és la 07; al Sud, per un pati de llums que el separa de la finca cadastral 09; i a l'Oest, en part per la mateixa finca cadastral que és la finca número 8 del carrer Nou i en part amb l'andrònia que separa la finca cadastral 19 amb les cadastrals 08, 09, 10 i 11.

CAPITOL V.

Art. 7.- Ordenances d'aplicació.

7.1.- Tipus d'ordenació de l'edificació.

L'edificació es regirà per una composició especial de volums o normativa específica determinada a partir d'un coeficient d'edificabilitat neta que es concreta en funció dels límits de la finca i del seu posicionament. En tot cas, la forma del cos superior de sis plantes es grafia en els plànols normatius corresponents. El cos inferior existent en front a la plaça Josep Pla, té les ordenances pròpies que són les que es varen aplicar per construir i que venien donades per el Pla Grober.

7.2.- Caràcter dels volums mínims i màxims.

Les condicions d'edificació establertes fixen, complint les totes alhora, les màximes envoltants del volum d'edificació que permet aquesta norma.

Les envoltants de volum estableixen uns límits que no poden ésser ultrapassats; aquests límits són obligatoris tan per els seus valors mínims com màxims, ja que aquesta norma per ésser específica per el solar imposa el deure d'edificar fins als límits determinats.

7.3.- Edificabilitat neta i intensitat d'edificació.

L'índex d'edificabilitat neta és la relació que hi ha entre la superfície del sostre edificable i la superfície del solar.

La intensitat neta d'edificació és la relació que hi ha entre la superfície del sostre edificable i la superfície del solar en els supostos d'edificació.

7.4.- Edificabilitat.

L'edificabilitat sobre el solar resulta de les condicions d'edificació imposades per el traçat en planta i alçada màxima reguladora.

7.5.- Condicions d'edificació.

7.5.1.- Alineacions.

Les alineacions seran les definides per les línees de façana i el seu traçat en planta i seran invariables.

Les alineacions permetran deixar sense visionar-se les parets mitgeres. Si alguna d'aquestes quedés vista es tractarà amb material de façana.

7.5.2.- Alçada reguladora.

L'alçada reguladora és la definida per el gràfic annexa. El número de plantes admeses, d'acord amb la revisió del pla general, és de SIS. A tenir en compte que l'alçada de planta baixa i entresòl ja està fixada per estar construïda i que l'alçada de la primera planta ve donada en funció de l'arc, i les cinc restants en funció de l'alçada de la finca veïna.

7.5.3.- Façana mínima.

La façana mínima serà la grafiada en plànols de planta.

7.5.4.- Profunditat edificable.

La profunditat màxima edificable serà la grafiada en els plànols de planta corresponents.

7.5.5.- Característiques estètiques de composició.

L'edificació es projectarà de la mateixa forma que apareix en els gràfics de planta i façana de forma estricta. La tipologia serà com a resultat del procés constructiu i mantenint el ritme justificat per adaptar-lo de forma adient a les edificacions veïnes de manera que aquestes quedin absolutament integrades en el pla de façana.

Tanmateix s'haurà d'observar en totes les edificacions i espais al voltant de la projectada la prohibició de fixar cartells

sobre bandes lluminoses de plàstic blanc i lletres impreses. Si cal posar algun mensatge publicitari aquest serà fet a base de lletres impreses adherides al vidre en impressió sobre bases planes en segon terme o vidres.

La sol·licitud de llicència s'acompanyarà de fotografies de l'emplaçament i els alçats de les cases veïnes.

Art. 8.- Condicions d'ús.

L'edifici tindrà com a permesos els següents usos:

1er.- Habitatge

Permès amb totes les seves categories.

2on.- Residencial

Ús permès.

3er.- Comercial

S'admet si l'edifici té l'ús exclusiu sense limitació. Cas d'habitatges a la planta superior s'admet ús comercial a les plantes baixa i entresol.

4art.- Sanitari.

S'admeten els dispensaris, consultoris i centres sanitaris especialitzats, amb el límit de capacitat màxim de 150 llits.

5è.- Recreatiu.

S'admet.

6è.- Religios o cultural.

S'admet.

7è.- Oficines.

S'admet.

CAPITOL VI.

Art. 9.- Gestió del P.E.M.U..

La gestió del P.E.M.U. Arc de Sant Francesc, es desglosarà en el següents paràmetres:.

Divisió Poligonal.
Pla d'Etapes
Programa d'edificació
Descripció de les obres. Avaluació econòmica.

Art. 10.- Divisió Poligonal.

El P.E.M.U. abarca diverses actuacions, que si bé diferents per les seves característiques, són totes elles del mateix objecte del planejament, avaluació econòmica i gestió.

Aquestes actuacions, que ja hem citat varies vegades, es resumeixen en quatre:

A) Tractament de paviment, sostre i parets del passatge del carrer Nou.

B) Tractament de l'espai intermig entre el passatge i l'edificació a realitzar.

C) La construcció de l'edifici en sí.

D) El tractament de les façanes dels immobles cadastrals 09 i 10.

Si bé de naturalesa diferent, la gestió de totes i cadascuna cal fer-la tota alhora, per el que es designa un poligon únic d'actuació .

Art. 11.- Pla d'Etapes.

Com a la divisió poligonal, i atesa la naturalesa molt lligada entre elles de les diverses actuacions, es preveu un pla d'etapes únic per a tota l'actuació. Aquest pla d'etapes tindrà la durada d'executar els aparadors del passatge, la remodelació de l'espai intermig, la restauració de les façanes dels immobles cadastrals 09 i 10 i finalment, la construcció de l'edifici de la finca cadastral 08.

S'estima un pla d'etapes de quatre anys desde l'aprovació definitiva del P.E.M.U..

Art. 12.- Programa d'edificació.

El programa d'edificació tindrà les mateixes característiques que el pla d'etapes i en conseqüència la seva realització vindrà donada al mateix temps que aquell. Aquest programa tindrà el mateix ritme que el pla d'etapes, es a dir, tractament del passatge amb el paviment nou i la construcció d'aparadors, espai intermig, la construcció de l'edifici en si mateix i la restauració de les façanes dels edificis de la plaça Josep Pla. Aquestes actuacions podran fer-se escalonadament o bé, totes alhora.

Art. 13.- Descripció de les obres. Avaluació econòmica.

13.1.- Construcció de l'edifici. (espai primer)

És, sens dubte, la part més emblemàtica de tota l'actuació. Motiu de l'alegació a la Modificació del Pla General, creguem s'ha resolt de la forma més intel·ligent i arquitectònica possible. Com s'ha projectat l'edifici?. L'edifici s'ha projectat avaluant sobre tot la seva situació. És a dir, tinguent en compte la seva posició darrera respecte al front de cases amb façana a la plaça Josep Pla alhora que actuant com a pòrtic des l'accés des del carrer Nou. A priori, i malgrat les apariències, creguem és més important l'accés des del carrer Nou, sobretot desplegada l'actuació del passatge, que l'han de fer important i visitat.

La seva forma en cua de peix, ha d'esser el remat i final de tot el front de la plaça Josep Pla. El retorn vers la finca veïna, ha de permetre disimular el water existent a la finca veïna. El mur de carreus, ha d'actuar com a peana de les plantes superiors.

La combinació buit-plé, com a la resta de façana, ha de ser el nexa entre la nova i l'existent. Val la pena assenyalar l'esquema d'alçades similars entre tota l'acció en front de la plaça Josep Pla.

13.2.- Arranjament del passatge. (espai segon)

L'actuació en el passatge és essencialment d'ornamentació i il·luminació. L'estuc actual sobre les parets, quina renovació cal fer sovint per mor dels graffittis, serà canviat fins a la cota necessària perquè no hi arribin els artistes i substituït per uns aparadors, quin disseny s'adjunta. Tanmateix, la part inferior d'aquests, anirà revestida d'un material adient per poder esser netejat fàcilment. Es disposarà la il·luminació pertinent per fer atractiu comercialment el passatge, i s'hi instal·larà el mecanisme oportú per encendre i apagar la il·luminació en els moments oportuns.

El paviment de terra serà de la tipologia, textura i cromatisme de les voreres del carrer Nou. Es formarà al centre el carener del paviment quines aigües desembocaran superficialment al carrer Nou i al pati que es forma al final del passatge, on hi ha, i continuarà havent-hi, un colador.

La part de cel-ras, actualment de guix serà tractat amb plaques de Heraklith, de guia oculta i model a determinar. El contacte de les plaques amb la paret serà nul.

La nova disposició del paviment, comportarà que l'accés de la finca cadastral 08 sigui més lleuger que l'actual i l'accés a la finca cadastral 07, haurà d'esser modificat amb una petita rampa per possibilitar degudament la maniobra.

13.3.- Actuació a l'espai intermig. (espai tercer)

L'espai que queda actualment entre el final del passatge i el començament de l'edifici, és descobert i ple de tubs de desguàs de la finca cadastral 07, i un de ventilació de dimensions considerables.

També a aquest espai s'hi troben una escala de tres graons per superar el desnivell existent entre el del passatge i aquest espai. Tanmateix, per les persones amb disminució física s'hi ha arranjat una rampa de pendent més que considerable i, per tant, inutilitzable. Els tres locals de la finca cadastral 07 tenen obertura, actualment reixada, a aquest espai son antigues finestres que actualment serveixen només de ventilació.

Es proposa convertir aquest espai entre el final del passatge i el principi de l'edifici en un atri d'aquest, realçant-lo i magnificant-lo, per mor de treure-li el sabor d'un espai residual tant per part del carrer Nou, com de la plaça Josep Pla. El tractament estètic de l'espai serà continuació i de la mateixa textura que el del passatge per donar-li la deguda solució de continuïtat. S'està en tractes actualment amb el veinatge per mirar de cobrir-lo al menys amb material transparent per lograr una continuïtat climatològica

tancada des del carrer Nou fins a la plaça Josep Pla. Es proposa que les finestres dels establiments amb façana principal al carrer Nou es converteixin en aparadors, i el tractament peatonal (rampa) sigui realment utilitzable amb una pendent suficient i adequada i els agafadors corresponents.

En tot cas en el projecte d'obra corresponent s'hi especificarà més detalladament el procés de reconversió i millora de l'esmentat espai.

13.4.- Actuació en l'arranjament de les façanes. (espai quart)

Entre els objectius del P.E.M.U. Arc de Sant Francesc, hi ha:

"Reordenació de l'edificació atenent a l'existència de l'arc de Sant Francesc, catalogat pel seu interès arquitectònic, tractament i rehabilitació de façanes que donen a la plaça Josep Pla i acondicionament del pas de vianants que comunica la plaça Pla amb el carrer Nou."

Descrites les mesures que s'aplicaran per millorar i fer atractiu comercialment el passatge entre el carrer Nou i la plaça Josep Pla, passem en aquest paràgraf a esmentar les mesures que cal prendre per la rehabilitació de les façanes que donen a la plaça Josep Pla.

Al enunciat del P.E.M.U. Arc de Sant Francesc es dona com a referència "el sector comprès entre la plaça Josep Pla i el carrer Nou, que afecta les parcel·les cadastrals 53.819 - 06, 07, 08, 09 i 10."

Les parcel·les 06 i 07 han sigut recentment rehabilitades i el seu aspecte es prou correcte. La parcel·la 08, és l'objecte de l'edifici i ha sigut tractada en paràgraf a part. Per tant, queden per restaurar les parcel·les cadastrals 09 i 10 que corresponen a les finques de números de carrer Nou 08 i 10. Les façanes d'ambdues finques son sensiblement iguals i estableixen un referent molt marcat a l'ecologia urbana de la ciutat. Com a façanes posteriors que donaven sobre el pati de l'antigua fabrica Grober el seu tractament era escàs i de poca qualitat material; no obstant això, el seu conjunt és impactant i d'una tipologia molt pròpia del temps en que foren construïdes.

La diversitat dintre d'una certa uniformitat del tractament de les obertures exteriors els fan atractives alhora que entranyables; per tant, s'ha fugit en el tractament de rehabilitació de donar més uniformitat al conjunt i conservar-lo en el seu estat estètic actual millorant la qualitat i acabant els tractaments que només estan iniciats.

El tractament de rehabilitació incidirà sobre tres aspectes fonamentals:

- a) Tractament d'arrebossats
- b) Tractament cromàtic

c) Tractament de fusteries.

Paral·lelament a aquests aspectes, n'hi ha algun altre de menor importància però que igualment serà tractat, com son alguna xemeneia de fibrociment en un estat lamentable que serà substituïda per una metàl·lica i si cal, la reparació d'algun teuladet de les tribunes superiors alhora que el canvi, si cal d'algun minvell que apareix trencat.

a) Tractament d'arrebossats.

Les façanes estan en la seva totalitat arrebossades si bé, la qualitat d'aquest arrebossat en algun punt és més que dubtós i en conseqüència s'actuarà puntualment en els llocs necessaris per canviar l'arrebossat o posar-ne de nou en els llocs necessaris (pensem en la xemeneia de ponent de la finca 10).

Aquest tractament d'arrebossats es produirà especialment en les façanes que estan en primer pla, doncs a l'únic cos de segon pla existent li convé només un tractament de pintura.

b) Tractament cromàtic.

Realitzat el tractament de repàs d'arrebossats, el tractament cromàtic de les façanes serà sensiblement del mateix color que l'existent, es a dir, d'un vell tractat sense pintar però amb pintat al plàstic de color ancià. Vol fugir-se d'un "tractament de pessebre" i fer ús de l'aspecte d'un certa colònia industrial que tenia.

El mateix tractament cromàtic es que s'usarà per els retalls de façana de la finca 06 que s'aprecia desde la plaça.

c) Tractament de fusteries.

Les fusteries existents en el lloc son de naturalesa de tot tipus, es a dir, n'hi ha de fusta, de plàstic, d'alumini i de ferro; malgrat això, tenen en conjunt un tractament cromàtic majoritàriament blanc; en conseqüència, el color majoritari de les obertures de façana serà el blanc. Les escasses obertures que no tenen actualment aquest color seran repintades del mateix.

Si alguna parcial o totalment presentés un aspecte i utilitat molt marcadament deficient, serà canviada.

13.5.- Avaluació econòmica.

La valoració econòmica de les obres d'arranjament de façanes i tractament del passatge s'estimen en 10.000.000'- ptes., d'aquesta suma global, un percentatge serà pagat per l'empresa constructora de l'edifici i la resta per els veïns que veuran millorats els seus habitatges.

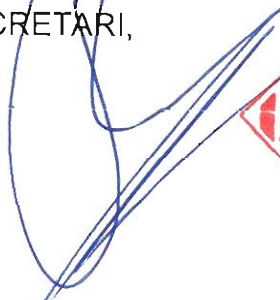
Girona, desembre de 1.997.

Els arquitectes.



DILIGENCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 18/5/99.

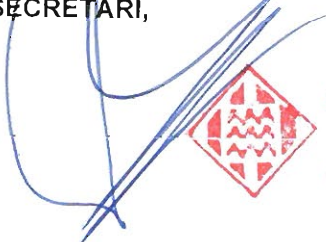
EL SECRETARI,



**Ajuntament
de Girona**

DILIGENCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 27/7/99.

EL SECRETARI,



**Ajuntament
de Girona**