



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
DE GIRONA EN L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL DEL BARRI VELL**

Juliol 2004 - mod setembre 2004

1. Objecte i abast.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Girona, amb l'objecte de modificar, dins l'àmbit del PE del Barri Vell, la qualificació de petites àrees de sòl per ajustar-la a la realitat física, permetre el desenvolupament dels projectes d'equipaments i aparcaments en un marc urbanístic més adequat i obtenir en ple domini per l'Ajuntament dues parcel·les de parcs i jardins (C1) i una d'equipaments al barri de Taialà.

Amb aquesta finalitat es modifica puntualment la qualificació del sòl del Pla General en quatre punts dintre del Pla Especial del Barri Vell.

2. Justificació

1. Capella de Santa Llúcia. (Illa 204 PE Barri Vell)

L'estructura espacial i característiques arquitectòniques de la capella de Santa Llúcia i de la finca en la que s'inclou, qualificada d'equipament i de propietat municipal, fan impossible la instal·lació dels mínims serveis necessaris pel seu funcionament dintre de la pròpia finca. Un dels objectius de la modificació és resoldre aquesta necessitat, ampliant l'àrea pública al seu entorn.

Amb tot, s'admet que la protecció de les visuals de la capella de Santa Llúcia i entorn pot assegurar-se dins l'actual marc del PE del Barri Vell millorant el manteniment de les finques col·lindants per assolir un mínim decòrum. Llavors les necessitats de l'equipament i per tant el canvi de qualificació, pot reduir-se a una estreta franja a l'extrem sud de la finca municipal, nord de la finca privada afectada, i a la constitució d'una servitud pel pas dels conductes de sanejament necessaris sobre la mateixa finca privada.

Es proposa la qualificació com a sistema d'equipaments (E) d'una petita franja d'uns 3,60 metres d'amplada i la constitució d'una servitud de 2 metres d'amplada, paral·lela a la muralla, pel pas de les instal·lacions necessàries per l'equipament.

2. Finca delimitada per Bellmirall, Escola Pia, Plaça Sant Domènec. (Illa 230 PE Barri Vell)

Es proposa la qualificació com a zona de protecció (clau 7) de l'edifici num 4 del carrer Bellmirall, propietat del Bisbat de Girona, actualment qualificat d'equipaments.

D'acord amb els convenis signats entre l'Ajuntament de Girona, la Universitat de Girona i el Bisbat de Girona, i entre l'Ajuntament de Girona i el Bisbat de Girona:

- Els espais qualificats d'equipament al Barri Vell són suficients per atendre les necessitats de creixement a mig termini de la Universitat

- El Bisbat es sotmet al compromís de cedir a favor de la Universitat de Girona, el dret de superfície de l'immoble del num 4 de la Pujada Alemanys, en les condicions que es detallen en el conveni.
- La requalificació de la finca permetrà finançar la necessària construcció i trasllat de l'actual Arxiu Diocesà.
- L'Ajuntament de Girona obté del Bisbat, les finques Camp de les Lloses, de 875 m2, qualificada de Parcs i Jardins, la finca de Fontajau de superfície 2.000 m2 qualificada d'equipaments, i la finca situada a la cra St. Gregori intersecció amb Av. Tarradellas, d'uns 1.850 m2, qualificada de Parcs i jardins, mitjançant permuta d'una finca de 3.200 m2 del Pla Parcial del Pla de Baix de Domeny, confrontant amb l'església, qualificada d'equipaments.

Les condicions d'edificabilitat i ordenació de la zona de protecció de l'edificació (clau 7) estaran regulades per la corresponent modificació puntual del PE del Barri Vell. Mentre aquesta no s'aprovi resta com a àrea de suspensió de llicències.

3. Dues finques a l'entorn del seminari. (Illa 235 PE Barri Vell)

Es proposa la qualificació com a zona de protecció (clau 7) dels edificis situats a Travessera del Portal Nou 3 i Pujada Sant Martí cantonada amb Placeta de l'Escola Pia, propietat del Bisbat de Girona, actualment qualificat d'equipaments, seguint els mateixos criteris i objectius exposats al punt anterior.

La delimitació entre l'equipament i la zona de protecció s'ajusta a les necessitats de l'avantprojecte pel nou arxiu diocesà. La concreció d'aquest equipament i de l'ús de les edificacions existents permet també ajustar l'alineació de la Travessera del Portal nou, per millorar la implantació dels edificis.

Les condicions d'edificabilitat i ordenació de la zona de protecció de l'edificació (clau 7) estaran regulades per la corresponent modificació puntual del PE del Barri Vell. Mentre aquesta no s'aprovi resta com a àrea de suspensió de llicències.

4. Illa definida pels carrers Ciutadans, Sant Martí, Portal Nou i de la Llebre. (Illa 240 PE Barri Vell).

La proposta ajusta la qualificació a la realitat física, a l'estructura de propietat i a la racionalitat de les necessitats i execució del projecte d'aparcaments.

Es qualifica d'Equipaments el pati i lògia del palau Solterra, actualment zona de protecció (clau 7), i s'ajusten els límits entre els sistemes C1 i C1 ap, i entre aquests i la zona de protecció amb façana al carrer de la Llebre, atenent als límits de propietats establerts pel conveni signat i recollint els projectes per l'aparcament redactats pels tècnics municipals i per encàrrec de la Diputació.

Les condicions d'edificabilitat i ordenació de la zona de protecció de l'edificació (clau 7) estaran regulades per la corresponent modificació puntual del PE del Barri Vell. Mentre aquesta no s'aprovi resta com a àrea de suspensió de llicències.

3. Proposta de modificació.

Aquest document conté, de cada modificació, els plànols amb el planejament vigent i proposat, grafiats sobre un topogràfic actualitzat a escala 1/500.

S'adjunta el quadre resum de les superfícies modificades.

Girona, 28 de setembre de 2.004

Pep de Solà-Morales Capdevila/arq
Serveis tècnics municipals.

QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU EN L'ÀMBIT DEL PE DE BARRI VELL

Qualificació actual						Qualificació proposada					
Modificació		sistemes			Zona privada	sistemes			Zona privada		
num	Illa PE	Equipaments	Parcs i Jardins	Vialitat	Zona Protecció	Equipaments	Parcs i Jardins	Vialitat	Zona Protecció		
1	204	-	-		500,52	25,67	-		474,85		
	2	230	2.107,08	-	-	1.531,22			575,86		
									173,38		
									477,16		
	3	235	7.772,46	-	35,72	-	7.157,64		650,54		
4	240	1.563,56	507,10		925,61	1.563,56	547,51		462,79		
			1.253,20			403,22	218,77				
						1.050,27					
		1.563,56	1.760,30		925,61	1.966,78	1.816,55	3,35			
Resum superfícies		11.443,10	1.760,30	35,72	1.426,13	10.681,31	1.816,55	3,35	2.164,04		
Increment modificació						- 761,79	56,25	- 32,37	737,91		

QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES DELS CONVENIS URBANÍSTICS ENTRE AJUNTAMENT - BISBAT - UDG (Mod núm 2 i 3)

Sistemes fora de polígon cedits a l'Ajuntament		
Equipaments	Parcs i Jardins	Total
2.000,00	875,00	
- 3.200,00	1.850,00	
- 1.200,00	2.725,00	1.525,00

Cessió d'us a la UDG de l'equipament Pujada Alemanys 4	
603,39	

Girona 28 de setembre de 2004

Pep de Solà-Morales Capdevila/arq.
Serveis tècnics municipals