

18.143

Expedient: 08/34577

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 10 de desembre de 2008 va adoptar el següent acord:

-1 Aprovar definitivament la modificació puntual del Pla especial del Barri Vell -Illa 229- de desplegament de la modificació del Pla general número 22-PA 105 carrer Oliva i Prat, promogut i tramès per l'Ajuntament de Girona, amb la incorporació d'ofici següent:

- En l'article 4 de les normes urbanístiques s'afegeix un nou paràgraf amb aquest redactat: "El projecte de reforma de l'edifici per tal d'ubicar-hi l'ascensor i de concreció de la servitud de pas haurà de ser objecte d'informe per la Comissió dels Serveis Territorials de Cultura i Mitjans de Comunicació de Girona".

Girona, 10 de desembre de 2008

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
La secretària de la Comissió

Direcció General d'Urbanisme URBANISME
Comtatò Territorial d'Urbanisme de Girona
PLANEJAMENT I PROJECTES

EXPEDIENT : 2008001390

CODI : 02.031.140

SÈRIE : PLANS ESPECIALS I DE MILLORA URBANA

INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA

NIF : P1708500B

ASSUMpte : MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL BARRI VELL ILLA 229, EN
DESPLÈGAMENT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL NÚM. 22 - PA 105, CARRER OLIVA I PRAT (18.143)

INICI: 05/02/08

TANCAMENT:

FOLIS:

ALCALDESSA PRESIDENTA:
LA SECRETÀRIA GENERAL:

ANNA PAGANS GRUARTMONER
M. GLÒRIA GOU CLAVERA



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DEL BARRI VELL - ILLA 229 - DE DESPLÈGAMENT DE LA MPGOU NÚMERO 22 - PA 105 CARRER OLIVA I PRAT

Març 2008
modificat octubre 2008

58

2008/34577 - AP



1. MEMÒRIA	3
1. Antecedents.	3
2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació de Pla Especial.....	3
3. Situació i àmbit.	4
4. Formulació i tramitació	4
5. Marc urbanístic i legal.....	4
6. Planejament vigent.....	4
7. Estructura de la propietat i característiques del solar.....	5
8. Objectius i criteris de la modificació.....	5
9. Proposta de modificació	6
10. Quadre resum de superfícies.	6
 2. ANNEX. REPORTATGE FOTOGRÀFIC	 7
 3. NORMES URBANÍSTIQUES.....	 8
Article 1. Naturalesa i objecte.....	10
Article 2. Situació i àmbit.	10
Article 3. Determinacions.....	10
Article 4. Ordenació específica.	10
Article 5. Disposició addicional.	10

4. PLÀNOLS:

1. Situació	1/2.000
2. Ortofoto	1/1.000
3.1 Planejament vigent - PE Barri Vell (planta)	1/500
3.2 Planejament vigent - PE Barri Vell (alçats)	1/250
4. Planejament que es desenvolupa (MPGOU 22)	500
5. Topogràfic i estat de l'edificació	1/300-500
6.1 Proposta modificació (planta)	1/500
6.2 Proposta modificació (alçats)	1/200
7. Implantació urbana (indicativa)	1/500

1. MEMÒRIA

1. Antecedents.

Els instruments de planejament urbanístic aplicables amb caràcter general dins l'àmbit del Barri Vell de Girona són el Pla General d'Ordenació Urbana i el Pla Especial del Barri Vell. El Pla General hi qualifica el sòl i n'estableix el règim d'usos. El Pla Especial en determina els criteris de protecció i els paràmetres edificatoris.

El Pla Especial del Barri Vell va ser aprovat definitivament en virtut d'acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona, de 12 de setembre de 1995 i publicat al DOGC núm.2128 de 15 de novembre de 1995. Aquest PE preveia per la finca objecte de modificació una categoria d'intervenció RU (restructuració urbanística)

Amb posterioritat, 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. 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 en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

El Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) del municipi va considerar la conveniència de mantenir aquests edificis i els va qualificar com a zona de protecció (clau 7). Atès que l'ordenació ve regulada pel Pla Especial del Barri Vell, no s'ha redactat fins al moment l'adaptació del Pla Especial al PGOU, deixant doncs, aquesta finca, sense ordenació detallada. En aquest context de necessària adaptació del Pla Especial a les disposicions del PGOU per establir l'ordenació detallada d'aquesta finca, s'ha delimitat un nou PA a través d'una modificació de pla general que es tramita simultàniament.

En data de 11 de març de 2008 el ple de l'ajuntament va aprovar inicialment la present modificació del pla especial i en el període d'informació pública es van presentar al·legacions, així com un informe del departament de Cultura de la Generalitat referent a la possible localització de part l'antiga muralla de la ciutat en la finca objecte de modificació, en resposta al qual l'ajuntament va sol·licitar un informe arqueològic. Aquest document incorpora els ajustos corresponents tant de l'al·legació presentada com de les conclusions de l'informe de Patrimoni.

2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació de Pla Especial.

Aquest document té la consideració de Modificació del Pla Especial del Barri Vell de Girona en l'àmbit de l'illa 229 a l'actual finca del número 2 del carrer Oliva i Prat i el seu objectiu és adaptar el PE del Barri Vell a les disposicions del text refós del PGOU (MPGOU 22- PA 105 Oliva i Prat), així com establir una servitud de pas a l'esmentada finca per a la ubicació futura d'un ascensor públic. També es determinaran els paràmetres de conservació i rehabilitació de l'edificació existent.

Amb aquesta finalitat es modifiquen els paràmetres vigents del PE del Barri Vell i es reserven unes superfícies màximes de servitud de pas a l'edificació existent, que es concretaran en el projecte.



3. Situació i àmbit.

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon a l'illa 229 així designada en el Pla Especial del Barri Vell i en concret la finca de propietat privada per la qual el Pla Especial del Barri Vell estableix una categoria d'intervenció de RU (reestructuració urbanística) amb una superfície total de 536,16 m².

4. Formulació i tramitació

La present Modificació del Pla Especial del Barri Vell està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb l'establert a l'art. 76 del TRLU.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional vuitena del DL 1/2005 TRLU

Aquest document es tramitarà simultàniament a la modificació puntual del text refós de PGOU de Girona número 22 – PA 105 carrer Oliva i Prat, d'acord amb el que s'estableix als articles 78 i 83 DL 1/2005 TRLU.

5. Marc urbanístic i legal

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per la Llei estatal 8/2007, de 28 de maig, de Sòl, 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, i el seu text refós conformat per la CTU de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

És també d'aplicació el Pla Especial del Barri Vell aprovat definitivament el 12 de setembre de 1995 i publicat al DOGC 2128 de 15 de novembre de 1995.

6. Planejament vigent.

Els instruments de planejament urbanístic aplicables amb caràcter general dins l'àmbit del Barri Vell de Girona són el Pla General d'Ordenació Urbana i el Pla Especial del Barri Vell. El Pla General hi qualifica el sòl i n'estableix el règim d'usos. El Pla Especial en determina els criteris de protecció i els paràmetres edificatoris.

El Pla Especial del Barri Vell (1995), assigna a la finca una categoria d'intervenció de Reestructuració Urbanística (RU). Aquesta categoria *"inclou edificacions que ocupen actualment espais assenyalats com a vials, places, zones verdes o equipaments en el PGOU vigent, o bé els edificis en els quals no és possible la seva recuperació mitjançant mitjans normals"*.

Per la seva banda, el PGOU de Girona (2002) estima l'interès arquitectònic dels edificis delimitats en el polígon d'actuació i la conveniència de mantenir-los, pel que qualifica la finca de zona de protecció (clau 7). Aquesta qualificació comprèn *"aquelles zones de sòl urbà que han estat objecte d'una especial preservació i protecció"*.

Davant la manca d'ajust entre els criteris del PGOU i el PE, es valora la conveniència de mantenir part de l'edificació existent, a raó dels criteris desenvolupats en aquest document, així com l'enderroc i posterior urbanització com a espai lliure públic de l'edificació més deteriorada i mancada d'interès arquitectònic. Es fa necessària la redacció tant d'una modificació del Pla General (per requalificar com a sistema de places parcs i jardins urbans –clau C1- part de la finca), com l'adaptació del Pla Especial del Barri Vell a les seves disposicions. Aquests documents es tramiten simultàniament.

7. Estructura de la propietat i característiques del solar

La totalitat del sòl objecte d'aquesta modificació de pla especial és de titularitat privada.

La parcel·la objecte del PE té els carrers colindants urbanitzats, disposa d'accés rodat restringit i dels serveis urbanístics bàsics. Es considera l'interès del manteniment de l'edificació actual fent especial esment a les façanes tant del carrer B.Carreras Peralta com del carrer Oliva i Prat, que presenten un particular xamfrà amb voluntat de simetria amb l'edificació contigua. L'edificació actual també presenta dos patis interiors, que es creuen convenientment mantenir i recuperar.

Actualment l'edificació de la finca es destina a habitatge, amb llogaters en alguns dels habitatges de l'immoble a desgrat de la deficient conservació d'alguns dels seus elements, pel que seria convenient procedir a la seva rehabilitació.

8. Objectius i criteris de la modificació

Els objectius de la modificació són:

- adaptar el PE del Barri Vell a les disposicions del TR del PGOU, que reconeix l'interès de mantenir part de l'edificació existent.
- regular l'ordenació detallada de la finca objecte de modificació.
- possibilitar l'accés des d'Oliva i Prat als futurs equipaments de l'antiga escola dels Maristes i preveure la possibilitat d'un recorregut adaptat des de Bonaventura Carreras Peralta.
- condicionar i ampliar l'espai lliure públic de la ciutat
- concretar les condicions de conservació i rehabilitació de l'actual edificació.

Els criteris de la modificació són:

- establir un nou espai lliure públic millorant les condicions i visuals del carrer sobre el qual es recolza;
- establir uns àmbits de servitud de pas en l'actual edifici, que es concretaran en el projecte d'edificació;
- rehabilitar tant l'edifici en el seu conjunt com la seva façana en concret, a raó de l'interès del conjunt de la plaça on se situa, fent especial atenció al xamfrà arrodonit que es repeteix en altres cantonades de la mateixa plaça;
- regular l'ordenació detallada i condicions específiques de manteniment d'elements i espais existents
- realitzar petits ajustos a raó de la millor resolució de la cartografia actual en relació amb antics suports de cartografia;



9. Proposta de modificació

En compliment de les determinacions del PGOU, es proposa la creació d'un nou espai lliure públic, en part de la finca, per aconseguir una connexió més immediata amb l'equipament i espai lliure públic previst en l'illa objecte de la modificació, que es concretarà en la cessió de 48,33 m2 de parcel·la privada a benefici de l'Ajuntament de Girona. Analitzat l'estat actual de la finca, es proposa el manteniment d'ambdues façanes de l'edifici (tant la que dona al carrer B. Carreras Peralta, com la del carrer Oliva i Prat), amb les obertures actuals i restauració de les motlures actualment en deficient estat de conservació. També es proposa l'edificació d'un nou cos entre l'espai lliure de nova creació (escales) i el pati privat de la finca, en substitució de la part de l'edifici actual que cal enderrocar. Les dimensions i configuració del carrer on se situa l'edifici també es beneficiaran de l'eixamplament de la zona transitable i la millora de les visuals.

S'establirà una servitud de pas vertical (SPV) que es delimita en planta, des de la línia de façana del carrer Bonaventura Carreras Peralta fins una fondària de 4,5 metres que afectarà totes les plantes de l'edifici; i una servitud de pas horitzontal (SPH) a la darrera planta, un espai paral·lel a la façana del carrer Oliva i Prat i grafiat específicament en el plànol 6.1 de proposta de modificació. La delimitació exacta de les servituds es concretaran en el projecte constructiu.

Aquesta proposta de modificació està definida als plànols 6.1 i 6.2 de planta i alçats de la modificació a escales 1/500 i 1/250.

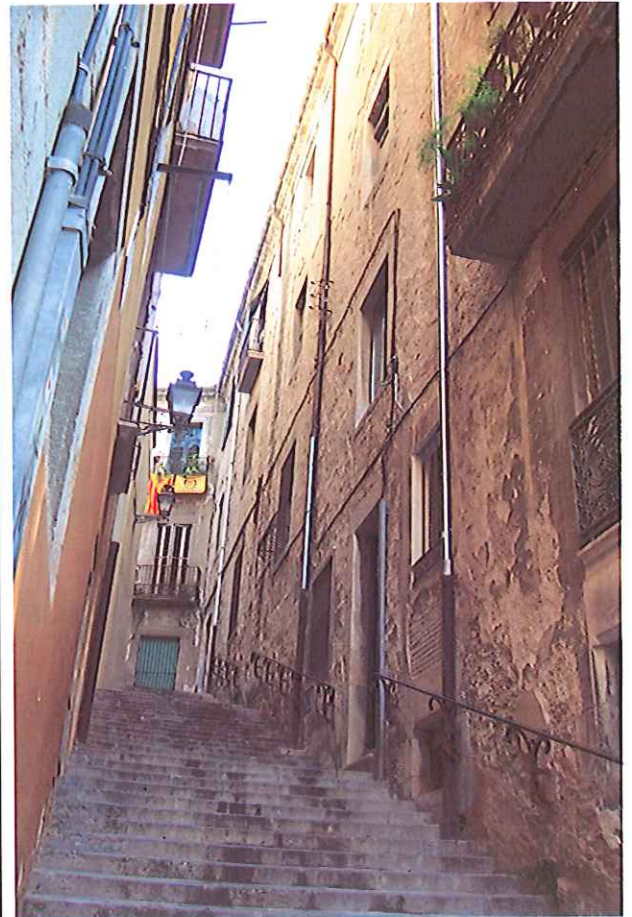
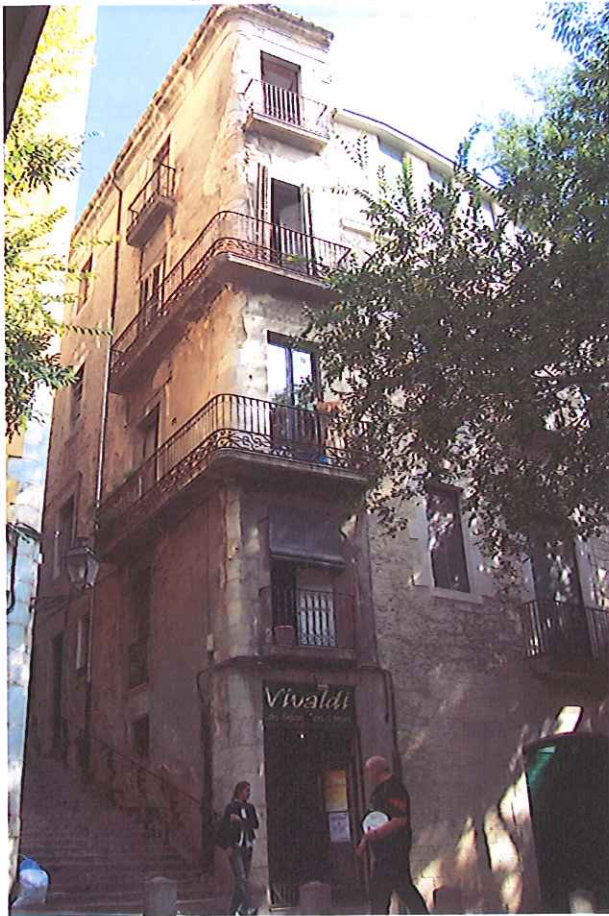
En execució del PA delimitat en la modificació del text refós del PGOU, que es tramita simultàniament, els propietaris cediran la part de parcel·la afectada a raó de l'ampliació de l'espai lliure urbà i de la millora de l'accessibilitat del casc antic.

10. Quadre resum de superfícies.

PGOU vigent	Cat Interv	Superfície (m2)		Sostre existent (m2)
Zones	RU	536,16	100,00%	1300,32
Proposta		Superfície (m2)		Sostre màx
Zones	RU	48,33	9,02%	-
	RET			
	REP	487,83	90,98%	1069,03

2. ANNEX. REPORTATGE FOTOGRÀFIC





3. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Naturalesa i objecte.

Aquest document té la consideració de modificació del Pla especial del Barri Vell en l'àmbit de l'illa 229 i concretament en la finca situada al carrer Oliva i Prat número 2 per ajustar el pla especial a les determinacions del text refós del PGOU de Girona i establir les servituds de pas que permetran millorar l'accessibilitat del casc antic de la població mitjançant la instal·lació d'un ascensor públic.

El seu objecte és tant la determinació dels paràmetres de rehabilitació i servituds de pas de l'edificació com les condicions dels espais lliure públics i privats de l'àmbit. S'estableixen els elements a mantenir amb la finalitat de conservar i millorar la imatge global del Barri Vell i es regula específicament la volumetria, tipologia de coberta, alçada reguladora i composició de façana.

Article 2. Situació i àmbit.

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb el PA de titularitat privada qualificat de zona residencial de protecció (clau 7) i una petita part de propietat municipal qualificat de sistemes d'espais lliures (clau C1) i vialitat (clau A2). Se situa a la cantonada dels carrers Oliva i Bonaventura Carreras Peralta. La superfície total és de 536,16 m².

Article 3. Determinacions.

Seràn d'aplicació les determinacions establertes en els documents de memòria, normativa, per l'illa 229 del PE del Barri Vell de Girona i plànols normatius (plànols 6.1 i 6.2 de Proposta: planta i alçats)

Article 4. Ordenació específica.

Segons plànols normatius adjunts (plànols 6.1 i 6.2 de Proposta: planta i alçats). S'estableixen les categories d'intervenció de Reestructuració Parcial (REP), de Reestructuració Total (RT) o de Reestructuració urbanística (RU). Aquestes categories d'intervenció es regulen segons disposicions del Pla Especial del Barri Vell.

S'estableix també, en els esmentats plànols, la localització de servituds de pas horitzontal (SPH) i vertical (SPV). La concreció de la seva forma i dimensió es farà en el projecte constructiu d'acord amb els criteris establerts en aquest document, que podran ajustar-se en el projecte d'edificació, si s'estima adequat.

El projecte de reforma de l'edifici per tal d'ubicar-hi l'ascensor i de concreció de la servitud de pas haurà de ser objecte d'informe per la Comissió dels Serveis Territorials de Cultura i Mitjans de Comunicació de Girona

Article 5. Gestió.

El projecte constructiu contemplarà l'estudi de la muralla que permeti l'actuació prevista en projecte.

Quan el dret de pas públic per accedir al parc i equipaments previstos a l'emplaçament dels antics Maristes es faci efectiu, l'ajuntament assumirà els costos de manteniment dels espais i instal·lacions de la servitud.

En el cas que l'ordenació definitiva dels equipaments i parc dels Maristes sigui incompatible amb el pas previst, l'ajuntament i els propietaris, de mutu acord, podran acordar la seva extinció.

Article 6. Disposició addicional.

Per tot allò no regulat específicament en aquesta modificació de Pla Especial serà d'aplicació la regulació establerta al Pla Especial del Barri Vell de Girona o en el seu cas a les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, especialment les condicions establertes a l'art.222 per la zona de protecció (clau 7)

Expedient: 08/34577

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 10 de desembre de 2008 va adoptar el següent acord:

-1 Aprovar definitivament la modificació puntual del Pla especial del Barri Vell -Illa 229- de desplegament de la modificació del Pla general número 22-PA 105 carrer Oliva i Prat, promogut i tramès per l'Ajuntament de Girona, amb la incorporació d'ofici següent:

- En l'article 4 de les normes urbanístiques s'afegeix un nou paràgraf amb aquest redactat : "El projecte de reforma de l'edifici per tal d'ubicar-hi l'ascensor i de concreció de la servitud de pas haurà de ser objecte d'informe per la Comissió dels Serveis Territorials de Cultura i Mitjans de Comunicació de Girona".

Girona, 10 de desembre de 2008



Generalitat de Catalunya
La secretaria de la Comissió Territorial

Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Equip redactor:

Oficina del Pla / Àrea d'Urbanisme
Anna Barceló, arquitecta Cap de l'Àrea

Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte
Rosa Peralta Saguer, arquitecta

Secció de Patrimoni Arquitectònic
Rosa Cànovas Göller, arquitecta

Joana Mendieta Bosch, advocada

Girona, març de 2008
modificat octubre 2008

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 14/10/2008.

LA SECRETÀRIA GENERAL

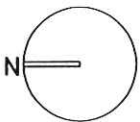




DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 14/10/2008.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

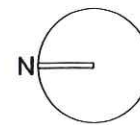
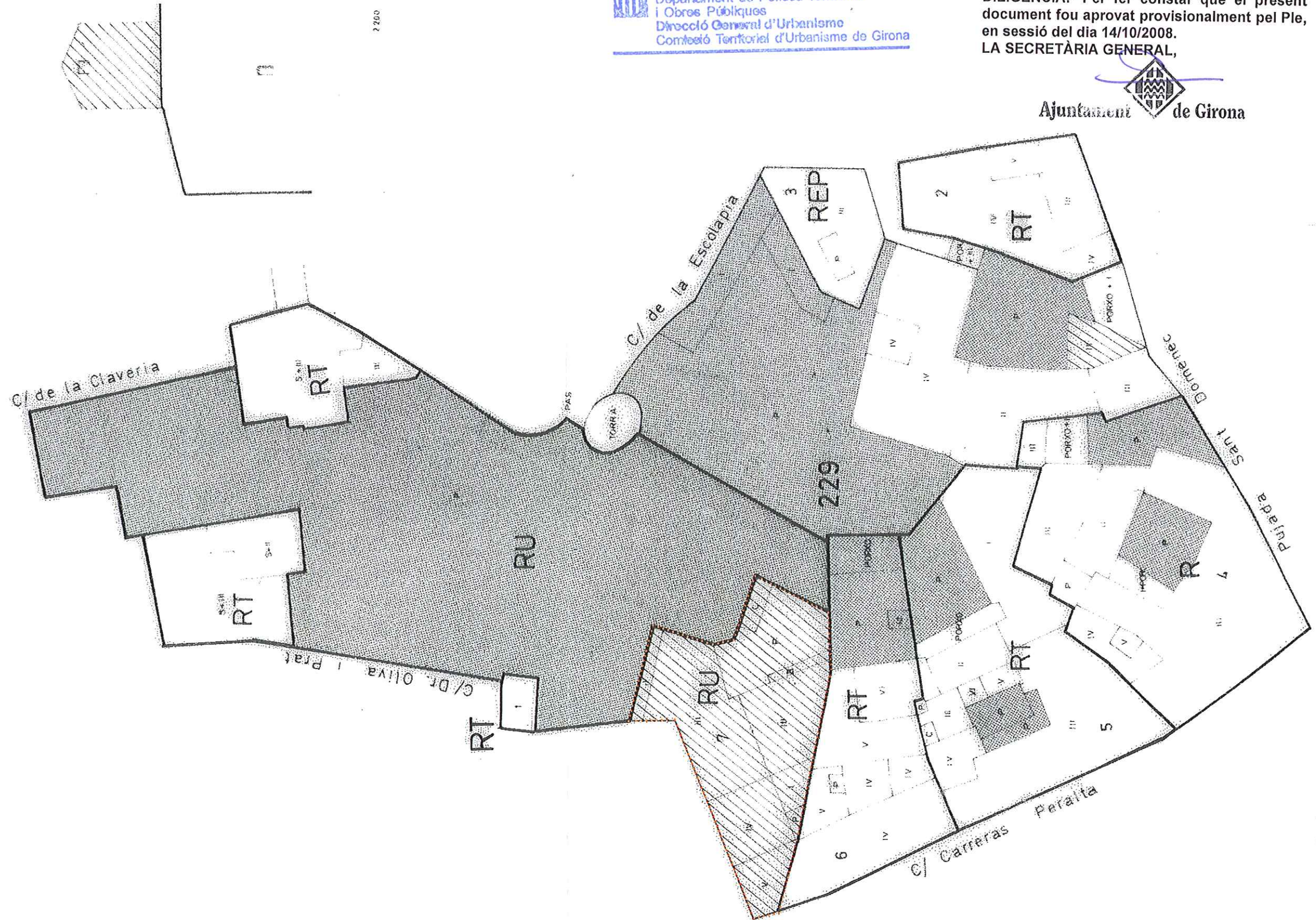
[Handwritten signature]



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DEL BARRI VELL A L' ILLA 229
DE DESPLEGAMENT DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU NÚM.22 - PA 105 CARRER OLIVA I PRAT**

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 14/10/2008.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona



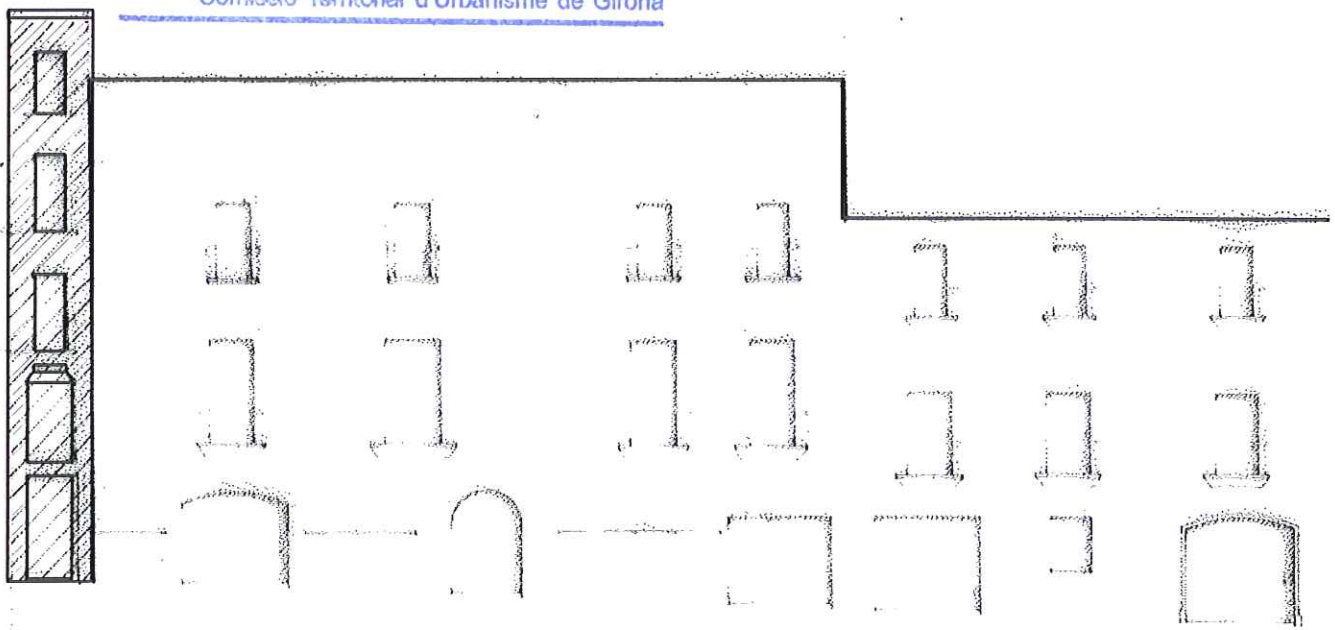
Ajuntament de Girona

Àmbit modificació

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DEL BARRI VELL A L'ILLA 229
DE DESPLEGAMENT DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU NÚM.22 - PA 105 CARRER OLIVA I PRAT

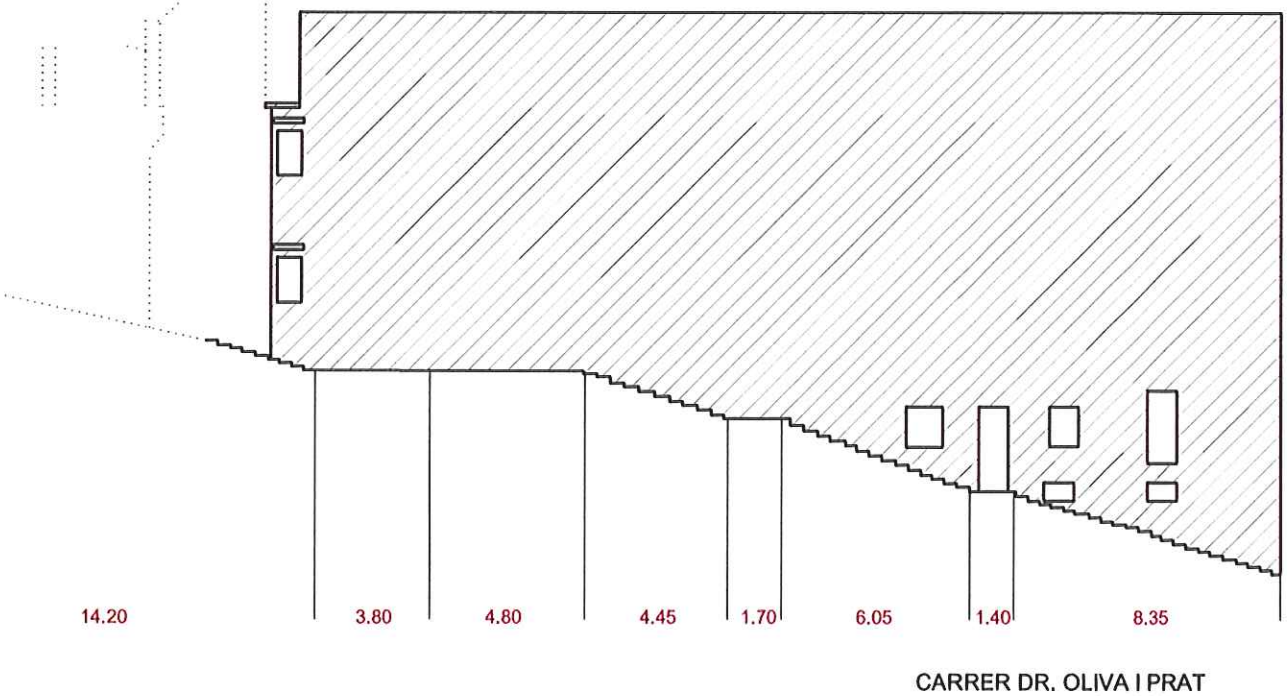
3.1 PLANEJAMENT VIGENT- PE BARRI VELL (PLANTES)
Girona, març 2008

E. 1/500
Serveis Tècnics Municipals



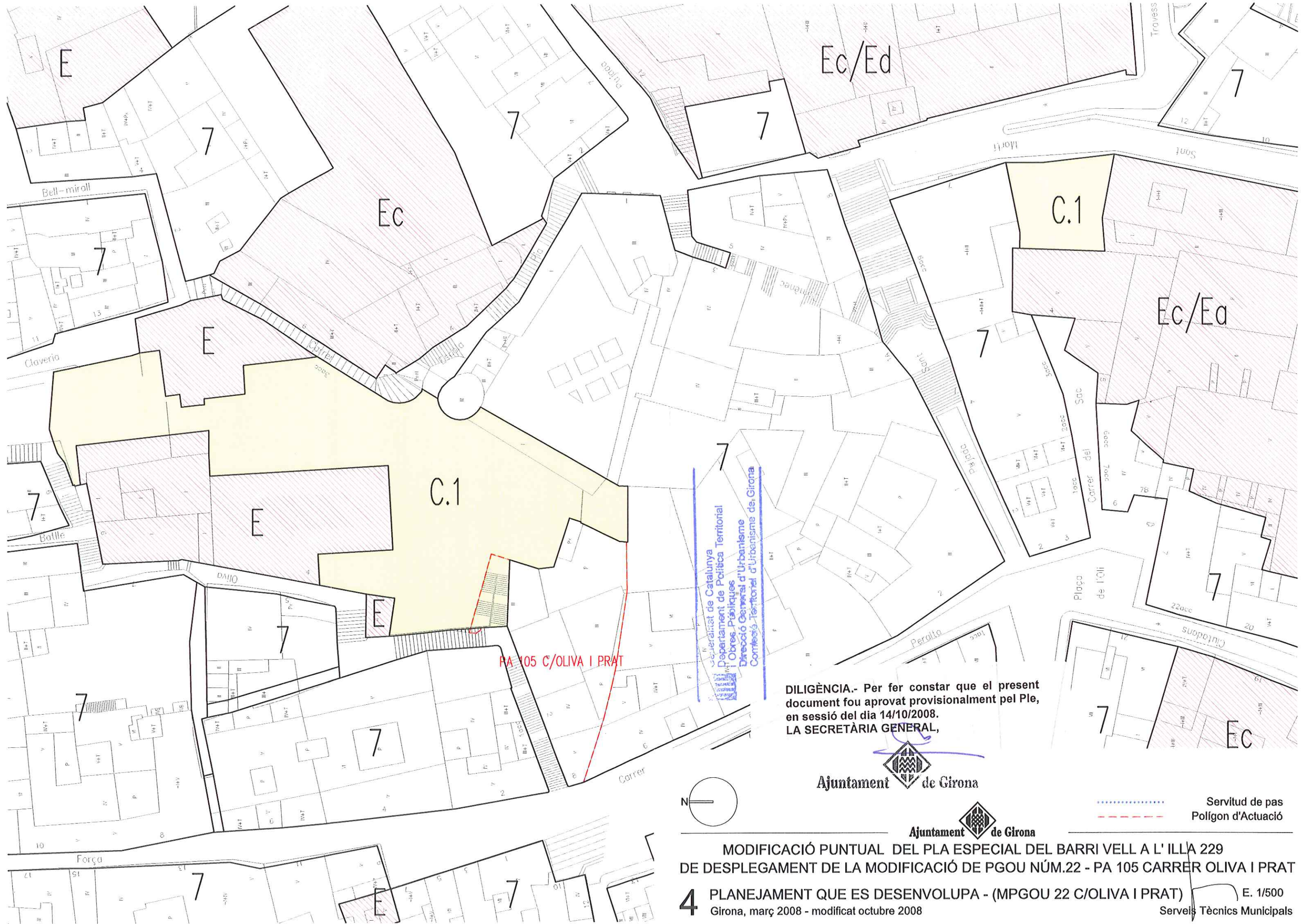
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 14/10/2008.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

CARRER BONVAVENTURA CARRERAS P.



..... Àmbit modificació

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DEL BARRI VELL A L' ILLA 229
DE DESPLEGAMENT DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU NÚM.22 - PA 105 CARRER OLIVA I PRAT



PA 105 C/OLIVA I PRAT

Departament de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 i Ordenació del Territori

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 14/10/2008.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



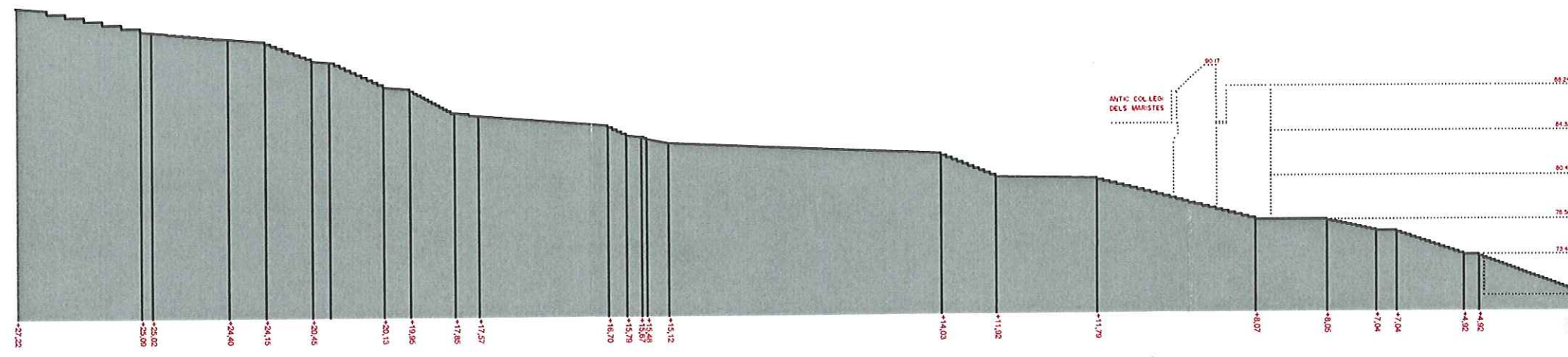
Servitud de pas
 Polígon d'Actuació

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DEL BARRI VELL A L'ILLA 229 DE DESPLEGAMENT DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU NÚM.22 - PA 105 CARRER OLIVA I PRAT

4 PLANEJAMENT QUE ES DESENVOLUPA - (MPGOU 22 C/OLIVA I PRAT) E. 1/500
 Girona, març 2008 - modificat octubre 2008 Serveis Tècnics Municipals

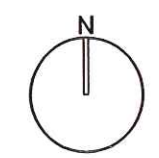
74.

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 14/10/2008.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comtató Territorial d'Urbanisme de Girona

- Façana d'interès
- Línia secció
- Àmbit modificació



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DEL BARRI VELL A L'ILLA 229 DE DESPLEGAMENT DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU NÚM.22 - PA 105 CARRER OLIVA I PRAT

5 TOPOGRÀFIC I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ
Girona, març 2007

E: 1/300-500
Serveis Tècnics Municipals



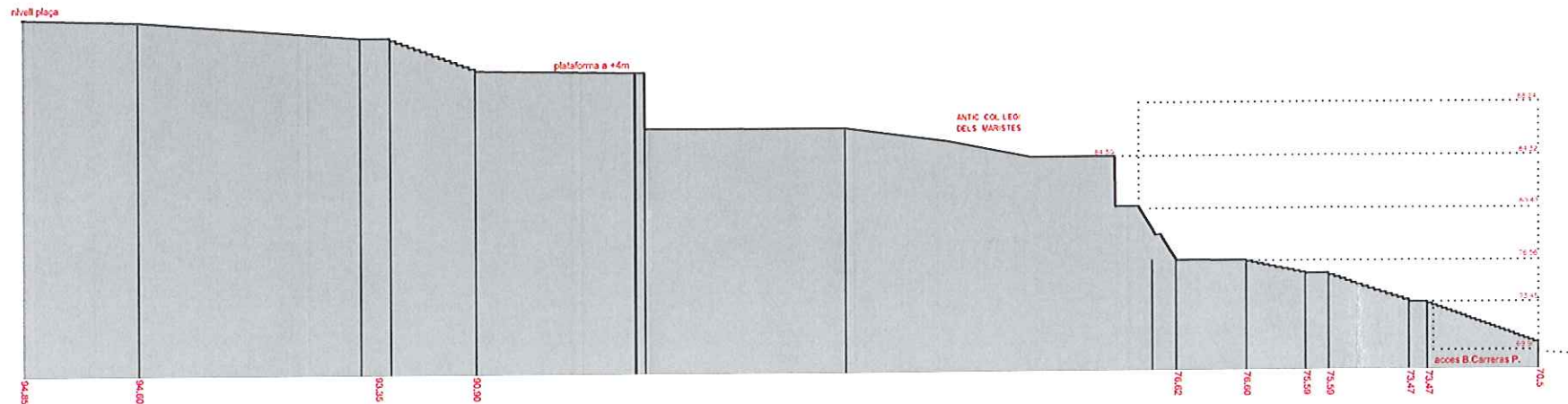
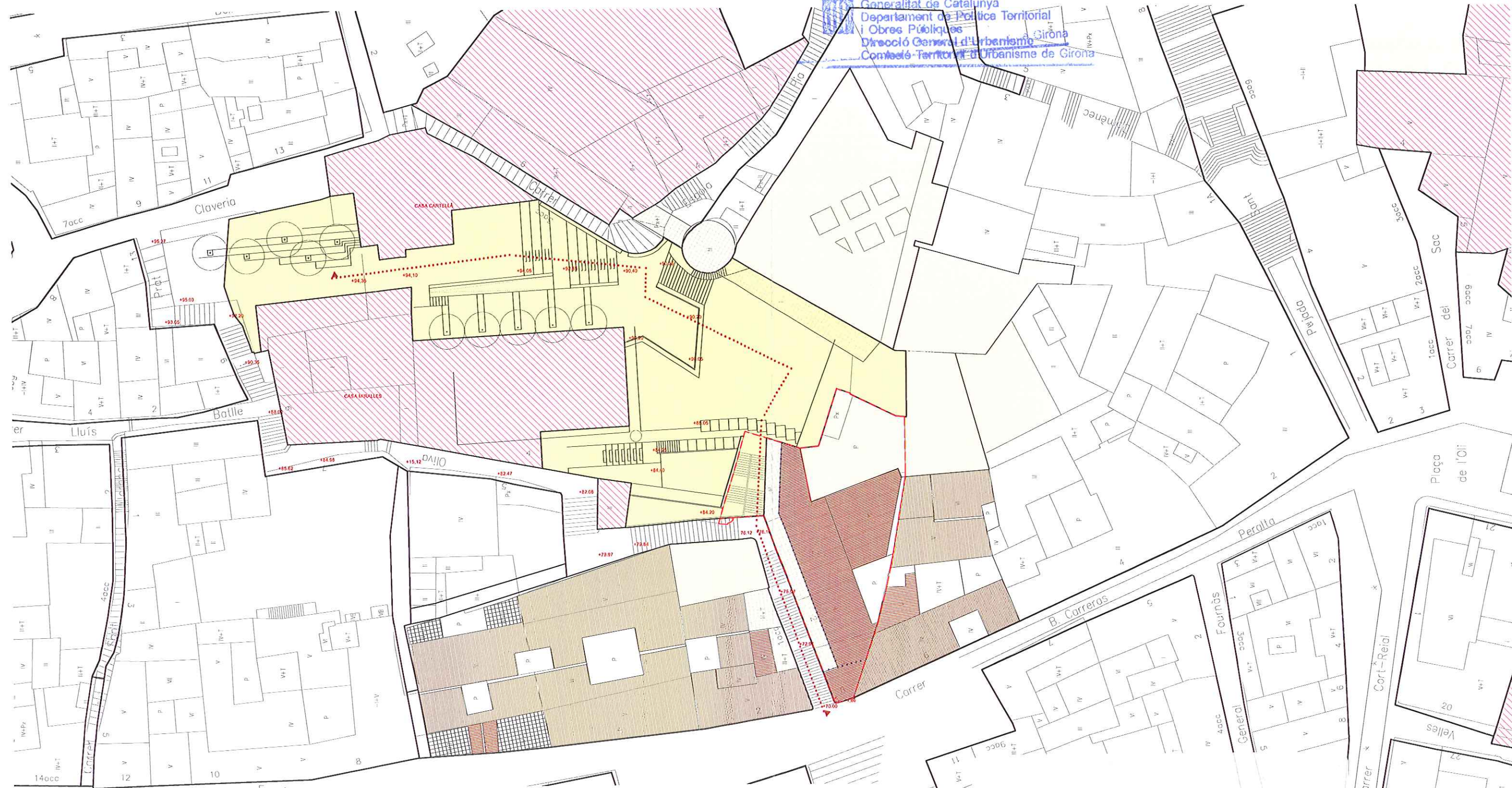
..... Servitud de pas

Ajuntament  de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DEL BARRI VELL A L'ILLA 229
 DE DESPLEGAMENT DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU NÚM.22 - PA 105 CARRER OLIVA I PRAT

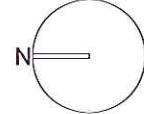
6.2 PROPOSTA MODIFICACIÓ - PE BARRI VELL (ALÇATS)
 Girona, març 2007- modificat octubre 2008

E. 1/200
 Serveis Tècnics Municipals



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 14/10/2008.
LA SECRETÀRIA GENERAL

Ajuntament



Ajuntament de Girona

- Línia Secció
- Servitud de pas
- - - - - Polígon d'Actuació

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DEL BARRI VELL A L'ILLA 229 DE DESPLEGAMENT DE LA M PGOU NÚM.22 - PA 105 CARRER OLIVA I PRAT

7 IMPLANTACIÓ URBANA (INDICATIVA)
Girona, març 2008-modificat octubre 2008

E. 1/500
Serveis Tècnics Municipals