



**MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA DE MILLORA URBANA UA76 LA
PABORDIA**

MODIFICACIÓ PUNTUAL PL A DE MILLORA URBANA UA76 LA PABORDIA.....	1
1.MEMÒRIA	4
1. Antecedents.....	4
2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.	4
3. Conveniència i oportunitat.	5
4. Situació i àmbit	5
5. Formulació i tramitació.....	6
6. Marc urbanístic i legal.....	6
7. Estructura de la propietat:.....	6
8. Usos del sòl i estat de l'edificació.	6
9. Planejament vigent.	6
10. Objectius i criteris de la modificació.....	11
11. Proposta de modificació.	11
13. Justificació de la Memòria Social.....	12
ANNEX Justificació compliment article 98 de la LU	14
3.NORMATIVA.....	15
4. DOCUMENT DE SÍNTESI	21
5. PLÀNOLS	21

1.MEMÒRIA

1. Antecedents.

El Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona va ser aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3654, d'11 de juny de 2002. L'Ajuntament va publicar en la seva integritat aquest text normatiu en el BOP del dia 14 d'abril de 2003 i posteriorment, en sessió de data 9 de febrer de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar conformitat al text refós de les normes de planejament general, que es va publicar íntegrament en el DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

En sessió celebrada el 10 de novembre de 2004, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament la Modificació del PGOU en els àmbits Accés Nord, UA La Pabordia i UA Camp de la Coma, amb l'objecte de modificar els usos admesos i permetre que part del seu sostre es destini a allotjament col·lectiu amb serveis comuns. (DOGC núm. 4294 de 04/01/2005).

En sessió celebrada el 4 de juliol de 2006, el Ple de l'ajuntament de Girona va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana de la UA 76 – La Pabordia. (BOP núm. 134 de 13/07/2006 - DOGC núm. 4677 de 17/07/2006).

En sessió celebrada el 8 de maig de 2007, el Ple de l'ajuntament de Girona va aprovar definitivament la proposta de reparcel·lació voluntària del Sector La Pabordia. (BOP núm. 97 de 16/05/2007).

2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Pla de Millora Urbana La Pabordia.

El seu abast és l'adaptació del planejament a una ordenació alternativa que racionalitzi les fases i la futura gestió de les promocions reubicant dins del sector els habitatges de protecció i predefinint les noves densitats d'habitatge i l'ajust puntual a aquesta ordenació dels espais lliures sense que, en cap cas, hi hagi una modificació en les superfícies.

D'acord amb l'objecte de la mateixa que és exclusivament d'ajust per la reubicació del habitatges de protecció i la conseqüent compensació de densitats, la viabilitat econòmica de la promoció, els compromisos que s'adquireixen i les garanties de compliment de les obligacions concretes, son les mateixes que al Pla de Millora Urbana.

En tant que la present modificació té per objecte ajustar puntualment la zona verda, és d'aplicació el tràmit previst en l'article 98 del DI 1/2010 Text refós de la Llei d'Urbanisme per la qual s'ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes.

En quant a que no és objecte d'aquest document una augment o disminució de sostre destinat a habitatge, a l'empara de la disposició transitòria sisena de la DI 1/2010 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, es determina la innecessarietat d'incorporar en el present document una memòria social que contingui la definició dels objectius de producció d'habitatge protecció

pública en les modalitats que estableix la legislació. No obstant això, tenint en compte que part del motiu principal de la present modificació és la reubicació de la vivenda de protecció i habitatge lliure per a una millor gestió del sector, és oportú incloure les justificacions corresponents a la memòria social incorporada en el document del planejament derivat vigent.

Per tant, i d'acord amb l'establert a l'art. 5 i 6 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental. En aquest sentit, el document de planejament derivat vigent, ja incorpora el corresponent informe ambiental.

La modificació d'aquest planejament derivat no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, per tant i d'acord amb l'art. 3.1 del D 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha de incorporar l'estudi de mobilitat.

3. Conveniència i oportunitat.

La racionalització de les fases i la futura gestió de les promocions, fa necessari proposar ordenacions alternatives emparades en les previsions del propi PMU la Pabordia.

Les zones d'aprofitament privat, s'identifiquen en localització i superfície i contenen globalment l'edificabilitat per usos i nombre d'habitatges de la zona 2.4 del PMU La Pabordia (plànol 5. zonificació i usos).

El PMU La Pabordia, determina (plànol 6 ordenació de l'edificació i art. 18.2) l'ordenació volumètrica mitjançant uns gèl·libs màxims per cada edifici, al que s'assigna una règim d'habitatge (lliure, concertat o protegit), sostre màxim i un nombre màxim d'habitatges.

No obstant, l'art 18.2 preveu: *“En cas de blocs amb llicència simultània es podrà admetre el traspàs de sostre i habitatges entre ells”*

Així mateix, a l'art. 18.4 estableix: *“D'acord amb el que estableix l'article 65.2.d de la LU, El Pla de Millora Urbana defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums que pot adoptar una forma alternativa. En aquest cas, l'opció escollida s'ha de concretar en el projecte de reparcel·lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació. Son paràmetres fixes de l'ordenació d'aquest PMU la qualificació del sòl, l'edificabilitat, la densitat (amb la flexibilitat definida al punt 2), els usos i l'alçada reguladora màxima i no poden modificar-se en el projecte de reparcel·lació ni en la llicència.”*

Per tant es proposa, en aquesta modificació puntual del PMU La Pabordia, recollir els ajustos necessaris per facilitar la gestió de les promocions públiques i privades i evitar confusions en els procés de sol·licitud i atorgament de llicència i oferint així, el màxim de seguretat jurídica.

4. Situació i àmbit

El seu àmbit és el propi del PMU La Pabordia, està situat a l'est del municipi de Girona, a l'est de la intersecció de la Ctra. De Sant Feliu amb la Ctra. Barcelona i al costat del Polígon Mas Gri, de manera ue limita al oest i al nord, respectivament amb ells. El lím oest està format per l'A de la Paborida i el sud pel turó don se situa la masia que dona el nom al lloc

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 25.547 m²

5. Formulació i tramitació

La modificació puntual del Pla de Millora Urbana La Pabordia per l'ajust de la densitat i ubicació dels habitatges de protecció i la racionalització d'una franja d'espai lliure, està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb el que disposen els articles 14 i 78 i 96 del DI 1/2010 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional vuitena del DI 1/2005 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

La seva tramitació queda regulada pels articles 81 i 85 i 98 del DI 1/2010 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

6. 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 i publicat íntegrament al DOGC núm. 4618 de 21/04/2006.

7. Estructura de la propietat:

Les parcel·les resultants amb aprofitament són la parcel·la 6 (num. cadastral 4445704) de 14.273,00 m² titularitat de la companyia EDIFICACIONES GILROY 07. S.L. i la parcel·la 5 (num. cadastral 4445703) de 3.407,00 m², de titularitat de l'Ajuntament de Girona.

8. Usos del sòl i estat de l'edificació.

Les parcel·les afectades per la modificació tenen consideració de solar. En data 3 de maig de 2010, l'ajuntament de Girona va recepcionar l'obra d'urbanització.

9. Planejament vigent.

El planejament ha percebut la ordenació com a resposta als diferents límits topogràfics, especialment a la preeminència topogràfica sobre el que està situat una masia qui dona nom a l'actuació, al sistema d'infraestructures viàries de comunicació comarcal i d'accés al nucli urbà, l'ús terciari de les àrees que llinden i la orientació nord-sud del terreny segons l'eix de la masia.

Així, la ordenació es configura en un conjunt de cinc paral·lelepípedes de diferents altures ordenats al voltant de l'eix nord-sud de manera que els habitatges, orientats en direcció est-oest poden gaudir de l'entorn natural i de la vegetació amb separació de circulacions de vianants i rodada.

Determinacions previstes en el PMU La Pabordia

CONDICIONS GENERALS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS	PLA DE MILLORA URBANA LA PABORDIA	
Superfície Total	25.547 m2	100%
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre/m2sòl)	0.65	
Sostre màxim edificable	16.800 m2	
Ús global	Allotjament col·lectiu, Dotacions i serveis privats	
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC	7.867	30,8%
Espais Lliures		
Cessió addicional espai lliure		
Total Espais Lliures + Cessió addicional	5.959 m2	
	C.1 2.888 m2	
	C.1p 3.071 m2	
Viari	1.908m2	
	A.2 1.740 m2	
	A.3 168 m2	
SOL MAXIM D'APROFITAMENT PRIVAT	17.680,00 m2	69,2%
CESSIÓ D'APROFITAMENT	10% a ubicar en la reparcel·lació	

Usos

La ubicació i superfícies dels usos del sòl respon al quadre següent

SOSTRE HABITATGES			90%	15.120 m2	UBICACIÓ
Habitatges protecció públic	20%	3.024 m2			Blocs D
Habitatges de preu concertat	10%	1.512 m2			Bloc C
Habitatges lliures	70%	10.584 m2			Blocs A, B, E
SOSTRE SERVEIS COMUNS			10%	1.680 m2	
Equipment comunitari	50%	840 m2			
Comerç al detall	50%	840 m2			
SOSTRE TOTAL			100%	16.800 m2	

NORMATIVA PMU UA 76 LA PABORDIA

TITOL II. RÈGIM URBANÍSTIC

Secció 1. Qualificació del sòl i desplegament del Pla

Art. 8. Règim del sòl

La classificació de l'àmbit del Pla de Millora Urbana del sector La Pabordia ve definit en el Pla General d'Ordenació de Girona, i correspon a la de sòl urbà.

Art. 9. Qualificació

El Pla de Millora Urbana del sector La Pabordia es qualifica en zones i sistemes.

- S'entén per zones aquella part de terrenys dins la qual es poden exercir els drets relatius a l'edificació, d'acord amb els condicionants del Pla de Millora Urbana.

- S'entén per sistemes els terrenys que constitueixen l'estructura del sector, i que són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Girona.

Art. 10. Desenvolupament

Per al desenvolupament del present Pla de Millora Urbana es podran redactar projectes de parcel·lació, així com el projecte d'urbanització, els quals respectaran les determinacions del Pla de Millora Urbana i del Pla General.

Art. 11. Parcel·lacions

Conforme a les determinacions de l'article 184 de la Llei d'Urbanisme, estarà subjecta a la prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dins l'àmbit d'ordenació del present Pla.

Art. 12. Projectes d'Urbanització

Els projectes d'urbanització que es redactin en desenvolupament del Pla de Millora Urbana del sector La Pabordia hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 87 de la Llei d'Urbanisme i d'altres condicions que li siguin d'aplicació. Així mateix, serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, així com el Decret 135/1995 de desplegament de la Llei.

Secció 2. Sistema d'actuació i divisió poligonal

Art. 13. Sistema d'actuació

L'execució del Pla de Millora Urbana del sector La Pabordia es farà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

Art. 14. Divisió poligonal

Es preveu el desenvolupament del Pla de Millora Urbana en un únic polígon d'actuació urbanística, encara que sigui possible la seva execució per fases.

Secció 3. Determinacions del Pla Parcial urbanístic

Art. 15. Sistemes i zones

El Pla de Millora Urbana del sector La Pabordia, conté les següents qualificacions, que segueixen les establertes en el Pla General de Girona:

Sistemes:

- Sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C-1) i amb aparcament compatible (clau C-1p)*
- Sistema viari, xarxa viària urbana rodada (clau A-2) i peatonal (clau A-3)*

Zones:

- Zona residencial amb volumetria vinculant (clau 2.4)*

Art. 16. Regulació detallada dels sistemes

El present Pla de Millora Urbana manté els conceptes, determinacions i terminologia pels sistemes definits en el Pla General d'Ordenació de Girona corresponents al sistema d'espais lliures en la categoria de places, parcs i jardins urbans (clau C-1) i amb aparcament compatible (clau C-1p), i al sistema viari, en les categories de xarxa viària urbana (clau A-2 i A-3) i , així com les condicions normatives que li són d'aplicació en funció del planejament general.

Art. 17. Regulació detallada de les zones

El present Pla de Millora Urbana manté els conceptes, determinacions i terminologia de les zones definides en el Pla General d'Ordenació de Girona, corresponents a les zones residencials amb espais oberts, en la categoria de zona de volumetria vinculant (2.4).

Art. 18. Determinacions particulars per a la zona d'edificació amb volumetria vinculant (clau 2.4 La Pabordia)

1. Condicions de parcel·lació

La parcel·la mínima és fixa en 1000 m².

2. Condicions d'edificació i densitat

- L'edificabilitat i densitat de cada parcel·la es fixa en un sostre màxim edificable, una alçada màxima reguladora i nombre màxim d'habitatges per cada bloc, en el plànol núm 6 i en el quadre adjunt. En cas de blocs amb llicència simultània es podrà admetre el traspàs de sostre i habitatges entre ells.

BLOC	SOSTRE MÀXIM	NÚM. MÀXIM D'HABITATGES	ALÇADA MÀXIMA
A	2305 m ²	34	PB+4PP (16.30m)
B	3846 m ²	46	PB+6PP (22.30m)
C	3846 m ²	46	PB+6PP (22.30m)
D	3298 m ²	37	PB+5PP (19.30m)
E	2730 m ²	37	PB+5PP (19.30m)
F	775 m ²	0	PB (4,00 m)

- Ocupació màxima sobre rasant per cada parcel·la és la que permet el gàlib grafiat al plànol núm. 6 (Planta d'Ordenació, usos e intensitats) més els cossos sortints.

- Espai lliure d'edificació. Es delimiten les àrees:

0 - lliure d'edificació, i

0p - lliure d'edificació sobre rasant, ocupació 100 % en soterrani.

- *Planta soterrani: La planta soterrani és la definida als l'articles 71 i 92 de les normes del PGOU vigent.*

3. Condicions d'ordenació

- *Les edificacions es col·locaran dintre dels gàl·lips grafiats en el plànol núm. 6 (Ordenació de l'Edificació. Planta) d'aquest Pla de Millora Urbana. Podran sobresortir un màxim d'1,5 m dels gàl·lips fixats els cossos volats oberts.*

- *L'alçada reguladora màxima es fixa per cada bloc al plànols núm. 6 (Planta d'Ordenació, usos e intensitats) i 7 (Definició de rasants) i és de 22.30 metres corresponents a planta baixa més sis plantes pis, de 19.30 metres, corresponents a planta baixa més cinc plantes pis i de 16,30 metres corresponents a planta baixa mes quatre plantes pis.*

- *El punt d'aplicació de l'alçada reguladora s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació d'acord amb el fixat al plànol núm. 7 (Definició de rasants) d'aquest PMU.*

- *Les plantes amb el paviment situat sobre la rasant tindran la consideració de planta baixa.*

- *Quan la planta soterrani es situi als espais situats entre blocs la seva coberta podrà sobresortir del terreny acabat dels patis adjacents en 1.5 metres.*

En aquest cas, a més, la planta soterrani haurà de complir les següents condicions:

- 1. La seva coberta serà enjardinada*
- 2. El seu paviment es situarà almenys 1 metre per sota del paviment de planta baixa per tal d'assegurar l'aparició de jardins als patis adjacents.*

- *Separacions mínimes: Les separacions mínimes entre edificis serà de 6 metres.*

4. Condicions formals i ambientals

- *Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complet d'ordenació global on es defineixin, les àrees d'ús privat, les àrees comunitàries i les instal·lacions privades al servei del conjunt. La densitat màxima és la que consta en el quadre de característiques de sòl privat.*

- *Els projectes constructius dels edificis incorporaran un capítol específic amb justificació de les solucions adoptades referents a les mesures d'eficiència energètica, d'estalvi i d'altres criteris ambientals exposats a l'informe mediambiental i al títol III d'aquesta normativa.*

- *S'admet balcones que ocupin el 100% de la façana amb l'objectiu de poder instal·lar mecanismes de control climàtic, creant un filtre entre interior i exterior.*

- *D'acord amb el que estableix l'article 65.2.d de la LU, el Pla de Millora Urbana defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums que pot adoptar una forma alternativa. En aquest cas, l'opció escollida s'ha de concretar en el projecte de Reparcel·lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació.*

- *Són paràmetres fixes de l'ordenació d'aquest PMU la qualificació del sòl, l'edificabilitat, la densitat (amb la flexibilitat definida al punt 2), els usos i l'alçada reguladora màxima i no poden modificar-se en el projecte de reparcel·lació ni en la llicència.*

- Els gàlils que defineixen la posició de l'edificació podran ajustar-se en el projecte de reparcel·lació o la llicència si es presenta un projecte unitari i es justifica l'adequació del resultat als criteris d'ordenació i el compliment de les condicions d'accessibilitat, seguretat, mediambientals i hidrologia del PMU aprovat.

5. Condicions d'ús

L'ús dominant és el d'habitatge plurifamiliar sense superar la densitat establerta per cada parcel·la en el plànol i quadre adjunt, amb la flexibilitat prevista al punt 2. Tambè s'admetràn el usos destinats a serveis comuns i comercials, dins del límits fixats en aquest document.

6. Condicions d'aparcament

Segons disposicions del Pla General.

10. Objectius i criteris de la modificació.

Els objectius de la modificació són:

- Qualificar les zona amb habitatge de protecció
- Establir els criteris per a determinar la densitat màxima.
- Ajustar els espais lliures situant-los en coherència respecte la ordenació i la topografia.
- Oferir seguretat jurídica en els tràmits de sol·licitud i resolució de llicència d'edificació

Els criteris de la modificació són:

- Racionalització de les fases i la futura gestió de les promocions
- Mantenir els còmputos globals d'edificabilitat, densitat i sistemes

11. Proposta de modificació.

Amb aquest objectius i criteris es proposa la següent modificació:

Es modifica la zonificació diferenciant dues zones amb clau 2.4 de 14.273 m² i una altre amb clau 2.4 hp de 3.407m² d'acord a la informació gràfica

D'altra banda, s'ha constatat que tot i que el PMU estableix un nombre màxim d'habitatges per edifici, ni aquest ni la reparcel·lació preveuen explícitament el sistema de càlcul pel traspàs de nombre d'habitatges corresponent al sostre traspassat en l'ordenació alternativa. En conseqüència, es considera el més convenient, establir un nombre màxim d'habitatges per parcel·la i que d'acord amb l'exposat en el paràgraf anterior, sigui en el moment del la llicència i d'acord amb els criteris del PMU i la normativa general quan es concreti la seva distribució entre els diferents blocs de la parcel·la.

Així, atesa la similar proporció de les dues tipologies en les dues parcel·les, el nombre màxim d'habitatges per parcel·la es pot calcular fàcilment a partir de la densitat mitjana del sector:

Sostre construït destinat a habitatge: 15.120 m²

Nombre màxim d'habitatges: 200 hab.

Densitat mitjana: 1 hab / 76 m² st construït destinats a habitatge.

Usos	Sostre habitatges			Ordenació Planejament vigent		densitat mitja hab/m2 st	Ordenació Proposta modificació	
	90%	m2 parcial	m2 total	Blocs	num max hab		Blocs	num max hab
Habitatges protecció públic	20%	3024		D	37		A	
Habitatges de preu concertat	10%	1512		C	46		E	
Total habitatges protegits			4536		83			60
Habitatges lliures	70%	10584	10584	A B E	117		B C D	140
		15120	15120		200	76		200

El nombre màxim d'habitatges de la zona amb clau 2.4hp - Zona amb volumetria específica vinculant és de:

$$4.536 \text{ m2 st} \times 1 \text{ hab} / 76 \text{ m2 st} = 60 \text{ habitatges}$$

El nombre màxim d'habitatges de la zona 2.4 - Zona amb volumetria específica vinculant és de:

$$10.584 \text{ m2 st} \times 1 \text{ hab} / 76 \text{ m2 st} = 140 \text{ habitatges}$$

Vista la qualificació proposada, s'ajusta la ordenació del bloc A per tal que les façanes no coincideixin amb la nova línia de canvi de qualificació 2.4 i 2.4hp

Es proposa modificar la posició de la franja de superfície 271m2 qualificada d'espai lliure C.1 que el planejament derivat situa a la façana entre el carrer principal i el bloc A en la part sud del sector, a la vessant del turó on se situa la masia que dona nom a l'àmbit a fi i efecte d'ordenar mes coherentment els sistemes i afavorir la gestió i el projecte d'urbanització

Es constata que la proposta de modificació no afecta les qualificacions del sòl excepte la identificació de l'habitatge de protecció i l'ajust d'una franja de 271m2 qualificada d'espai lliure C.1 i es garanteix del compliment d'estàndards mínims destinats a espais lliures públics i equipaments públics.

13. Justificació de la Memòria Social

En quant a que no és objecte d'aquest document una augment o disminució de sostre destinat a habitatge, a l'empara de la disposició transitòria sisena de la DI 1/2010 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, es determina la innecessarietat d'incorporar en el present document una memòria social que contingui la definició dels objectius de producció d'habitatge protecció pública en les modalitats que estableix la legislació.

No obstant això, tenint en compte que part del motiu principal de la present modificació és la reubicació de la vivenda de protecció i habitatge lliure per a una millor gestió del sector, és oportuna la justificació dels ajustos en relació a la repercussió social que se'n pugui derivar.

D'acord amb els preceptes de la legislació vigent, en aquest sector, s'ha fet una reserva de sòl corresponent al 20% dels sostre d'ús residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública amb un total de 3.024m2. Així mateix, es reserva el sòl corresponent al 10% del sostres d'ús residencial per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible que sumen un total de 1.680m2

El planejament vigent, situa aquestes reserves de sòl al peu del promontori sobre el qual se situa la masia. La proposta reubica i concentra aquestes reserves en els edificis A i E, situats sobre l'accés principal a la ciutat facilitant-ne l'execució prèvia de l'habitatge de protecció.

Aquests edificis se situen orientats N-S de manera que es crea una façana sobre un dels accessos principals des de la C-65 d'accés a l'autopista de la ciutat i l'altra sobre el conjunt del sector, donant-li així una certa privacitat.

Terminis

Les obres de construcció dels habitatges protegits, de preu concertat podran ser executades simultàniament o prèviament al habitatges de preu lliure.

ANNEX Justificació compliment article 98 de la LU

Aquest document té la consideració de document annexe a la modificació puntual del Pla de Millora Urbana La Pabordia.

El seu abast és l'adaptació del planejament a una ordenació alternativa que racionalitzi les fases i la futura gestió de les promocions reubicant dins del sector els habitatges de protecció i predefinint les noves densitats d'habitatge i l'ajust puntual a aquesta ordenació dels espais lliures sense que, en cap cas, hi hagi una modificació en les superfícies.

En tant que la present modificació té per objecte ajustar puntualment la zona verda, és d'aplicació el tràmit previst en l'article 98 del DI 1/2010 Text refós de la Llei d'Urbanisme per la qual s'ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes.

El planejament ha percebut la ordenació com a resposta als diferents límits topogràfics, especialment a la preeminència topogràfica sobre el que està situat una masia qui dona nom a l'actuació, al sistema d'infraestructures viàries de comunicació comarcal i d'accés al nucli urbà, l'ús terciari de les àrees que llinden i la orientació nord-sud del terreny segons l'eix de la masia.

La zonificació proposada en el planejament vigent, situa una zona qualificada de 2.4 en l'àrea central de l'àmbit que queda envoltat de zona verda

Així, es modifica la posició de la franja de superfície 271m² qualificada d'espai lliure C.1 que el planejament derivat situa a la façana entre el carrer principal i el bloc A en la part sud del sector, a la vessant del a fi i efecte d'ordenar mes coherentment els sistemes i afavorir la gestió i el projecte d'urbanització

Aquesta reubicació no altera ni la funcionalitat de la zona verda atesa la dimensió tan reduïda, ni la localització en el territori ja que es tracta d'un ajust sense impacte territorial ni paisatgístic més enllà d'una zona molt determinada d'un sector de planejament molt acotat.

Es constata que la proposta de modificació no afecta la resta de qualificacions del sòl excepte la identificació de l'habitatge de protecció i que l'ajust de la franja de 271m² qualificada d'espai lliure C.1 manté les superfícies d'espai lliure i per tant, garanteix el compliment d'estàndards mínims.

Altrament, la modificació

CONDICIONS GENERALS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS	PLA DE MILLORA URBANA LA PABORDIA	
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC	7.867	30,8%
Espais Lliures		
Total Espais Lliures + Cessió addicional	5.959 m ²	
	C.1 2.888 m ²	
	C.1p 3.071 m ²	
Viari	1.908m ²	
	A.2 1.740 m ²	
	A.3 168 m ²	

(Veure plànol 8 –Justificació del compliment de l'article 98 de la LU)

3.NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Pla de Millora Urbana – PA 76 La Pabordia.

El seu abast és l'adaptació del planejament a una ordenació alternativa que racionalitzi les fases i la futura gestió de les promocions reubicant dins del sector els habitatges de protecció i predefinint les noves densitats d'habitatge i l'ajust puntual a aquesta ordenació dels espais lliures sense que, en cap cas, hi hagi una modificació en les superfícies.

Article 2. Situació i Àmbit

El seu àmbit és el propi del PMU La Pabordia, que correspon al terrenys situats a l'est del municipi de Girona, a l'est de la intersecció de la Ctra. De Sant Feliu amb la Ctra. Barcelona i al costat del Polígon Mas Gri, de manera que limita al oest i al nord, respectivament amb ells. El límit oest està format per l'A de la Pabordia i el sud pel turó on se situa la masia que dona el nom al lloc

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 25.547 m²

Article 3. Obligatorietat

Segons l'article 4 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, les disposicions contingudes en l'esmentat PGOU i les seves modificacions obliguen al seu compliment per igual tant a l'administració com als particulars. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del text refós del PGOU.

Article 4. Vigència

Segons l'article 5 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 92 i 100 del DI 1/2010 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 5. Interpretació

Segons l'article 3 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, la interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el Pla General d'Ordenació de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 28 de febrer de 2002 (DOGC núm. 3654 d'11 de juny 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.

Article 6. Determinacions

Seràn d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

1. Memòria
2. Normativa
3. Plànols

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 7. Règim urbanístic del sòl

Es modifica l'article 18.2 i 18.3 del Títol II Règim Urbanístic del sol que queda redactat de la següent manera:

TITOL II.RÈGIM URBANÍSTIC

Secció 1. Qualificació del sòl i desplegament del Pla

Art. 8. Règim del sòl

La classificació de l'àmbit del Pla de Millora Urbana del sector La Pabordia ve definit en el Pla General d'Ordenació de Girona, i correspon a la de sòl urbà.

Art. 9. Qualificació

El Pla de Millora Urbana del sector La Pabordia es qualifica en zones i sistemes.

- S'entén per zones aquella part de terrenys dins la qual es poden exercir els drets relatius a l'edificació, d'acord amb els condicionants del Pla de Millora Urbana.

- S'entén per sistemes els terrenys que constitueixen l'estructura del sector, i que són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Girona.

Art. 10. Desenvolupament

Per al desenvolupament del present Pla de Millora Urbana es podran redactar projectes de parcel·lació, així com el projecte d'urbanització, els quals respectaran les determinacions del Pla de Millora Urbana i del Pla General.

Art. 11. Parcel·lacions

Conforme a les determinacions de l'article 184 de la Llei d'Urbanisme, estarà subjecta a la prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dins l'àmbit d'ordenació del present Pla.

Art. 12. Projectes d'Urbanització

Els projectes d'urbanització que es redactin en desenvolupament del Pla de Millora Urbana del sector La Pabordia hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 87 de la Llei d'Urbanisme i d'altres condicions que li siguin d'aplicació. Així mateix, serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, així com el Decret 135/1995 de desplegament de la Llei.

Secció 2. Sistema d'actuació i divisió poligonal

Art. 13. Sistema d'actuació

L'execució del Pla de Millora Urbana del sector La Pabordia es farà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

Art. 14. Divisió poligonal

Es preveu el desenvolupament del Pla de Millora Urbana en un únic polígon d'actuació urbanística, encara que sigui possible la seva execució per fases.

Secció 3. Determinacions del Pla Parcial urbanístic

Art. 15. Sistemes i zones

El Pla de Millora Urbana del sector La Pabordia, conté les següents qualificacions, que segueixen les establertes en el Pla General de Girona:

Sistemes:

- Sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C-1) i amb aparcament compatible (clau C-1p)*
- Sistema viari, xarxa viària urbana rodada (clau A-2) i peatonal (clau A-3)*

Zones:

- Zona residencial amb volumetria vinculant (clau 2.4)*

Art. 16. Regulació detallada dels sistemes

El present Pla de Millora Urbana manté els conceptes, determinacions i terminologia pels sistemes definits en el Pla General d'Ordenació de Girona corresponents al sistema d'espais lliures en la categoria de places, parcs i jardins urbans (clau C-1) i amb aparcament compatible (clau C-1p), i al sistema viari, en les categories de xarxa viària urbana (clau A-2 i A-3) i , així com les condicions normatives que li són d'aplicació en funció del planejament general.

Art. 17. Regulació detallada de les zones

El present Pla de Millora Urbana manté els conceptes, determinacions i terminologia de les zones definides en el Pla General d'Ordenació de Girona, corresponents a les zones residencials amb espais oberts, en la categoria de zona de volumetria vinculant (2.4).

Art. 18. Determinacions particulars per a la zona d'edificació amb volumetria vinculant (clau 2.4 La Pabordia)

1. Condicions de parcel·lació

La parcel·la mínima és fixa en 1000 m².

2. Condicions d'edificació i densitat

- Edificabilitat
 - L'edificabilitat de la zona amb clau 2.4hp - Zona amb volumetria específica vinculant és de:

3.024 m² sostre destinat a habitatge protegit de preu protegit
1.512 m² sostre destinat a habitatge protegit de preu concertat
504 m² sostre destinat a instal·lacions i serveis comuns
 - L'edificabilitat de la zona 2.4 - Zona amb volumetria específica vinculant és de:

10.584 m² sostre destinat a habitatge lliure
1.176 m² sostre destinat a instal·lacions i serveis comuns
 - En cas de parcel·lació el sostre màxim de la parcel·la serà proporcional a la seva superfície
- Densitats:
 - El nombre màxim d'habitatges de la zona amb clau 2.4hp - Zona amb volumetria específica vinculant és de:

 $4.536 \text{ m}^2 \text{ st} \times 1 \text{ hab} / 76 \text{ m}^2 \text{ st} = 60 \text{ habitatges}$
 - El nombre màxim d'habitatges de la zona 2.4 - Zona amb volumetria específica vinculant és de:

 $10.584 \text{ m}^2 \text{ st} \times 1 \text{ hab} / 76 \text{ m}^2 \text{ st} = 140 \text{ habitatges}$
- L'Ocupació màxima sobre rasant per cada parcel·la és la que permet el gàlib grafiat al plànol. Núm. 7 - Ordenació de l'Edificació. més els cossos sortints
- Espai lliure d'edificació . Es limiten les àrees:
0 - lliure d'edificació
0p – lliure d'edificació sobre rasant, ocupació 100% en soterrani
- Planta soterrani: La planta soterrani és la definida als articles 71 i 92 de les normes del PGOU vigent
- Les alçades mínimes de la planta baixa es fixen segons el Planejament General.

3. Condicions d'ordenació

Bloc	Sostre màxim	Alçada màxima
A	2305 m2	PB+4PP
B	3846 m2	PB+6PP
C	3846 m2	PB+6PP
D	3298 m2	PB+5PP
E	2730 m2	PB+5PP
F	775 m2	PB

- Les edificacions es col·locaran dintre dels gàlibs grafiats en el plànol núm. 6 (Ordenació de l'Edificació. Planta) d'aquest Pla de Millora Urbana. Podran sobresortir un màxim d'1,5 m dels gàlibs fixats els cossos volats oberts.
- L'alçada reguladora màxima es fixa per cada bloc al plànols núm. 6 (Planta d'Ordenació, usos e intensitats) i 7 (Definició de rasants) i és de planta baixa més sis plantes pis, planta baixa més cinc plantes planta baixa mes quatre plantes pis determinades en el Planejament General
- El punt d'aplicació de l'alçada reguladora s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació d'acord amb el fixat al plànol núm. 7 (Definició de rasants) d'aquest PMU.
- Les plantes amb el paviment situat sobre la rasant tindran la consideració de planta baixa.
- Quan la planta soterrani es situï als espais situats entre blocs la seva coberta podrà sobresortir del terreny acabat dels patis adjacents en 1.5 metres.
 - En aquest cas, a més, la planta soterrani haurà de complir les següents condicions:
 - La seva coberta serà enjardinada
 - El seu paviment es situarà almenys 1 metre per sota del paviment de planta baixa per tal d'assegurar l'aparició de jardins als patis adjacents.
- El perímetre de la plataforma de la planta soterrani, incorporarà solucions d'integració ajardinada amb un pendent màxim de proporció una alçada per dos llargades.
- Separacions mínimes: Les separacions mínimes entre edificis serà de 6 metres.

4. Condicions formals i ambientals

- Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complet d'ordenació global on es defineixin, les àrees d'ús privat, les àrees comunitàries i les instal·lacions privades al servei del conjunt. La densitat màxima és la que consta en el quadre de característiques de sòl privat.

- Els projectes constructius dels edificis incorporaran un capítol específic amb justificació de les solucions adoptades referents a les mesures d'eficiència energètica, d'estalvi i d'altres criteris ambientals exposats a l'informe mediambiental i al títol III d'aquesta normativa.

- S'admet balcones que ocupin el 100% de la façana amb l'objectiu de poder instal·lar mecanismes de control climàtic, creant un filtre entre interior i exterior.
- D'acord amb el que estableix l'article 65.2.d de la LU, el Pla de Millora Urbana defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums que pot adoptar una forma alternativa. En aquest cas, l'opció escollida s'ha de concretar en el projecte de Reparcel·lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació.
- Són paràmetres fixes de l'ordenació d'aquest PMU la qualificació del sòl, l'edificabilitat, la densitat (amb la flexibilitat definida al punt 2), els usos i l'alçada reguladora màxima i no poden modificar-se en el projecte de reparcel·lació ni en la llicència.
- Els gàlils que defineixen la posició de l'edificació podran ajustar-se en el projecte de reparcel·lació o la llicència si es presenta un projecte unitari i es justifica l'adequació del resultat als criteris d'ordenació i el compliment de les condicions d'accessibilitat, seguretat, mediambientals i hidrologia del PMU aprovat.

5. Condicion d'ús

L'ús dominant és el d'habitatge plurifamiliar sense superar la densitat establerta per cada parcel·la en el plànol i quadre adjunt, amb la flexibilitat prevista al punt 2. També s'admetran el usos destinats a serveis comuns i comercials, dins del límits fixats en aquest document.

6. Condicion d'aparcament

Segons disposicions del Pla General.

MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA DE MILLORA URBANA UA76 LA PABORDIA

SITUACIÓ I ÀMBIT:

El seu àmbit és el propi del PMU La Pabordia, està situat a l'est del municipi de Girona, a l'est de la intersecció de la Ctra.de Sant Feliu amb la Ctra. Barcelona i al costat del Polígon Mas Gri, de manera que limita al oest i al nord, respectivament, amb ells. El límit oest està format per l'A de la Pabordia i el sud pel turó don se situa la masia que dona el nom al lloc.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 25.547 m2

ÀMBIT DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES:

Àmbit de la MP del PMU delimitat al plànol de proposta adjunt.

ÀBAST DE LA SUSPENSÍO:

Se suspèn l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat. Aquest termini serà d'un any, comptat des de la publicació de l'acord d'aprovació inicial i de suspensió.

ÀBAST DEL PMU:

Els objectius de la modificació són:

- Qualificar les zona amb habitatge de protecció
- Establir els criteris per a determinar la densitat màxima.
- Ajustar els espais lliures situant-los en coherència respecte la ordenació i la topografia.
- Oferir seguretat jurídica en els tràmits de sol·licitud i resolució de llicència d'edificació

Els criteris de la modificació són:

- Racionalització de les fases i la futura gestió de les promocions
- Mantenir els còmputos globals d'edificabilitat, densitat i sistemes

CARACTERÍSTIQUES GENERALS DE L'ORDENACIÓ:

Usos	Sostre habitatges			Ordenació Planejament vigent		densitat mitja hab/m2 st	Ordenació Proposta modificació	
	90%	m2 parcial	m2 total	Blocs	num max hab		Blocs	num max hab
Habitatges protecció públic	20%	3024		D	37		A	
Habitatges de preu concertat	10%	1512		C	46		E	
Total habitatges protegits			4536		83			60
Habitatges lliures	70%	10584	10584	A B E	117		B C D	140
		15120	15120		200	76		200

TRAMITACIÓ:

Aprovació inicial	Junta de Govern Local DOGC BOP Diari de Girona
-------------------	---

5. PLÀNOLS

1. Situació	1/5.000
2. Ortofoto	1/5.000
3. Planejament vigent. PMU UA 86	1/2.000
4. Ordenació vigent. PMU UA 86	1/1.000
5. Estructura de la Propietat	1/1.000
6. Planejament proposta	1/1.000
7. Proposta d'ordenació	1/1.000
8. Justificació compliment article 98 LU	1/1.000

Equip redactor:

Servei de Planejament i Gestió / Àrea d'Urbanisme

Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte

Xavier Artés i Bosch, arquitecte

Girona, octubre de 2011