



PLA DE MILLORA URBANA “CARRER GUILLERIES”

Març 2005
Mod. Maig de 2005

ÍNDIX

PLA DE MILLORA URBANA “CARRER GUILLERIES”	1
I MEMÒRIA	3
1. Antecedents.....	4
2. Situació, objecte i abast del Pla de Millora Urbana.....	4
3. Conveniència i oportunitat.....	4
4. Formulació i tramitació	5
5. Marc urbanístic i legal	5
6. Estructura de la propietat.	5
7. Estat i usos de l'edificació.	6
8. Objectius i criteris de la ordenació.	6
9. Proposta d'ordenació del PMU “Carrer Guilleries”.	7
10. Quadres comparatius.....	8
II. GESTIÓ	9
1. Sistema d'actuació.....	10
2. Pla d'etapes.....	10
3. Estudi econòmic financer.....	10
III. NORMATIVA.....	11
IV. PLÀNOLS	
1. Situació (ortofoto)	1/2.000
2. Planejament vigent	1/1.000
3. Propostes per la millora del barri de Sta Eugènia (doc inicial)	1/2.000
4. Estructura de la propietat	1/500
5. Estat de l'edificació	
5.1. Planta Soterrani	1/500
5.2. Planta Baixa	1/500
5.3. Planta tipus	1/500
6. Delimitació sector i ordenació de l'edificació	1/500
7. Implantació urbana resultant (indicativa)	
7.1. Planta cobertes	1/2.000
7.2. Planta baixa	1/1.000

I MEMÒRIA

1. Antecedents.

En sessió de data 9 de novembre de 2004 el Ple de l'Ajuntament de Girona va ratificar la sol·licitud de subvenció del Programa de Barris pel barri de Santa Eugènia d'acord amb el document de "Propostes de millora del barri de Santa Eugènia" aprovat per la Comissió de Govern.

Entre les propostes de millora del barri hi ha la reforma de l'estructura urbana de part de l'illa del Mercat de Santa Eugènia amb l'obertura d'un nou espai públic i la reordenació de l'edificació. Les instal·lacions del citat mercat es troben en desús des de fa temps.

En sessió de data 14 de desembre de 2004 el Ple de l'Ajuntament de Girona va aprovar la delimitació de l'àrea de suspensió de llicències per a la modificació del PGOU a l'illa del Mercat de Sta. Eugènia. Prèviament, s'havia emès per part de l'Ajuntament un certificat d'aprofitament urbanístic sobre un dels solars afectats.

2. Situació, objecte i abast del Pla de Millora Urbana.

Aquest document té la consideració de Pla de Millora Urbana del carrer Guilleries, amb l'objecte en sòl urbà consolidat, de regular la composició volumètrica i de façanes del solar afectat.

El sector objecte del Pla de Millora Urbana present està situat dins l'illa definida pels carrers Santa Eugènia, Bassegoda, Maçana, Guilleries i Sant Sebastià.

Es redacta amb la finalitat de reordenar els volums en el solar situat entre el mercat i el carrer Guilleries, per tal d'obtenir una connexió pública entre la futura plaça del Mercat de Santa Eugènia, i el carrer Guilleries, i mantenir l'edificabilitat actual del solar.

La modificació no afecta doncs als sistemes generals que configuren l'estructura urbana de la ciutat, ni suposen una modificació de la zonificació ni dels paràmetres fonamental del Pla General.

Amb la motivació exposada, es modifica el Plànol "Ordenació detallada, desenvolupament i gestió del sòl urbà" amb la delimitació i ordenació detallada del citat sector.

3. Conveniència i oportunitat.

La redacció del Pla de Millora Urbana carrer Guilleries s'emmarca dins el Programa de millora del barri de Sta. Eugènia citat als antecedents.

Amb l'execució del sector s'obtindrà la connexió pública pel sud, amb els carrers Maçana i Guilleries, de la placeta i equipament de barri previst en el PMU Mercat de Santa Eugènia, en un entorn molt densificat i amb un gran dèficit d'espai públic de relació veïnal, amb la vocació de punt de referència i connexió entre la trama espessa del barri a l'entorn del carrer Massana i el futur equipament al servei del barri i la ciutat de la Marfà.

La modificació puntual del PGOU per la delimitació del sector "Mercat de Santa Eugènia" es tramita conjuntament amb aquest PMU.

4. Formulació i tramitació

La modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, per la delimitació del sector "Mercat de Santa Eugènia" està promogut per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb el que disposen els articles 14 i 76 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme.

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

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

5. Marc urbanístic i legal

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions, i per la Llei Catalana 2/2002, de 14 de març d'urbanisme, la Llei 10/2004 de modificació de la LU 2/2002 i el seu reglament de desenvolupament parcial.

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 publicat als efectes de la seva vigència al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3654 d'11 de juny de 2002.

D'acord amb el PGOU, el sòl afectat per la redacció del PMU està classificat de sòl urbà i qualificat com a zona d'eixampla (Clau 1.2). El resum quantitatiu de la zonificació detallada s'exposa al quadre del punt 10 d'aquesta memòria.

6. Estructura de la propietat.

En el plànol núm. 4 i el quadre núm. 1 s'exposa l'estructura de la propietat de l'àrea afectada. En el quadre núm. 2. S'exposa la relació de propietaris afectats i les seves adreces. La relació de propietaris i superfícies és informativa i sense validesa normativa. El reconeixement dels drets, límits i superfícies exactes de cada finca es realitzarà en el procés reparcel.latori.

QUADRE NÚM 1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

3974911 Joaquim Andreu Molas	298,70	277,20
------------------------------	--------	--------

QUADRE NÚM 2. PROPIETARIS AFECTATS

Propietaris afectats	Adreça	
Joaquim Andreu Molas	C/ Perelló, 168	17180 Vilablareix

7. Estat i usos de l'edificació.

Als plànol 5, s'han grafiat indicativament l'estat actual de l'edificació i usos de l'illa del sector delimitat:

- Al 5.1 s'indiquen les edificacions que disposen d'aparcament en el soterrani.
- Al 5.2 s'indiquen els usos principals de les plantes baixes i l'estat d'ocupació, fora d'ús o ruïna del local.
- Al 5.3 s'indiquen els usos i estat de les plantes tipus i la situació de l'edificació respecte les alçades admeses al planejament.

De l'anàlisi de la situació actual de l'estat i usos exposat, es constata:

- La importància dels aparcaments dels soterranis de les finques del mercat i col.lindant per l'est, al que s'accedeix a través del primer.
- La baixa ocupació de les superfícies comercials, inclòs la de locals amb una bona situació respecte l'entorn com el del xamfrà Guilleries – Santa Eugènia. En el cas del mercat, s'afegeix la dificultat de subsistència d'aquests serveis en front de la competència del supermercats i grans superfícies comercials. De fet, des de la seva construcció l'any 84, només ha estat obert un curt període a l'inici. Les poques activitats que l'ocupen, dos locals al carrer Santa Eugènia i els locals de les associacions locals a l'altell de propietat municipal, no s'ajusten a les previstes per la seva qualificació urbanística.
- L'existència d'una edificació ruïnosa, un solar a efectes pràctics, entre el mercat i el carrer a la perllongació del carrer Montnegre. Sobre aquest solar s'ha emès per part de l'ajuntament un certificat d'aprofitament urbanístic previ a la proposta de modificació. Per aquest motiu, es redacta i tramita simultàniament amb aquesta modificació el PMU Guilleries, d'ordenació de volums, amb la finalitat d'obtenir el pas públic a través d'aquesta finca, mantenint l'aprofitament de la mateixa.
- La disparitat d'alçades i volums disconformes respecte l'alçada del PGOU

8. Objectius i criteris de la ordenació.

La redacció i execució posterior del PMU té com a objectius:

- La connexió de la plaça i equipament cívic de barri, prevista en la modificació del PGOU per la delimitació del sector Mercat de Sant Eugènia, amb els carrers Maçana i Guilleries cap al sud, a través d'un pas públic en planta baixa.
- L'ordenació de l'edificació que conformarà la façana de la plaça i del carrer Guilleries.
- La connexió de l'aparcament en subsòl del solar del PMU Guilleries amb l'actual aparcament que ocupa el subsòl del mercat, atès que el pas previst en planta baixa impossibilita la situació d'una rampa pròpia. La Modificació puntual del PGOU per la delimitació del sector PMU 16 - Mercat de Santa Eugènia, que es tramita simultàniament, preveu les actuacions necessàries per assegurar aquest accés.

Els criteris que haurà de seguir el Pla de Millora Urbana per la concreció dels citats objectius seran:

- La nova ordenació minimitzarà els efectes sobre el paisatge urbà de les mitgeres dels edificis col.lindants existents, especialment d'aquells amb alçades superiors a les admeses pel planejament.
- La nova edificació, conformarà la façana de la plaça prevista en la modificació del PGOU per la delimitació del sector 16 – Mercat de Santa

Eugènia, que es tramita simultàniament amb aquest PMU i des d'aquest punt de vista es fixaran les seves alineacions i alçades.

- L'ordenació de la nova edificació tindrà en compte l'estructura de l'aparcament soterrani existent, als efectes de reduir les afeccions per l'accés al soterrani.
- La connexió entre la plaça i els carrers Maçana i Guilleries es situarà en la projecció del carrer Montnegre i tindrà la dimensió que el seu caràcter públic demana. L'alineació de les plantes baixes tindrà en compte l'estructura del soterrani del solar del mercat, per tal d'assegurar la coherència de les ordenació del PMU Guilleries amb la prevista en la modificació puntual del PG per la delimitació del sector PMU 16 – Mercat de Santa Eugènia que es tramita simultàniament amb aquest PMU.

9. Proposta d'ordenació del PMU “Carrer Guilleries”.

Es proposa la delimitació del PMU “Carrer Guilleries” per l'ordenació de volums i façanes del solar corresponent a la major part de la finca cadastral 3974911. S'exclou del sector la superfície de la finca que es preveu que formi part de la plaça i que s'ha incorporat a la delimitació del Sector PMU 16 – Mercat de Santa Eugènia, que es tramita simultàniament. D'acord amb el conveni signat entre l'Ajuntament de Girona i els propietaris del solar, la superfície fora del sector es cedirà a l'Ajuntament.

El sector ocupa una superfície total de 277,20 m²

Atenent els objectius i criteris exposats, l'ordenació proposada contempla:

- El manteniment de la qualificació del sòl del solar com a 1.2
- L'obtenció del pas públic en la projecció del carrer Montnegre, i l'alineació de la planta baixa atenent les preexistències del subsòl, que condicionaran l'ordenació de l'edificació del col.lindant sector PMU Santa Eugènia.
- El manteniment del sostre edificable admès en el vigent PGOU. El defecte de sostre degut a l'afectació de la planta baixa pel pas públic, es compensa amb l'edificabilitat de la planta 6^a.
- El manteniment de les alineacions tant al carrer com a l'actual pati d'illa (futura plaça) per mantenir la coherència de l'ordenació. Així mateix, la nova planta s'adossarà a la mitgera oest, edificada molt per sobre l'alçada reguladora del PGOU, i es retirarà de la mitgera est, formant façana per aquest cantó i reduint l'impacte negatiu de l'estat actual sobre el paisatge urbà.
- El sistema d'actuació és el de compensació bàsica. Els costos d'execució de l'accés al soterrani a través de l'aparcament existent al mercat, i els d'urbanització del pas públic, aniran a càrrec dels propietaris del sector.

El paràmetres reguladors de l'ordenació es fixen al plànol 6. Delimitació sector i ordenació de l'edificació d'aquest PMU i a la normativa del vigent PGOU per la zona 1.2. Amb caràcter general, li són d'aplicació les determinacions del PGOU vigent.

L'objecte del PMU en sòl urbà consolidat s'ajusta als exposats a l'art. 68.1.b de la LU 2/2002 no queda per tant, afecte a la cessió d'aprofitament ni a l'obligació de classificar habitatge de protecció pública.

10. Quadres comparatius.

ZONIFICACIÓ RESULTANT (SEGONS ORDENACIÓ PLÀNOL MOD NÚM 6)

		PGOU VIGENT	PMU Guillerries		INCREMENT
Zones	1.2	277,20	277,20	100,00%	-
TOTAL		277,20	277,20	100,00%	

EDIFICABILITAT RESULTANT (SEGONS PLÀNOL MOD NÚM 6)

		PGOU VIGENT		PMU Guillerries	
		Ocupació	Edificabilitat	Ocupació	Edificabilitat
		P5	-	-	190,00
		P1-4	249,00	249,00	996,00
Zones	1.2	Pb	298,70	110,00	110,00
			1.294,70		1.296,00

Els 21,50 m2 de sostre en planta baixa que excedeixen la superfície del sector corresponen a la part de la finca que s'ha incorporat al sector PMU 16 - Santa Eugènia coma a plaça. Aquesta superfície fora del sector es cedirà a l'Ajuntament de Girona gratuïtament d'acord amb el conveni urbanístic que s'adjunta, no obstant, podrà mantenir-se la titularitat privada del subsòl per destinar-la a aparcament.

Es constata que l'edificabilitat resultant de l'ordenació proposada s'ajusta sensiblement a la vigent. De fet, si es considera la superfície útil del sota coberta, l'edificabilitat total de la finca es veu lleugerament disminuïda.

II. GESTIÓ

1. Sistema d'actuació.

El sector s'executarà pel sistema de compensació bàsica.

El sector és de propietat única, per tant d'acord amb el fixat a l'art. 125.1 de la LU 2/2002, la propietat quedarà alliberada de les seves obligacions un cop ha lliurat tant els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta com les obres d'urbanització executades de conformitat amb els projectes aprovats.

D'acord amb el conveni signat entre l'Ajuntament de Girona i els propietaris del solar, la superfície del solar fora del sector es cedirà a l'Ajuntament.

Els costos d'execució de l'accés al soterrani a través de l'aparcament existent al mercat, i els d'urbanització del pas públic, aniran a càrrec dels propietaris del sector.

2. Pla d'etapes.

El sector s'executarà en una sola etapa, i en el termini de 2 anys des de l'aprovació definitiva d'aquest Pla de Millora Urbana.

3. Estudi econòmic financer.

Els costos d'execució que s'imputen als propietaris del sector són els corresponents a l'accés al soterrani a través de l'aparcament existent al mercat, i els d'urbanització del pas públic.

Estimació costos d'execució del sector

Accés soterrani	Places aparcament	25.000,00	
	Dret de pas	3.000,00	
	Notari i registre	2.500,00	
		<hr/>	
		30.500,00	30.500,00
Urbanització pas			<hr/>
			38.500,00
TOTAL			<hr/>
			69.000,00

III. NORMATIVA

L'ordenació detallada de l'edificació del sector és la fixada al plànol 6. Delimitació sector i ordenació de l'edificació d'aquest PMU i a la normativa del vigent PMU per la zona 1.2.

Amb caràcter general, li són d'aplicació les determinacions del PGOU vigent.

Equip redactor:

Oficina del Pla / Urbanisme
Pere Solà i Busquets, Arquitecte Cap de l'Oficina
Pep de Solà-Morales Capdevila, Arquitecte redactor
Jordi Oromí Eritjà, Advocat Cap del serveis jurídics

Girona, març de 2005
Modificat , maig de 2005