

19.90

2006/24930

7)

**URBANISME I OBRES  
PLANEJAMENT I PROJECTES**

**EXPEDIENT :** 2006004991  
**CODI :** 02.031.137  
**SÈRIE :** PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA  
**INTERESSAT :** AJUNTAMENT DE GIRONA  
**NIF :** P1708500B  
**ASSUMPTE :** MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL TEXT REFÒS DEL PGOOU DE GIRONA. ADEQUACIÓ PARÀMETRES 2.3 UA 79 MAS PALAHÍ. (19.90)

**INICI:** 23/06/06

**TANCAMENT:**

**FOLIS:**

**ALCALDESSA PRESIDENTA:**  
**LA SECRETÀRIA GENERAL:**

ANNA PAGANS GRUARTMONER  
M. GLÒRIA GOU CLAVERA

Ajuntament  de Girona

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL  
NÚM 3 – PARÀMETRES 2.3 UA MAS PALAHÍ**

Juny 2006

<b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL NÚM 3 –</b>	
<b>PARÀMETRES 2.3 UA MAS PALAHÍ .....</b>	<b>1</b>
1. Antecedents.....	3
2. Situació, objecte, àmbit i abast de la modificació. ....	3
3. Conveniència i oportunitat. ....	3
4. Formulació i tramitació.....	3
5. Marc urbanístic i legal.....	4
6. Estructura de la propietat:.....	4
7. Usos del sòl i estat de l'edificació:.....	4
8. Situació urbanística:.....	4
9. Objectius i criteris de la Modificació. ....	5
10. Proposta: .....	5
11. Annex normatiu.....	6
12. Plànols:.....	8
Annexes: .....	8

## **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 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.

No obstant com a mesura de millor provisió en front de sentències que entenen que l'organisme que aprova definitivament el planejament ha de ser el que ha de disposar la seva publicació i en el seu diari corresponent, es va elaborar el text refós de les normes del planejament general, amb les modificacions puntuals aprovades definitivament durant el seu temps de vigència. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 9 de febrer de 2006 va donar conformitat al text, que es va publicar íntegrament en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

## **2. Situació, objecte, àmbit i abast de la modificació.**

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Text Refós del Pla General d'Ordenació de Girona per l'adequació dels paràmetres de la subzona 2.3 de la UA Mas Palahí.

El seu àmbit és el de la subzona d'aprofitament privat 2.3 de la UA Mas Palahí, situat entre el camí Vell de Fornells, el Tennis i el col·legi Les Alzines. La superfície del polígon és de 39.754 m<sup>2</sup>.

El seu abast són les condicions d'ordenació de la subzona amb l'objecte d'assegurar una bona implantació de les futures edificacions, atesa la relació del terreny natural en relació a la rasant del carrer obert.

## **3. Conveniència i oportunitat.**

L'execució del projecte d'urbanització de la UA 79 Mas Palahí ha posat en evidència l'impacte que pot tenir l'alçada de B+2 prevista en el PGOU per la subzona, així com la dificultat de resoldre la contenció de les terres d'algunes parcel·les degut a l'excavació necessària per l'obertura del carrer. La reducció de l'alçada a B+1, suposa l'ajust dels paràmetres d'ocupació i distàncies a límits de parcel·la per permetre assolir l'edificabilitat que atorga el Pla, que no es modifica.

## **4. Formulació i tramitació**

La Modificació puntual núm 3 - Adequació paràmetres de la subzona 2.3.p UA Mas Palahí del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb el que disposen els articles 14 i 74 i 94 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 DL 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i el decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el seu reglament de desenvolupament parcial.

En un segon ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació 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, en el seu Text Refós, conformat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006 i publicat íntegrament al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 4618 de 21/04/2006.

## 6. Estructura de la propietat:

Propietat privada dividida en 31 parcel·les. Grafiada al plànol núm 4. Els propietaris han sol·licitat l'adequació dels paràmetres.

## 7. Usos del sòl i estat de l'edificació:

El polígon està en fase d'urbanització. Els terrenys, fora d'una edificació existent en mal estat, estan lliures d'edificació i erms. Les parcel·les de l'est a l'extrem nord del carrer i les col·lindants amb el sistema de places parcs i jardins urbans resten a una cota alta (al voltant de 3 m) en relació al carrer.

## 8. Situació urbanística:

Sòl urbà inclòs en la UA 79 Mas Palahí i qualificat de zona de ciutat jardí amb parcel·la gran, subzona Tipus 1 (clau 2.3.a). Les condicions són les de l'annex normatiu adjunt.

**UNITAT D'ACTUACIÓ – 79.**

**MAS PALAHÍ (vigent)**

### ÀMBIT:

- Centre Can Prunell, les Alzines, el camí de Fornells i el Tenis.
- La superfície del sector és de 39.754 m<sup>2</sup>.

### OBJECTIUS GENERALS:

- Establir l'ordenació d'una zona d'edificació aïllada de baixa densitat amb predomini dels espais lliures privats i públics segons conveni subscrit amb l'Ajuntament.
- Obtenció del sòl per cessió lliure i gratuïta destinat a vials i espais lliures.
- Urbanització a càrrec dels promotors del sòl destinat a sistema viari.

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:**

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		39.754	100,00
Sostre màxim (m2 sostre): 10.400			
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl): 0.26			
Ús global: RESIDENCIAL			
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		13.752	35
Viari:		7.503	
Espais lliures:		6.249	
Equipaments:			
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		26.000	65
Residencial:		26.000	
ALTRES DETERMINACIONS			
- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 2.3a.			
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 2 (Ordenació detallada, gestió i execució del sòl urbà, escala 1/2.000).			

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

- |   |
|---|
| - La Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de cooperació. |
|---|

**9. Objectius i criteris de la Modificació.**

Els objectius de la modificació són:

- Assegurar la millor implantació urbana de les futures edificacions
- Permetre la contenció de les terres que l'obertura del carrer ha fet necessària., de forma compatible amb una bona imatge urbana del carrer.
- Mantenir la bona imatge i qualitat urbana del carrer.

Els criteris de la modificació són:

- Reduir l'edificació en una planta.
- Mantenir l'edificabilitat del Pla
- Mantenir les distàncies a carrer per donar continuïtat a la imatge de ciutat jardí amb parcel·la gran de l'entorn, si bé s'augmenta l'ocupació i altres separacions a límits per permetre assolir el sostre amb una planta menys.

**10. Proposta:**

Amb aquest objectius es passa el nombre màxim de plantes de B+2 A B+1, s'augmenta l'ocupació del 20 al 30 % i s'ajusten les distàncies a límits laterals i fons de les parcel·les, passant respectivament de 5 a 4 metres i de 8 a 6 metres. També es fixa les condicions específiques per la contenció quan per l'excavació del carrer, el terrenys restin més d'1,5 metres obre la resant d'aquest.

## 11. Annex normatiu.

La zonificació i ordenació està reflectida al plànol 5 d'aquest document.

La regulació és l'establerta per les normes del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana i específicament per la subzona 2.3.p definida a l'annex normatiu que s'adjunta.

NORMA

**UNITAT D'ACTUACIÓ – 79.**

**MAS PALAHÍ  
(proposta modificació)**

### ÀMBIT:

- Centre Can Prunell, les Alzines, el camí de Fornells i el Tenis.
- La superfície del sector és de 39.754 m<sup>2</sup>.

### OBJECTIUS GENERALS:

- Establir l'ordenació d'una zona d'edificació aïllada de baixa densitat amb predomini dels espais lliures privats i públics segons conveni subscrit amb l'Ajuntament.
- Obtenció del sòl per cessió lliure i gratuïta destinat a vials i espais lliures.
- Urbanització a càrrec dels promotors del sòl destinat a sistema viari.

### CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m <sup>2</sup>	%
<b>SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:</b>	39.754	100,00
Sostre màxim (m <sup>2</sup> sostre): 10.400		
Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl): 0.26		
Ús global: RESIDENCIAL		
<b>RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:</b>	13.752	35
Viari:	7.503	
Espais lliures:	6.249	
Equipaments:		
<b>SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:</b>	26.000	65
Residencial:	26.000	
<b>ALTRES DETERMINACIONS</b>		
- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 2.3.p, amb paràmetres regulats específicament a l'annex normatiu d'aquest document.		
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànol 5 d'aquest document.		

### CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- La Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de cooperació.

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	800 m <sup>2</sup>
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	A la subzona 2.3.p: 18 m
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condicció de solar	art. 59	

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES						
Alineacions	art. 63	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.						
Edificabilitat	art. 64	0,4 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s						
Edifi màx. De la parcel·la	art. 65							
Ocupació màxima	art. 66	A la subzona 2.3.p: 30%						
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	Serà preferentment ajardinat.						
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	A la subzona 2.3.p a les parcel·les on, la rasant del carrer obert es situï a la façana de la parcel·la més d'1,5 m sota el terreny natural, es considerarà el carrer excavat i s'admetran murs per la contenció de terres de la parcel·la d'una alçada màxima de 2,20 m. Si són necessaris més elements de contenció aquests es situaran reculats 2 m del carrer i s'atindran, a partir d'aquest punt a la regla general.						
Posició de l'edificació	art. 69							
Planta baixa	art. 70							
Planta soterrani	art. 71							
Planta pis	art. 72							
Planta sotacoberta	art. 73							
Coberta	art. 74							
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75							
Regles sobre mitgeres	art. 76							
Cossos sortints	art. 77							
Elements sortints	art. 78							
Ventilació i il·luminació	art. 79							
Composició de façana	art. 80							
Tanques	art. 81							
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89							
Punt d'aplicació de l'AR	art. 90							
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	2 (B+1)						
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92							
Separacions mínimes	art. 93	<table border="1"><tr><td>carrer</td><td>A la subzona 2.3.p: 5m</td></tr><tr><td>lateral</td><td>A la subzona 2.3.p: 4 m</td></tr><tr><td>fons</td><td>A la subzona 2.3.p: 6 m</td></tr></table>	carrer	A la subzona 2.3.p: 5m	lateral	A la subzona 2.3.p: 4 m	fons	A la subzona 2.3.p: 6 m
carrer	A la subzona 2.3.p: 5m							
lateral	A la subzona 2.3.p: 4 m							
fons	A la subzona 2.3.p: 6 m							
Construccions auxiliars	art. 94	A la subzona 2.3.p: es permet una construcció auxiliar						

ocupant un màxim del 4 % de la superfície de la parcel·la, sense esgotar la intensitat neta de l'edificació principal. Aquesta construcció s'haurà d'adossar a l'edificació principal excepte en el cas que el pendent natural del terreny en la direcció normal a la façana presenti un desnivell d'1,80 m a 6 m de la façana en el qual cas s'admetrà ocupant en 1/4 la franja de separació al carrer.

## 12. Plànols:

1. Situació	1/5.000
2. Ortofoto	1/2.000
3. Planejament vigent	1/2.000
4. Cadastral, usos del sòl i estat edificació	1/2.000
5. Ordenació detallada	1/2.000

## Annexes:

Fotos

## 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  
Joana Mendieta Bosch, Advocada

Girona, juny 2006

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 4/07/2006.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament  de Girona

Ajuntament  de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 10/10/2006.

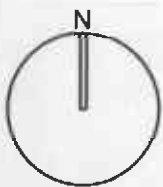
LA SECRETÀRIA GENERAL,





DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 4/07/2006.  
 LA SECRETÀRIA GENERAL,

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 10/10/2006.  
 LA SECRETÀRIA GENERAL,



--- Àmbit

Ajuntament de Girona

Ajuntament de Girona



MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 3 DEL TR DEL PGOU DE GIRONA (ADEQUACIÓ PARÀMETRES 2.3) OCUPACIÓ I ALÇADA 2.3 UA 70 MAS PALAHÍ

1 SITUACIÓ  
 Girona, maig de 2006

E. 1/5.000  
 Serveis Tècnics Municipals



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 4/07/2006.

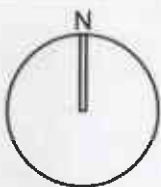
LA SECRETÀRIA GENERAL,

  
 Ajuntament  de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 10/10/2006.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

  
 Ajuntament  de Girona



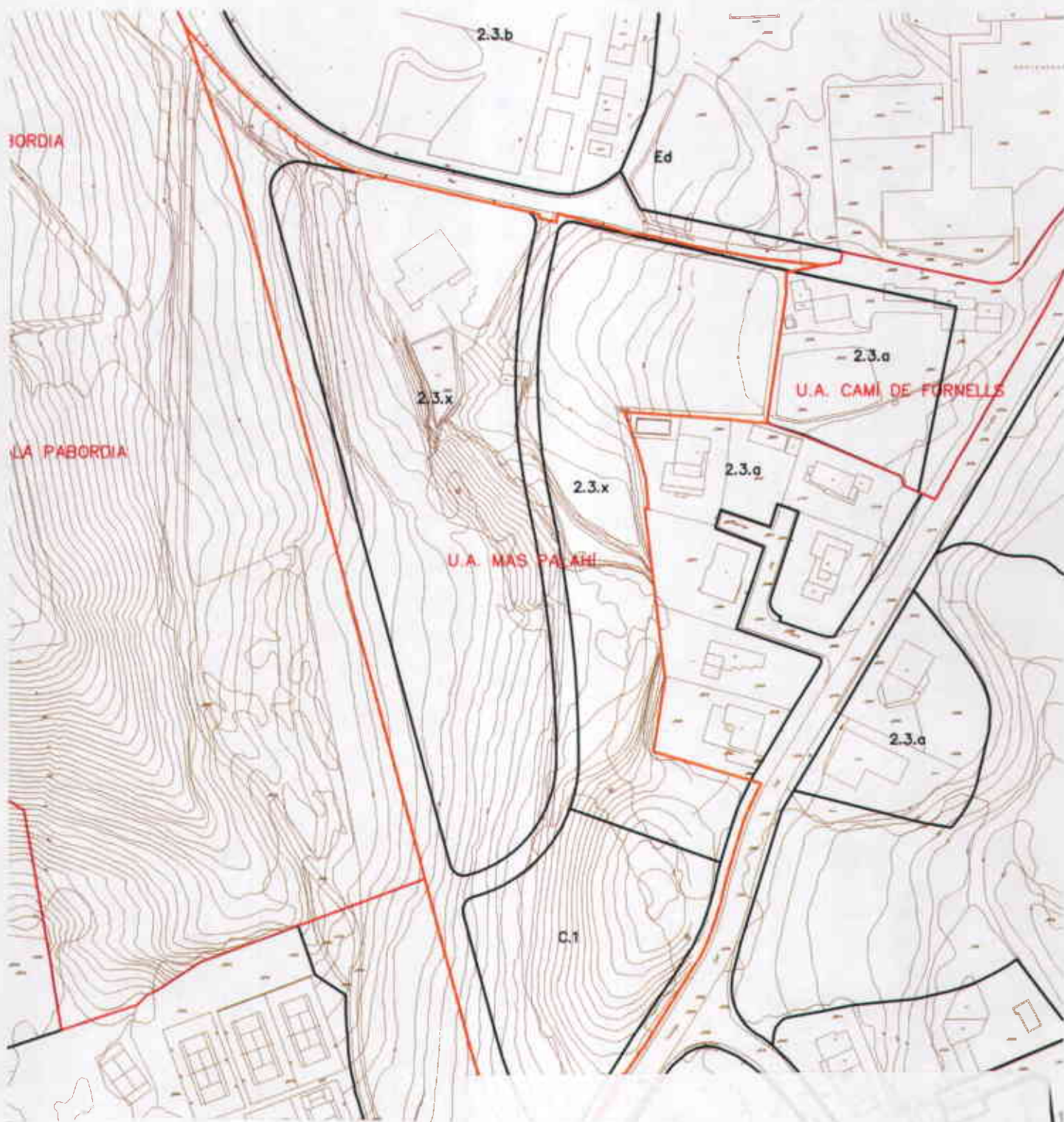
--- Àmbit

Ajuntament  de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 3 DEL TR DEL PGOU DE GIRONA (ADEQUACIÓ PARÀMETRES 2.3) OCUPACIÓ I ALÇADA 2.3 UA 70 MAS PALAHÍ

2 EMPLAÇAMENT - ORTOFOTO  
 Girona, maig de 2006

 E. 1/2.000  
 Serveis Tècnics Municipals



**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 4/07/2006.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 10/10/2006.

LA SECRETÀRIA GENERAL,



Ajuntament de Girona

Ajuntament de Girona

--- Àmbit



MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 3 DEL TR DEL PGOU DE GIRONA (ADEQUACIÓ PARÀMETRES 2.3) OCUPACIÓ I ALÇADA 2.3 UA 70 MAS PALAHÍ

**3** PLANEJAMENT VIGENT  
Girona, maig de 2006

E. 1/2.000  
Serveis Tècnics Municipals



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 4/07/2006.

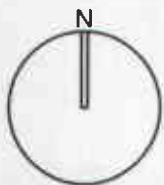
LA SECRETÀRIA GENERAL

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 10/10/2006.

LA SECRETÀRIA GENERAL

Ajuntament  de Girona

Ajuntament  de Girona



--- Àmbit

Ajuntament  de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 3 DEL TR DEL PGOU DE GIRONA (ADEQUACIÓ PARÀMETRES 2.3) OCUPACIÓ I ALÇADA 2.3 UA 70 MAS PALAHÍ

4 CADASTRE  
Girona, maig de 2006

E. 1/2.000  
Serveis Tècnics Municipals



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 4/07/2006.

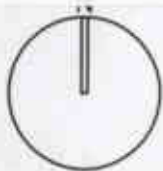
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 10/10/2006.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona



--- Àmbit

Ajuntament de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 3 DEL TR DEL PGOU DE GIRONA (ADEQUACIÓ PARÀMETRES 2.3) OCUPACIÓ I ALÇADA 2.3 UA 70 MAS PALAHÍ

5 PROPOSTA MODIFICACIÓ

Girona, maig de 2006

E. 1/2.000

Serveis Tècnics Municipals

