

19.91

2006/25484-AP

**URBANISME I OBRES**  
**PLANEJAMENT I PROJECTES**

**EXPEDIENT :** 2006004995  
**CODI :** 02.031.137  
**SÈRIE :** PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA  
**INTERESSAT :** AJUNTAMENT DE GIRONA  
**NIF :** P1708500B  
**ASSUMPTE :** MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 4 DEL TEXT REFÒS DE GIRONA.  
ADEQUACIÓ PARÀMETRES 3.2 I 3.2B. (19.91)

**INICI:** 23/06/06

**TANCAMENT:**

**FOLIS:**

**ALCALDESSA PRESIDENTA:** ANNA PAGANS GRUARTMONER  
**LA SECRETÀRIA GENERAL:** M. GLÒRIA GOU CLAVERA

Ajuntament  de Girona



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL**  
**NÚM 4 – PARÀMETRES 3.2 i 3.2.b**

Juny 2006

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL NÚM 4 –  
PARÀMETRES 3.2 i 3.2.b .....**

<b>1. Antecedents.....</b>	<b>1</b>
2. Situació, objecte, àmbit i abast de la modificació. ....	3
3. Conveniència i oportunitat. ....	3
4. Formulació i tramitació.....	4
5. Marc urbanístic i legal.....	4
6. Usos del sòl i estat de l'edificació:.....	4
7. Situació urbanística:.....	4
8. Objectius i criteris de la Modificació. ....	4
9. Proposta: .....	5
10. Annex normatiu.....	5
Annexes: .....	7

### **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 zona 3.2 i subzona 3.2.b.

El seu àmbit és el del sòl urbà qualificat de 3.2 i 3.2.b fora dels àmbits de planejament derivat.

El seu abast són les condicions d'ordenació de la zona. Concretament, pel que fa a la general 2.3, les distàncies mínimes a límits, no fixades en les normes i pel que fa a la subzona 2.3.b, ajustar els paràmetres d'edificabilitat i ocupació poc coherents en la regulació vigent.

Amb aquest objecte es modifica l'article 214 de les normes urbanístiques del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana.

### **3. Conveniència i oportunitat.**

El temps transcorregut de vigència del Pla, ha posat de manifest dos petits desajustos en la regulació de la zona 3.2 que dificulten la gestió diària del mateix.

D'una banda, la falta de definició de forma general de distàncies a límits, en una zona tot i que heterogènia, sovint implantada entre zones amb ordenació en edificació aïllada.

En segon lloc, la incoherència dels paràmetres d'edificabilitat (0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) i ocupació (70 %) en B+1 de la subzona 3.2.b. La subzona qualifica fora d'àmbit de planejament unes poques àrees, implantades en alguns casos a peu de carretera i ocupades per betzineres, tot i que en altres casos es situen en un entorn residencial aïllat o en filera.

Es proposa la modificació d'aquest paràmetres de forma que s'adaptin millor a aquest entorn, respectant l'ordre dels paràmetres del PGOU.

#### **4. Formulació i tramitació**

La Modificació puntual núm 4 - Adequació paràmetres de la subzona 3.2 i 3.2.b 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. Usos del sòl i estat de l'edificació:**

Les parcel·les qualificades de 3.2 fora d'àmbit de planejament derivat són un conjunt relativament heterogeni com també és variada la previsió d'usos adesos (dotacions i serveis privats). En el cas de la subzona 3.2.b, qualifica fora d'àmbit de planejament unes poques àrees, implantades en alguns casos a peu de carretera i ocupades per betzineres, tot i que en altres casos edificades o no, es situen en un entorn residencial aïllat o en filera.

#### **7. Situació urbanística:**

El sòl urbà qualificat de 3.2 i 3.2.b està regulat per l'art 214 de les normes del Text Refós del PGOU vigent.

#### **8. Objectius i criteris de la Modificació.**

Els objectius de la modificació són:

- Assegurar la millor implantació urbana de les futures edificacions fixant distàncies mínimes a límits.
- Donar coherència als paràmetres d'ocupació i edificabilitat de la subzona 3.2.b.

Els criteris de la modificació són:

- Adequació a l'ordenació de l'entorn
- Adequació als usos i edificacions permeses a la zona.
- Mantenir els criteris generals del Pla

## 9. Proposta:

Amb aquest objectius es proposa:

- Fixar una distància a límits, quan no estigui regulada específicament en 3 m per tota la zona.
- Reduir l'ocupació màxima de la subzona 3.2.b del 70% al 50 %
- Augmentar l'edificabilitat de la subzona 3.2.b del 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## 10. Annex normatiu.

Es modifica l'art 214 de les normes del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana d'acord amb l'annex normatiu que s'adjunta.

## SECCIÓ SEGONA. ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS AMB ESPAIS OBERTS

### **Article 214. Zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts. Clau 3.2.**

#### **1. DEFINICIÓ:**

Comprèn aquells sòls terciaris caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats.

#### **2. SUBZONES:**

Subzones: S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

- |                  |            |
|------------------|------------|
| - Mas Xirgu      | Clau 3.2.a |
| - Tipus 2        | Clau 3.2.b |
| - Plaça de Braus | Clau 3.2.c |
| - Can Turon      | Clau 3.2.d |
| - Casa Verda     | Clau 3.2.e |
| - Puig d'en Roca | Clau 3.2.f |

#### **3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	Les existents A la subzona 3.2.d: 2.500 m <sup>2</sup>
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condició de solar	art. 59	

#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s. Els solars edificats amb intensitats que ultrapassin 1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s tindran el sostre edificat com a edificabilitat màxima de la parcel·la. A la subzona 3.2.d: 0,70 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 3.2.b: 0,5 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 3.2.e: 0,4 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 3.2.c: 2,75 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Edif. màx. De la parcel·la	art. 65	A la subzona 3.2.f el sostre màxim serà de 30.000 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima	art. 66	70% A la subzona 3.2.b: 50% A la subzona 3.2.e: 20% A la subzona 3.2.a: 60%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació del sòl urbà i es disposarà de forma que sigui possible la sistematització dels espais no ocupats per a jardins o patis. Quan hi hagi parets mitgeres serà prioritària l'edificació adossada a elles. Davant l'existència d'elements arquitectònics o vegetals d'interès s'intentarà llur conservació.
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	En funció del nombre de plantes permeses: 4 (B+3) 15 m 3 (B+2) 12 m 2 (B+1) 9 m A la subzona 3.2.a: 10 m
Punt d'aplicació de l'AR referida a la parcel·la	art. 90	
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	3 (B+2) A la subzona 3.2.b i 3.2.e: 2 (B+1) A la subzona 3.2.d: 4 (B+3) A la subzona 3.2.c: 6 (B+5)
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	Si no està definida gràficament, la separació mínima a carrer, a lateral i a fons és de 3 m. En cas

d'edificacions veïnes amb mitgera a límit de parcel·la, es permetrà, adossar la nova edificació a la mitgera existent.

Construccions auxiliars art. 94

### 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Compatible (2)
Comerç mitjà:	Incompatible
Comerç gran:	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible (3)
Industrial:	Incompatible
Estació de servei	Compatible (3)

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (4)
Assistencial:	Compatible (4)
Cultural	/ Compatible (3)
Religiós:	
Recreatiu:	Compatible (3)
Restauració:	Compatible (3)
Esportiu:	Compatible (3)
Administratiu:	Compatible (3)
Serveis tècnics:	Compatible (3)
Aparcament:	Compatible (3)

### OBSERVACIONS:

- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
- (2) S'admet únicament com a ús complementari.
- (3) Excepte a la zona 3.2.f que no s'admet.
- (4) A la subzona 3.2.f, prèviament a l'atorgament de llicència, caldrà redactar un Pla Especial on es defineixin els accessos i s'ordini l'emplaçament de l'edificació.

### 6. CONDICIONS D'APARCAMENT

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Regulació particular de l'aparcament	de Art. 112-116	

### Annexes:

Plànol de localització de la zona.



### 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

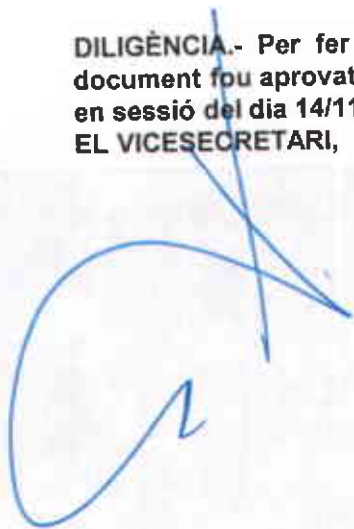
Girona, juny 2006

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 14/11/2006.  
EL VICESECRETARI,



Ajuntament de Girona	
Departament de Polítiques Territorials	
Departament d'Urbanisme	
Servei de Definició i Seguiment d'Urbanisme	
Elaboració de l'Informe de l'Estudi de l'Impacte Ambiental	
La data: 21 DES. 2006	
Sonia Borràs i Borràs	





**ANNEX A LES MODIFICACIONS DEL TR DEL PGOU DE GIRONA**

- Correccions i esmenes
- Modif. núm.4 cond. 3.2

---

**Novembre 2006**

## Justificació del compliment d'estàndards urbanístics

Al quadre adjunt es justifica el compliment del manteniment d'estàndards urbanístics d'acord amb la legislació vigent (art.94 LU).

A les columnes de la part esquerra es detallen els increments de sostre i habitatges de la modificació. No es consideren en aquest cas els increments a raó d'una transcripció inexacta dels convenis previs. Tanmateix, es transcriuen a continuació els increments de superfícies de C1 (places, parcs i jardins urbans) i E (equipaments comunitaris) de les modificacions.

Finalment, a les columnes de la part dreta es calculen les superfícies mínimes d'increment de C1 i E establertes per l'article 94 de la LU . Es constata que la suma d'increments de C1 i C1+E de les diferents modificacions (550 m2) supera els mínims establerts per la LU (387,82m2).



### Equip redactor:

Oficina del Pla / Àrea d'Urbanisme  
Pere Solà i Busquets, Arquitecte Cap de l'Àrea  
Pep de Solà-Morales Capdevila, Arquitecte redactor  
Rosa Peralta Saguer, Arquitecta col·laboradora

Jordi Oromí, Eritjà, Advocat Cap del serveis jurídics  
Joana Mendieta Bosch, Advocada

Girona, novembre 2006

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to one of the authors mentioned in the text above.

**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 14/11/2006.  
**EL VICESECRETARI,**



Comissió de Control  
Departament d'Assistència Regional  
Ajuntament de Girona

21 DES. 2006

  
Elsca Borràs Ferrer

MODIFICACIONS PUNTUALS DEL TR DEL PGOU DE GIRONA

Esmenes i rectificacions		Incrementes st apr priv	Habitatges	C.1	E	C.1 + E	Min C.1 m2/100m2	Sup	Min C.1 + E m2/100m2	sup
a	PA 90 Can Blanc	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b	Joan Maragall 1-5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
c	A3 Roques Altes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
d	PA Puig d'Àligues I	-	-	500,00	-	500,00	-	-	-	-
e	C1 Carrer Freser (entre Santiago i St Isidre)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
f	Límit SU Carrer Esperanto	205,62	1,00	-	-	-	20,00	41,12	20,00	41,12
g	Pujada Torrasa 69	109,70	1,00	-	-	-	20,00	21,94	20,00	21,94
h	Enderrocades 13	154,38	1,00	-	-	-	20,00	30,88	20,00	30,88
i	Carrer de la Font	132,72	1,00	-	-	-	20,00	26,54	20,00	26,54
j	Cra Tatalà 82	62,00	1,00	-	-	-	20,00	12,40	20,00	12,40
k	Alç Sta Eugènia / Baix / Tr Fàbrica	751,51	2,00	-	-	-	20,00	150,30	20,00	150,30
l	Distància límits carrer Can Sopa	226,36	2,00	-	-	-	20,00	45,27	20,00	45,27
m	Zonificació carrer Eiximenis	-	-	-	-	-	-	-	-	-
n	Límit UA Industrial Vilarroja	-	-	-	-	-	-	-	-	-
o	UA 77 Riera de Mus	199,00	-	50,00	-	50,00	5,00	9,95	5,00	9,95
		1.841,29		550,00		550,00		338,41		338,41

Adequació paràmetres 3.2 i 3.2.b (Mod 4)

Paràmetres 3.2 i 3.2.b	988,27			5,00	49,41	5,00	49,41
------------------------	--------	--	--	------	-------	------	-------

RESUM

550,00

550,00

387,82

387,82