

19.94

7206/25747

**URBANISME I OBRES
PLANEJAMENT I PROJECTES**

EXPEDIENT : 2006006472
CODI : 02.031.137
SÈRIE : PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA
NIF : P1708500B
ASSUMpte : MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 7 DEL TEXT REFÓS DEL PGOU DE GIRONA. PA 92 - 93 C/ MONTORRÓ, 15-17. (19.94)

INICI: 26/09/06

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 7 – PA 92-93 MONTORRÓ 15-17**

Setembre 2006
Modificat novembre 2006

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL NÚM 7 – PA 92-93 MONTORRÓ 15-17	1
1. Antecedents.....	3
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. Estructura de la propietat.....	4
7. Usos del sòl i estat de l'edificació.....	4
8. Situació urbanística	5
9. Objectius i criteris de la Modificació.	5
10. Proposta	5
11. Quadres de superfícies i estàndards.....	7
12. Annex normatiu.....	8
13. Plànols:.....	11
Annexes:	11

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 a 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 la delimitació i regulació de l'ordenació dels PA 92 - Montorró 15 i PA 93 - Montorró 17.

El seus àmbits és delimiten al plànol 5 Proposta de modificació.

El PA 92 - Montorró 15 es correspon amb la parcel·la cadastral 6187609, situada entre el carrer Sant Daniel 47 al sud i Montorró 15 al nord i limitant a ponent amb un sistema de places parcs i jardins urbans. Té una superfície de 1.155,20 m².

El PA 93 - Montorró 17 es correspon amb la parcel·la cadastral 6188701 limitada pel carrer Montorró 17 al sud-est i amb un sistema de places parcs i jardins urbans pel sudoest i nord-est. Té una superfície de 213,30 m².

El seu abast és la modificació de les condicions d'ordenació de l'àmbit amb la delimitació i definició d'un nou PA per cada parcel·la, amb l'objecte de concretar el mirador sobre la vall suggerit pel Pla i millorar les condicions de l'accés al sistema d'espais lliures. En ambdós polígons les càrregues es compensen proporcionalment amb un augment d'aprofitament, sastre que es localitza en coherència amb l'objecte i finalitat perseguida per a la millora de l'espai públic.

D'acord amb el que s'estableix l'article 94.2 del DL 1/2005 i a raó de l'increment de sostre edificable que comporten ambdues modificacions, caldrà preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

3. Conveniència i oportunitat.

El document es redacta en resposta a la sol·licitud dels propietaris del polígon 92 i per ajustar les condicions d'ordenació i accessos a l'edificació existent i característiques de l'entorn pel PA 93.

La seva execució ha de permetre l'obtenció i urbanització del mirador i ampliació i adequació de l'accés al sistema de places, parcs i jardins urbans, millorant sensiblement la qualitat urbana de l'entorn.

4. Formulació i tramitació

La Modificació puntual núm 7 - PA 92-93 Montorró 15-17 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 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, 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:

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol núm. 4. Consta de 1 parcel·la a cada polígon.

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

La parcel·la cadastral 6187609 (PA 92) de forma irregular i allargada en direcció nord-sud, està edificada en una petita part amb un habitatge al seu extrem sud, alineat al carrer Sant Daniel. El desnivell entre el carrer Montorró a dalt i Sant Daniel a baix (uns 20 m), està modulats amb feixes cultivades fins fa poc. Resta pendent d'urbanitzar la regularització del carrer Montorró.

La parcel·la cadastral 6188701 (PA 93) de forma trapezoidal i allargada en direcció noroest-sud-est, està edificada amb un habitatge de PB d'uns 87 m² de planta alineat al carrer Montorró, mentre la resta es destina a pati. L'habitatge, de construcció senzilla i estat de conservació regular, no esgota l'alçada admesa pel Pla.

8. Situació urbanística:

Els terrenys de la parcel·la cadastral 6187609 (PA 92) tenen la condició de sòl urbà consolidat i estan qualificats pel PGOU vigent de zona de ciutat jardí amb parcel·la petita (clau 2.2.g), tota ella amb ordenació de lliure d'edificació (0), amb una petita part a l'extrem sud, amb l'edificació alineada al carrer Sant Daniel, qualificada de zona de ciutat vella (clau 1.1) regulada per l'art 200 de les normes del PGOU amb alineacions i alçades fixades en el plànol d'ordenació.

Els terrenys de la parcel·la cadastral 6188701 tenen la condició de sòl urbà consolidat i estan qualificats pel PGOU vigent de zona d'edificació en filera (clau 1.3), regulada segons art. 2002 de les normes del PGOU amb alineació i alçades fixades en el plànol d'ordenació.

9. Objectius i criteris de la Modificació.

Els objectius de la modificació són:

- Assolir la concreció del mirador sobre la vall
- Millorar les condicions d'accés al sistema de places, parcs i jardins urbans.
- Millorar la qualitat urbana de l'entorn.
- Compensar les noves càrregues amb un aprofitament privat proporcionat.

Els criteris de la modificació són:

- Localització del mirador en el focus del carrer per tal d'amplificar el seu efecte d'obertura de visuals. (PA 92)
- Fixar l'ordenació de la nova edificació sensiblement alineada amb el front d'edificació en filera del nord-oest del carrer Montorró, evitant que obstaculitzi la perspectiva des del carrer Montorró i minimitzant el seu impacte visual (PA 92).
- Ampliar l'alineació de l'edificació fent-la coincidir amb la de l'edificació existent (PA 93)
- Ampliar la connexió amb el sistema de places parcs i jardins urbans (PA 92 i PA 93).

10. Proposta:

Amb aquest objectiu es proposa en relació al PA 92, la localització d'un mirador sobre la vall a la corba del carrer Montorró, en tota l'amplada del carrer i en un fons d'uns 3,5 m. Aquest mirador així com la seva perllongació com accés al sistema de places parcs i jardins urbans, serà de cessió gratuïta i urbanitzat pels propietaris del polígon. L'edificació se situa sensiblement alineada amb el front d'edificació en filera del carrer Montorró, en una primera feixa a una cota d'uns 4,5 m sota la rasant del carrer, admetent-se PB respecte la rasant del carrer i PB+1 respecte la cota natural de la parcel·la. S'admet també la construcció d'un porxo de PB a nivell de la parcel·la que en cap cas obstaculitzarà la visió des del mirador.

En relació al PA 93, es proposa qualificar de sistema de places parcs i jardins urbans el petit triangle del pati lateral i ampliar l'alineació lateral de l'edificació fins coincidir amb l'edificació existent, incorporant el petit volum disconforme.

Els polígons s'executaran pel sistema de compensació bàsica. La urbanització dels carrers i espais lliures inclosos en el polígon aniran a càrrec dels propietaris del polígon.

No es contemplen com a finalitats dels polígons ni completar el teixit urbà en àmbits que en la seva major part no han estat objecte prèviament de transformació urbanística, ni transformació del model urbanístic preexistent atès que, en relació als sistemes, són actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures. No obstant, el PA-92 suposa una actuació urbanística aïllada que dona lloc a un increment de l'aprofitament per raó de la transformació d'usos o augment de l'edificabilitat. Per tant, d'acord amb l'establert als articles 43.1 i 68.2a del DL 1/2005 TR LU i 40.2 del D 305/2006 RLU el deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic és d'aplicació al PA-92 Montorró 15.

Pel que fa al sostre residencial i d'acord amb l'establert a l'art.66.3 del D 305/2006 RLU no es considera de nova implantació i per tant, no està subjecte a l'obligació de classificar habitatge de protecció i objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible.

La quantificació i comparació numèrica de la modificació, així com la justificació del compliment dels manteniment dels estàndards de sistemes d'acord amb el fixat a l'art. 94.2 de la LU, es resumeixen als quadres adjunts.

11. Quadres de superfícies i estàndards.

MODIFICACIÓ PUNTUAL 07 DEL TEXT REFÓS PGOU - PA 92 CARRER MONTORRÓ 15

PGOU vigent		Superfície	Ocupació	Plantes	Sostre	
Zones	1.1	1.010,70	87,49%	108,70	3,00	326,10
	2.2 a			902,00	-	
Sistemes	C.1	144,50	12,51%			
Àmbit PA		1.155,20	100,00%		326,10	

Proposta mod		Superfície	Ocupació	Plantes	Sostre
Zones	1.1	510,10	108,70	3,00	326,10
			401,40	-	
	1.3	444,80	120,00	2,00	240,00
			24,00	1,00	24,00
			12,00	-	
		288,80	-		
		954,90	82,66%		590,10
Sistemes	C.1	200,30	17,34%		
Àmbit PA		1.155,20	100,00%		590,10

Justificació estàndards		Modificació	Vigent	Increment
Aprofitament	Sostre	590,10	326,10	264,00
Sistemes	C.1	200,30	144,50	55,80
Mínims LU	C.1	20,00	m2/100 m2 st	52,80

MODIFICACIÓ PUNTUAL 07 DEL TEXT REFÓS PGOU - PA 93 CARRER MONTORRÓ 17

PGOU vigent		Superfície	Ocupació	Plantes	Sostre	
Zones	1.3	213,32	100,00%	86,90	2,00	173,80
Àmbit PA		213,32	100,00%			173,80

Proposta mod		Superfície	Ocupació	Plantes	Sostre	
Zones	1.3	165,89	77,77%	98,90	2,00	197,80
Sistemes	C.1	47,43	22,23%			
Àmbit PA		213,32	100,00%			197,80

Justificació estàndards		Modificació	Vigent	Increment
Aprofitament	Sostre	197,80	173,80	24,00
Sistemes	C.1	47,43	-	47,43
Mínims LU	C.1	20,00	m2/100 m2 st	4,80

12. 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 per la zona 1.3 i específicament per les condicions fixades a l'annex normatiu que s'adjunta.

PA - 92.

MONTORRÓ 15

ÀMBIT:

- Està delimitat pel carrer, Montorró, espai lliure públic al límit sud-oest i nord-oest i zona residencial al límit nord-est.
- La superfície del polígon és de 1.155,20 m².

OBJECTIUS GENERALS:

- Concretar l'ordenació de la parcel·la i entorn, tot fixant les condicions de la nova edificació pel menor impacte paisatgístic.
- Obtenció d'un mirador sobre la vall.
- Urbanització, a càrrec dels promotors, del sòl destinat a viari i d'espais lliures.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		1.155,20	100,00
Sostre màxim (m ² sostre): 590,00			
Edificabilitat màxima bruta (m ² sostre / m ² sòl): 0,51			
Ús global: RESIDENCIAL			
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		200,30	17,34%
Espais lliures:		200,30	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		954,90	82,66%
Residencial		954,90	
ALTRES DETERMINACIONS			
<ul style="list-style-type: none"> - El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 1.3 i 1.1. - Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànol 5 de la modificació. - L'alçada del porxo no obstaculitzarà les vistes sobre la vall. - El projecte d'urbanització del vial i per l'adequació dels espais lliures de cessió, es consensuarà amb els tècnics municipals. 			

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El sistema d'actuació serà el de compensació bàsica.
- Se cedirà a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic de l'actuació urbanística aïllada.

PA - 93.

MONTORRÓ 17

ÀMBIT:

- Està delimitat pel carrer Sant Daniel, Montorrió, espai lliure públic al límit oest i sector residencial al límit est.
- La superfície del polígon és de 213,30 m².

OBJECTIUS GENERALS:

- Concretar l'ordenació de la parcel·la i entorn, ajustant l'alineació lateral de l'edificació existent.
- Millorar les condicions i dimensions de la connexió amb el sistema de places, parcs i jardins urbans.
- Incorporar dins la nova alineació el volum disconforme de l'edificació existent.
- **Urbanització**, a càrrec dels **promotors**, del sòl destinat a **espais lliures**.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		213,30	100,00
Sostre màxim (m ² sostre): 197,80			
Edificabilitat màxima bruta (m ² sostre / m ² sòl): 0,93			
Ús global: RESIDENCIAL			
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		47,40	22,23%
Espais lliures:		47,40	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		165,90	77,77%
Residencial		165,90	
ALTRES DETERMINACIONS			
<ul style="list-style-type: none"> - El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 1.3. - Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànol 5 de la modificació. - El projecte d'urbanització per l'adequació dels espais lliures de cessió, es consensuarà amb els tècnics municipals. 			

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El sistema d'actuació serà el de compensació bàsica.

13. Plànols:

1. Situació	1/2.000
2. Ortofoto	1/2.000
3. Planejament vigent	1/500
4. Cadastral, usos del sòl i estat edificació	1/500
5. Delimitació PA i ordenació detallada	1/500

Annexes:

Fotos



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, setembre 2006
Modificat novembre 2006

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 12/12/2006,
LA SECRETÀRIA GENERAL,