

**DILIGÈNCIA** per fer constar que, en data 20 de juny de 2007, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:  
**APROVAR DEFINITIVAMENT**, a l'efecte de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, la modificació núm. 10 del Pla general en relació amb el PA 95, Torres de Palau II, modificació del carrer Sant Daniel, 4 i el PA 96, carrer Guadiana, de Girona, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, incorporant d'ofici:  
-La definició de l'accés al bloc d'habitatge protegit a través de sòl qualificat de sistema viari.  
-La qualificació d'habitatges de protecció pública en el sòl destinat a aquesta finalitat i la regulació dels terminis d'execució dels habitatges amb protecció oficial, d'acord amb l'article 68.2.h) del Reglament de la Llei d'urbanisme.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Mercè Abiol i Núñez



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Ajuntament  de Girona

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM 10

**A – PA 95 TORRES DE PALAU II**  
**B – SANT DANIEL 4**  
**C – PA 96 HPP CARRER GUADIANA**

**Annex justificatiu del compliment de l'art. 95.1 de la LU**

Gener 2007

## JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DE LA SUPERFÍCIE I FUNCIONALITAT DELS SISTEMES D'ESPais LLIURES OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.

### 1. Justificació del manteniment de la funcionalitat i qualitat dels espais lliures resultants.

Aquest document agrupa modificacions en tres àrees de la ciutat amb l'objectiu públic, d'obtenció efectiva de sistemes de places parcs i jardins urbans d'una certa dimensió i no estrictament vinculades a un increment d'aprofitament. En tot cas, cadascun dels sistemes de places parcs i jardins urbans modificats manté la seva funcionalitat i característiques bàsiques pel que fa a la seva accessibilitat, funció connectora i millora del paisatge urbà.

Les modificacions són:

#### 10.a. Delimitació i definició del PA 95 – Torres de Palau II

La seva finalitat és augmentar la superfície del parc, millorar-ne l'accessibilitat i facilitar la gestió per completar la seva cessió i adequació. Els terrenys incorporats al sistema de parcs estan ocupats en bona part per un alzinar irregular però interessant, que s'aclareix al nord sobre la parcel·la de Sarriera i desapareix sobre la de Ros de Palau. El parc continua fora del polígon, al sud-oest on es transforma en un fondal. La manca d'accessos des de la xarxa viària dificulten la seva utilització i manteniment, pel que tan important com l'ampliació és la millora de la seva permeabilitat amb la localització d'aquesta ampliació vora els accessos i l'eixamplament d'aquests accessos qualificats de sistema de xarxa viària peatonal.

#### 10.b. Modificació C.1 Sant Daniel 4

Es redacta en compliment del conveni signat amb els propietaris, en el que s'acorda l'ordenació i condicions de gestió i execució per la obtenció gratuïta de la major part de la finca qualificada pel vigent PGOU de sistema de places parcs i jardins urbans, fora d'àmbit de gestió. En contraprestació es qualifica d'ús residencial la part on s'ubica l'actual edificació, que en cas de substitució s'haurà d'ajustar a les determinacions normatives de la nova ordenació, de major compacitat i localitzada a cota inferior per tal de reduir el seu impacte paisatgístic. Aprovada definitivament la modificació, comportarà de forma automàtica la cessió a favor de l'Ajuntament de la finca de 1.928,50 m<sup>2</sup>.

L'aprovació de la modificació, permetrà obtenir més d'un 70 % de la finca com a jardí urbà, localitzada en continuïtat a la ribera del Galligans, incorporant la pineda a l'est, entre el Galligans i el carrer Sant Daniel i la seva connexió a l'oest, amb una amplada mínima de 12 metres, amb el jardí del Dr. Figueras.



### 10.c. Delimitació i definició del PA 96 – HPP C. Guadiana

L'estudi de la implantació per part dels tècnics redactors del projecte d'habitatges ha portat a formular una ordenació alternativa que millora les possibilitats de la parcel·la destinada a HPP, ajusta la vialitat al terreny natural i manté una bona imatge de l'espai públic. La proposta s'ha recollit assegurant un bon accés i façana pel sistema d'equipaments públics del polígon.

El sistema de places parcs i jardins urbans resultant, tot i que fragmentat, s'incrementa en més de 1000 m<sup>2</sup> i es localitza en una posició focal en relació a les visuals, per optimitzar el seu efecte sobre el paisatge urbà. La urbanització del polígon preveu un tractament que permet una percepció de continuïtat entre les peces que conformen el sistema. Els espais lliures públics se situen en relació directa amb els carrers per facilitar el seu manteniment i control, mentre que l'accés a l'equipament es situa davant la cruïlla dels carrers, en l'àrea amb una pendent més suau.

## 2. Justificació quantitativa.

Als quadres adjunts es justifica quantitativament el manteniment de les superfícies de sistema de places parcs i jardins urbans alterats per la modificació.

<b>Sostre residencial</b>	<b>Vigent</b>	<b>Modificació</b>	<b>Increment</b>
PA 95 Torres Palau 2	1.905,35	1.242,13	- 663,22
St Daniel 4	-	529,00	529,00
PA 96 C Guadiana	1.296,00	3.093,00	1.797,00
	3.201,35	4.864,13	1.662,78

### Manteniment d'estàndards sistema C.1

	<b>Increment st res</b>	<b>Mínim LU</b>	<b>Increment mínim</b>
<b>Sostre residencial</b>	1.662,78	20 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> st	332,56

<b>Sistema C.1</b>	<b>Vigent</b>	<b>Modificació</b>	<b>Increment</b>
PA 95 Torres Palau 2	11.019,46	11.605,85	586,39
St Daniel 4	2.540,91	1.744,91	- 796,00
PA 96 C Guadiana	2.187,95	3.215,13	1.027,18
	15.748,32	16.565,89	817,57



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

### Justificació quantitativa

	Àmbit	Eliminat	No afectat	Total
Vigent	PA 95 Torres Palau 2	1.064,00	9.955,46	11.019,46
	Sant Daniel	796,00	1.744,91	2.540,91
	PA 96 C Guadiana	914,95	1.273,00	2.187,95
		2.774,95	12.973,37	15.748,32

	Incrementos	No afectat	Total
Eliminat	2.774,95		
Increment reserva st	332,56		
Min nova creació	3.107,51	12.973,37	16.080,88

	Àmbit	Incrementos	No afectat	Total
Proposta mod	PA 95 Torres Palau 2	1.650,39	9.955,46	11.605,85
	Sant Daniel	-	1.744,91	1.744,91
	PA 96 C Guadiana	1.942,13	1.273,00	3.215,13
		3.592,52	12.973,37	16.565,89

Es constata que la proposta de modificació incorpora una superfície de 3.592,52 m2 de sistema d'espais lliures públics de nova creació, que supera en 485,01 m2 la suma de la eliminada més la nova reserva per l'increment de sostre residencial d'acord amb l'establert a l'art. 94.2 de la LU.

**DILIGÈNCIA** per fer constar que, en data 20 de juny de 2007, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:

**APROVAR DEFINITIVAMENT**, a l'efecte de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, la modificació núm. 10 del Pla general en relació amb el PA 95, Torres de Palau II, modificació del carrer Sant Daniel, 4 i el PA 96, carrer Guadiana, de Girona, promoguda i tramada per l'Ajuntament, incorporant d'ofici:

-La definició de l'accés al bloc d'habitatge protegit a través de sòl qualificat de sistema viari.

-La qualificació d'habitatges de protecció pública en el sòl destinat a aquesta finalitat i la regulació dels terminis d'execució dels habitatges amb protecció oficial, d'acord amb l'article 68.2.h) del Reglament de la Llei d'urbanisme.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Marcé Aribau i Nuñez, Conseller de Catalunya



Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Oficina del Pla / Àrea d'Urbanisme

Anna Barceló Puig, 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, gener de 2007