

19.97

2006/25750 - AP

**URBANISME I OBRES
PLANEJAMENT I PROJECTES**

EXPEDIENT : 2006006498
CODI : 02.031.137
SÈRIE : PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA
NIF : P1708500B
ASSUMPTE : MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 10 DEL TEXT REFÒS DEL PGOU DE GIRONA.
A/ PA 95 TORRES DE PALAU II
B/ C/ SANT DANIEL, 4
C/ PA 96 HABITATGES DE PROTECCIÓ C/ GUADIANA (19.97)

INICI: 27/09/06

TANCAMENT:

FOLIS:

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

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

Ajuntam

Merçé Abiol i Núñez

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE **TEXT REFÓS DE**

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



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Setembre 2006
Modificat gener 2007

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM 10	1
0. Naturalesa, objecte i abast del document de modificació puntual.....	3

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL NÚM 10A – PA 95 TORRES DE PALAU II	4
1. Antecedents.....	4
2. Situació, objecte, àmbit i abast de la modificació.....	4
3. Conveniència i oportunitat.....	4
4. Formulació i tramitació.....	5
5. Marc urbanístic i legal.....	5
6. Estructura de la propietat.....	5
7. Usos del sòl i estat de l'edificació:.....	5
8. Situació urbanística:.....	6
9. Objectius i criteris de la Modificació.....	6
10. Proposta:.....	7
11. Quadres de superfícies i estàndards.....	8
12. Annex normatiu.....	8
13. Plànols:.....	10
Annexes:.....	10

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL NÚM 10B – CARRER SANT DANIEL	11
1. Antecedents.....	11
2. Situació, objecte, àmbit i abast de la modificació.....	11
3. Conveniència i oportunitat.....	11
4. Formulació i tramitació.....	12
5. Marc urbanístic i legal.....	12
6. Estructura de la propietat:.....	12
7. Usos del sòl i estat de l'edificació:.....	12
8. Situació urbanística:.....	13
9. Objectius i criteris de la Modificació.....	13
10. Proposta:.....	13
11. Quadres de superfícies i estàndards.....	14
12. Annex normatiu.....	14
13. Plànols:.....	14
Annexes:.....	14

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL NÚM 10C – PA 96 HPP CARRER GUADIANA	15
1. Antecedents.....	15
2. Situació, objecte, àmbit i abast de la modificació.....	15
3. Conveniència i oportunitat.....	15
4. Formulació i tramitació.....	16
5. Marc urbanístic i legal.....	16
6. Estructura de la propietat:.....	16
7. Usos del sòl i estat de l'edificació:.....	16
8. Situació urbanística:.....	17
9. Objectius i criteris de la Modificació.....	17
10. Proposta:.....	17
11. Quadres de superfícies i estàndards.....	18
12. Annex normatiu.....	18
13. Plànols:.....	20
Annexes:.....	20



0. Naturalesa, objecte i abast del document de modificació puntual.

Aquest document té la consideració de modificació puntual núm. 10 del Text Refós del Pla General d'Ordenació de Girona. Agrupa modificacions en tres àrees de la ciutat amb l'objectiu públic, entre altres, d'obtenció efectiva de sistemes de places parcs i jardins urbans d'una certa dimensió i no estrictament vinculades a un increment d'aprofitament.

Les modificacions són:

- 10.a. Delimitació i definició del PA 95 – Torres de Palau II
- 10.b. Modificació C.1 Sant Daniel 4
- 10.c. Delimitació i definició del PA 96 – HPP C. Guadiana

En els quadres adjunts s'exposa el resum quantitatiu de les modificacions en relació al planejament vigent, així com la justificació del complement del manteniment dels estàndards de sistemes d'acord amb el fixat a l'art. 94.2 del TR de la LU.

Es constata que la superfície resultant de sistemes de places parcs i jardins urbans supera en un escreix de 260,07 m² els mínims fixats per la LU.

En tot cas i tal com s'exposa en la conveniència i oportunitat de les propostes, 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.

PGOU vigent	Sostre	C1	E
PA 95 Torres Palau 2	1.905,35	11.019,46	
St Daniel 4	-	2.540,91	
PA 96 C Guadiana	1.296,00	2.187,95	4.398,00
	3.201,35	15.748,32	4.398,00

Proposta	Sostre	C1	E
PA 95 Torres Palau 2	1.242,13	11.605,85	
St Daniel 4	529,00	1.744,91	
PA 96 C Guadiana	2989,69	3.053,03	4.561,93
	4.864,13	16.403,79	4.561,93

Justificació estàndards	Sostre	C.1	E
Incrementos Mod	1.662,78	655,47	163,93

Mínims LU	20m ² /100m ² st	332,56	
Escreix		322,91	



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL NÚM 10A – PA 95 TORRES DE PALAU II

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 núm 10.a del Text Refós del Pla General d'Ordenació de Girona per la delimitació i regulació de la ordenació del PA 95 – Torres de Palau II.

Està situat al sud de la ciutat en un entorn de ciutat jardí, entre els carrers Camí Vell de Fornells, Sarriera i Ros de Palau. El seu àmbit és el delimitat al plànol 5 d'aquesta modificació i inclou bona part del sistema que s'estén pels darreres de les parcel·les, dos reserves per accessos peatonals i diverses parcel·les d'aprofitament privat, amb una superfície total de 16.161,20 m².

El seu abast és la modificació d'alguns paràmetres de l'ordenació de l'àmbit amb la delimitació i definició d'un nou PA, amb l'objecte, a través d'un ajust de la zonificació, d'ampliar el parc i millorar-ne l'accessibilitat i localitzar les parcel·les atenent a les possibilitats d'accés des de la xarxa viària urbana.

D'acord amb el que s'estableix l'article 94 del DL 1/2005 TR LU i a raó de no comportar ni increment de sostre edificable, ni augment de la densitat, ni reordenació general amb transformació dels usos previstos, sinó que al contrari, presenta una disminució de l'edificabilitat, la present modificació no caldrà que incrementi les reserves destinades a espais lliures o a equipaments.

3. Conveniència i oportunitat.

El document es redacta en compliment del conveni signat amb els propietaris en el que s'acorda l'ajust de zonificació i ordenació així com les condicions de gestió i execució.

La finalitat de l'acord és augmentar la superfície del parc, millorar-ne l'accessibilitat i facilitar la gestió per completar la seva cessió i adequació. Complementàriament part



de la superfície destinada a parcel·la s'ajusta atenent a les possibilitats d'accés des de la xarxa viària urbana.

4. Formulació i tramitació

La Modificació puntual núm 10A - PA 95 Torres de Palau II 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 95 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 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. 5 d'aquest document. Inclou 3 parcel·les d'aprofitament privat de referència cadastral 5148501, 5148515, 5148510, així com els terrenys destinats a sistemes de titularitat pública. Els propietaris han convingut amb l'ajuntament l'ordenació proposada.

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

Els terrenys inclosos en el polígon són a banda de les parcel·les amb façana a Ros de Palau i Sarriera, els darreres de la ciutat jardí. 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. De forma irregular, té una pendent practicable que cau de nord-oest a sud-est. 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.

La parcel·la de Ros de Palau disposa de tots els serveis urbanístics, mentre que les altres estan pendents de la urbanització, en el cas de la 5148515 molt conflictiva atès que no té accés independent.

8. Situació urbanística:

Les parcel·les d'aprofitament privat tenen la condició de sòl urbà no consolidat, pel que fa 5148510 i 5148515 (Ros de Palau) pendent de la cessió de terrenys per destinar-los a vialitat peatonal. A l'altra (Sarriera) només li manca urbanitzar el peatonal col·lindant per assolir la condició de solar i és per tant sòl urbà consolidat.

Estan qualificades pel PGOU vigent de zona de ciutat jardí amb parcel·la petita tipus 2 (clau 2.2.b) a Ros de Palau i de zona de ciutat jardí amb parcel·la gran tipus 3 (clau 2.3.m) a Sarriera.

La zona 2.2.b està regulada per l'art. 207 de les normes urbanístiques del vigent PGOU en el seu Text Refós. Els principals paràmetres es transcriuen a continuació:

Parcel·la mínima:	400 m2.
Edificabilitat:	0,60 m2/m2.
Ocupació:	30 %.
Nombre màxim de plantes :	2 (B+1)
Ús dominant:	Habitatge unifamiliar

La zona 2.3.m està regulada per l'art. 208 de les normes urbanístiques del vigent PGOU en el seu Text Refós. Els principals paràmetres es transcriuen a continuació:

Parcel·la mínima:	2.000 m2.
Edificabilitat:	0,25 m2/m2.
Ocupació:	20 %.
Nombre màxim de plantes :	2 (B+1)
Ús dominant:	Habitatge unifamiliar. S'admet l'edificació aparellada, amb una edificabilitat màxima de 2 habitatges per parcel·la.

9. Objectius i criteris de la Modificació.

Els objectius de la modificació són:

- Ampliar i millorar la qualitat del parc urbà.
- Augmentar la seva accessibilitat i permeabilitat
- Assegurar la millor implantació urbana de les futures edificacions
- Evitar l'obertura d'accessos rodats dins el parc

Els criteris de la modificació són:

- Valorar l'interès de les diferents àrees del parc
- Ponderar el valor de la reubicació de superfície de parcel·la reduint-ne la superfície total.
- Agrupar el sostre a l'àrea de Sarriera
- Assegurar l'obertura i urbanització dels dos accesos peatonals, així com la seva connexió dins el parc.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

10. Proposta.

D'acord amb els objectius i criteris exposats, per millorar els accessos al parc, s'eixampla l'accés peatonal des de Sarriera a 6 metres. També s'eixampla el de Ros de Palau a 4 metres, 2,5 dels quals dins el Polígon. A canvi de l'augment d'amplada d'aquest darrer, (actualment 1,5 m dins la finca de Ros de Palau dins el PA i 1,5 m ocupats per tanca i piscina dins la col·lindant fora del PA) s'amplia la finca amb part de parcel·la sense accés amb la que limita pel nord-oest.

Per l'ampliació del parc, es qualifica de sistema de places parcs i jardins urbans la major part de la parcel·la sense accés, amb un interessant alzinar. Part del seu actual aprofitament, es trasllada mitjançant un ajust de límits a la parcel·la de Sarriera, de la mateixa propietat.

Per per fixar les condicions i regular la seva execució i gestió es delimita el PA – 95 Torres de Palau II. Els polígon s'executarà pel sistema de compensació bàsica.

Segons el conveni, la urbanització dels accessos peatonals i la seva connexió dins el parc, així com sa seva adequació anirà a càrrec dels propietaris de la parcel·la de Sarriera, excepte la urbanització del peatonal col·lindant que serà a càrrec dels propietaris de la parcel·la de Ros de Palau.

No es contemplen com a finalitats del PA ni completar el teixit urbà en àmbits que en la seva major part no han estat objecte prèviament de transformació urbanística, ni increment de l'aprofitament urbanístic per raó de la transformació dels usos preexistents o de l'augment de l'edificabilitat, ni transformació del model urbanístic preexistent. 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 no és d'aplicació el deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic.

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 ni objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible.

La quantificació i comparació numèrica de la modificació es resumeix als quadres adjunts.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

11. Quadres de superfícies i estàndards.

MODIFICACIÓ PUNTUAL 10.a TEXT REFÓS DEL PGOU - PA 95 TORRES DE PALAU 2

PGOU vigent	Superfícies		Edificabilitat		Habitatges		
			Coef	Sostre	Parc mín	núm	
Zones	2.3.m	2.251,79	2.251,79	0,25	562,95	2000	2
		128,06					
	2.3.a	26,29	154,35	0,40	61,74	800	
		1.455,51					
	2.2.b	781,83	2.237,34	0,60	1.342,40	400	3
			4.643,48	28,73%	1.905,35		5
Sistemes	C.1	11.019,46	11.019,46	68,18%			
	A.3	419,99					
		78,27	498,26	3,08%			
			11.517,72	71,27%			
Polígon		16.161,20	100,00%		1.905,35		5

Proposta Mod.	Superfícies		Edificabilitat		Habitatges		
			Coef	Sostre	Parc mín	núm	
Zones	2.3.m	3.200,10	3.200,10	0,25	800,03	2000	3
	2.2.b	736,84	736,84	0,60	442,10	400	1
			3.936,94	24,36%	1.242,13		4
Sistemes	C.1	11.605,85	11.605,85	71,81%			
	A.3	563,62					
		54,80	618,42	3,83%			
			12.224,27	75,64%			
Polígon		16.161,21	100,00%		1.242,13		4

Justificació estàndards	Vigent	Modificació	Increment	hab
Aprofitament	sostre 1.905,35	1.242,13	- 663,22	-1
Sistemes	C.1 11.019,46	11.605,85	586,39	

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 les zones 2.2.b i per a zona 2.3 i específicament per les condicions específiques de la subzona 2.3.r fixades a l'annex normatiu que s'adjunta.

ÀMBIT:

- Està delimitat per diferents unitats residencials en un entorn de ciutat jardí, entre els carrers Camí Vell de Fornells, Sarriera i Ros de Palau.
- La superfície del sector és de 16.161,20 m².

OBJECTIUS GENERALS:

- Ampliació i millora de les condicions d'accessibilitat al parc
- Adequació de la localització del sòl residencial
- Obtenció del sòl per cessió lliure i gratuïta destinat a vials i sistema e places parcs i jardins urbans.
- Urbanització a càrrec dels promotors del sòl destinat a sistema viari i adequació del parc

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		16.161,20	100,00
Sostre màxim (m ² sostre): 1.242,13			
Edificabilitat màxima bruta (m ² sostre / m ² sòl): 0,077			
Ús global: RESIDENCIAL			
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		12.224,27	75,56
Viari:		618,42	
Espais lliures:		11.605,85	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		3.936,94	24,44
Residencial		3.936,94	
ALTRES DETERMINACIONS			
<ul style="list-style-type: none"> - El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 2.3.r i 2.2.b - Condicions per la subzona 2.3.r: <ul style="list-style-type: none"> • Distància a límits: 5m • Edificabilitat màxima: 0,25 m²st/m²s • Ocupació màxima: 20% • Parcel·la mínima: l'existent; no es permet cap divisió • Nombre màxim de plantes referit al a parcel·la: B+1 • Densitat màxima 3 habitatges per parcel·la que podran agrupar-se o formalitzar-se arquitectònicament com a volums independents dins la parcel·la. - Les condicions d'ordenació estan reflectides en el plànol 6 d'aquesta modificació. 			

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- La Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de compensació bàsica.
- Segons el conveni, la urbanització dels accessos peatonals i la seva connexió dins el parc, així com la seva adequació, anirà a càrrec dels propietaris de la parcel·la de Sarriera, excepte la urbanització del peatonal col·lidant que serà a càrrec dels propietaris de la parcel·la de Ros de Palau.



13. Plànols:

1. Situació	1/10.000
2. Ortofoto	1/2.000
3. Topogràfic	1/500
4. Planejament vigent	1/1.000
5. Cadastral, usos del sòl i estat edificació	1/1.000
6. Delimitació PA i ordenació detallada	1/1.000

Annexes:

Fotos
Conveni urbanístic