

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL NÚM 10B – CARRER SANT DANIEL

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 la reordenació de la finca del Carrer Sant Daniel núm. 4.

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon al de la finca cadastral 5886401, situada al carrer Sant Daniel 4 entre el carrer Sant Daniel i la riera de Galligants, a l'est dels jardins del Dr. Figueres. Té una superfície total de 2.724,50.

El seu abast és la modificació de les condicions d'ordenació de l'àmbit amb l'objecte de reconèixer una parcel·la d'aprofitament privat a l'entorn de l'edificació existent i obtenir gratuïtament la resta de parcel·la qualificada de sistema de places parcs i jardins urbans.

D'acord amb el que s'estableix l'article 94.2 del DL 1/2005 TR LU i a raó de l'increment de sostre edificable que comporta la present modificació, 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 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.

Els propietaris cediran a l'Ajuntament la major part de la finca que es manté com a sistema de places parcs i jardins urbans, en contraprestació per la requalificació a ús residencial de la part on s'ubica l'actual edificació. Aquesta es podrà mantenir en el seu estat actual i volum existent mentre no es projecti una intervenció que impliqui l'enderroc dels seus elements estructurals, en quin cas s'haurà d'ajustar a les determinacions normatives de la nova ordenació. Aprovada definitivament la



modificació, comportarà de forma automàtica la cessió a favor de l'Ajuntament de la finca de 1.928,50 m2.

Es considera la millor alternativa pel desenvolupament de les determinacions del Pla atès que l'evolució recent dels preus del sòl ha fet inassolible o almenys desproporcionada econòmicament l'obtenció de sistemes de certa dimensió per expropiació. 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.

4. Formulació i tramitació

La Modificació puntual núm 10B - Carrer Sant Daniel 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. 4. Consta d'1 única parcel·la. Les propietàries d'aquesta parcel·la cadastral 5886401 han convingut amb l'Ajuntament l'ordenació proposada.

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

La parcel·la objecte de la modificació de forma sensiblement triangular està situada sobre la primera terrassa del Galligans a una cota inferior a la rasant del carrer Sant Daniel. Està ocupada per una edificació en bon estat, de B+2 i uns 500 m2 de sostre destinada a habitatge plurifamiliar. A l'espai lliure d'edificació hi ha una plantació jove de pins. Disposa de tots els serveis urbanístics.



8. Situació urbanística:

El sòl de la finca objecte de la modificació té la condició de sòl urbà, qualificat pel PGOU vigent de sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1) amb una petita franja d'ampliació del carrer Sant Daniel qualificada de xarxa viària urbana (clau A.2). Estan regulats respectivament pels arts. 144 a 149 i 127 a 134 de les normes urbanístiques del PGOU vigent.

9. Objectius i criteris de la Modificació.

Els objectius de la modificació són:

- Obtenció gratuïta de la major part de la finca destinada a jardí urbà. Aquest jardí ha d'assegurar la connexió amb els jardins del Dr. Figueras.
- Delimitar i regular l'ordenació de la parcel·la d'aprofitament privat resultant, per mantenir l'edificació existent, que ha d'assegurar la millor implantació en el cas de substitució.
- Mantenir la bona imatge i qualitat urbana del carrer.

Els criteris de la modificació són:

- Mantenir com a parc urbà tota la finca no vinculada directament pels accessos i serveis existents.
- Assegurar la connexió d'una certa amplada amb els jardins del Dr. Figueras.
- Igualar l'edificabilitat de la nova parcel·la a la de l'edifici existent.
- Proposar una ordenació que en cas de substitució es retiri del carrer Sant Daniel i permeti el seu eixamplament.

10. Proposta:

D'acord amb els objectius i criteris exposats i en compliment del conveni es proposa la delimitació d'una parcel·la d'aprofitament privat que incorpora l'edificació existent i l'entorn vinculat funcionalment. Aquesta parcel·la es qualifica de zona amb volumetria vinculant amb les alineacions que concentren l'edificabilitat en un edifici de B+2.

La resta es manté amb la qualificació del PGOU vigent de sistema de places parcs i jardins urbans, amb una petita franja per l'eixamplament del carrer Sant Daniel qualificada de xarxa viària urbana.

Atès que l'actuació aïllada manté usos i sostre existent no es considera augment d'aprofitament. 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.



11. Quadres de superfícies i estàndards.

MODIFICACIÓ PUNTUAL 10.b TEXT REFÓS DEL PGOU - C/SANT DANIEL 4

PGOU Vigent	Superfície	Ocupació	Alçada	Sostre	
Sistemes	A.2	183,59	6,74%		
	C.1	2.540,91	93,26%		
				268,00 B	268,00
				B+1	131,00
			B+2	130,00	
Àmbit total	2.724,50	100,00%	268,00	529,00	

Modificació	Superfície	%	Ocupació	Alçada	Sostre	
Zones	2.4	796,00	29,22%	176,33	B+2	529,00
Sistemes	A.2	183,59	6,74%			
	C.1	1.744,91	64,05%			
		1.928,50	70,78%			
Àmbit total	2.724,50	100,00%			529,00	

Justificació estàndards	Vigent	Modificació	Increment	
Aprofitament	Sostre	-	529,00	529,00
Sistemes	C.1	2.540,91	1.744,91	- 796,00
Mínims LU	C1	20,00	m2/100 m2 st	97,54

12. Annex normatiu.

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

La regulació és l'establerta a l'art. 209 de les normes del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana per la zona amb volumetria vinculant (clau 2.4)

13. Plànols:

1. Situació	1/2.000
2. Ortofoto	1/2.000
3. Planejament vigent	1/1.000
4. Cadastral, usos del sòl i estat edificació	1/1.000
5. Proposta de modificació	1/1.000

Annexes:

Fotos
Conveni urbanístic