

# MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL NÚM 10C – PA 96 HPP CARRER GUADIANA

## 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 delimitació i regulació de la ordenació del Polígon d'Actuació 96 Habitatges de Protecció Pública del Carrer Guadiana.

Està situat a l'extrem nord est de Mas Ramada, amb accés des dels carrers Guadiana Torrent i Barranc. El seu àmbit és el delimitat al plànol d'ordenació i inclou una parcel·la de titularitat pública així com el viari i espais lliures de l'entorn que resulten afectats per la modificació. Té una superfície total de 11.973 m<sup>2</sup>.

El seu abast és la modificació de les condicions d'ordenació de l'àmbit amb la delimitació i definició d'un nou PA, amb l'objecte d'adequar l'ordenació a la topografia, optimitzar les possibilitats de la parcel·la destinada a habitatges de protecció i assegurar la imatge urbana i accessibilitat dels sistemes, segons proposta consensuada amb els veïns del barri.

D'acord amb el que 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 20m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos.

## 3. Conveniència i oportunitat.

L'Ajuntament disposava a l'extrem dels carrers Guadiana i Torrent, d'una parcel·la que es va cedir a la societat municipal Habitatges de Girona SA per a la construcció d'habitatges de protecció. 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.

#### **4. Formulació i tramitació**

La Modificació puntual núm. 10C - PA 96 HPP Carrer Guadiana 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. Afecta una única parcel·la cadastral amb número 7170914 de propietat municipal de la que es va segregar i cedir a Habitatges de Girona SA la part qualificada de zona d'aprofitament privat, juntament amb els sistemes de l'entorn afectats per la modificació, també de propietat municipal.

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

Els terrenys inclosos en el polígon estan pendents d'urbanitzar. En la seva major part havien estat ocupats per instal·lacions industrials, ara enderrocades i de les que hi ha restes de paviments. Al nord i en la major part, són terrenys plans situats a una cota superior al viari existent. Al sud, en una franja relativament estreta els terrenys cauen amb una pendent moderada fins la rasant dels carrers.

No hi ha edificacions.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

## 8. Situació urbanística:

El sòl té la condició de sòl urbà, consolidat en el cas de la parcel·la d'aprofitament privat. Aquesta està qualificada pel PGOU vigent de zona d'edificació en filera subzona tipus 1 (clau 1.3.a), regulada per l'art. 202 de les normes urbanístiques del vigent PGOU en el seu Text Refós. Els principals paràmetres es transcriuen a continuació:

Parcel·la mínima:	150 m2.
Edificabilitat:	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa.
Ocupació:	Segons profunditat edificable i tipus de pati d'illa.
Nombre màxim de plantes :	2 (B+1)
Ús dominant:	Habitatge unifamiliar
Ús compatible:	Habitatge plurifamiliar

## 9. Objectius i criteris de la Modificació.

Els objectius de la modificació són:

- Adequar l'ordenació a la topografia i assegurar la millor implantació urbana de les futures edificacions
- Optimitzar les possibilitats de la parcel·la destinada a habitatges de protecció
- Assegurar la qualitat urbana dels carrers i dels espais lliures, així com la connectivitat viària, segons proposta consensuada amb els veïns del barri.
- Assegurar un bon accés per l'equipament públic.

Els criteris de la modificació són:

- Disposar l'edificació per resoldre el desnivell.
- Recollir la vialitat existent i racionalitzar la seva connexió, evitant moviments de terres.
- Localitzar els espais lliures en relació directa amb els carrers, evitant espais despenjats i no transitats i maximitzar la seva contribució en la imatge urbana.
- Mantenir la superfície d'equipament i situar-ne l'accés en el punt més exposat del polígon aruïlla dels carrers, en l'àrea amb una pendent més suau.

## 10. Proposta:

D'acord amb els objectius i criteris exposats, es proposa la localització de la nova edificació per resoldre el desnivell i conformar arquitectònicament l'espai públic constituït pel carrer i l'espai lliure que l'acompanya, amb un edifici de qualitat arquitectònica. Per això i considerant les possibilitats del polígon i les demandes d'habitatge de protecció s'incrementa la seva edificabilitat.

Els espais lliure 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.

Es contempla com a finalitat del polígon completar el teixit urbà en àmbits que en la seva major part no han estat objecte prèviament de transformació urbanística. 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 polígon. Aquesta obligació serà redundant si la propietat del polígon es manté municipal fins la seva execució.

Pel que fa al sostre residencial i d'acord amb l'establert a l'art. 66.3 del D 305/2006 RLU es considera de nova implantació i per tant, estaria subjecte a l'obligació de

classificar habitatge de protecció i objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible. El destí íntegre del sostre del polígon a la construcció d'habitatges de protecció supera sobradament aquest compliment.

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

### 11. Quadres de superfícies i estàndards.

#### MPG TEXT REFÓS DEL PGOU HABITATGES SOCIALS CARRER GUADIANA

PGOU vigent	Superfície	Ocupació	Sostre		
<b>Zones</b>	1.3.a	1303,95	10,89%	432,00	1296,00
<b>Sistemes</b>	C.1	2187,95	18,27%		
	D	127,48	1,06%		
	E.d/e	4398	36,73%		
	A.2	3955,48	33,04%		
		10668,91	89,11%		
<b>Àmbit Mod</b>		11972,86	100,00%		1296,00

Proposta mod	Superfície	Ocupació	Sostre		
<b>Zones</b>	2.4.hpp	1685,39	14,08%	1031,00	3093,00
<b>Sistemes</b>	C.1	3053,03	25,50%		
	D	0	0,00%		
	E.d/e	4561,93	38,10%		
	A.2	2672,51	22,32%		
		10287,47	85,92%		
<b>Àmbit Mod</b>		11972,86	100,00%		3093,00


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

Increment	Modificació	Vigent	Increment	
<b>Aprofitament</b>	Sostre	3.093,00	1296,00	1797,00
<b>Sistemes</b>	C.1	3.053,03	2187,95	865,08
	E	4.561,93	4398	163,93
<b>Mínims LU</b>	C.1			359,40

### 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 2.4 i específicament per l'annex normatiu que s'adjunta.

**ÀMBIT:**

- Es troba a l'extrem est dels carrers Guadiana i Torrent al límit des sòl urbà de la ciutat amb el SNU.
- La superfície de l'àmbit és de 11.972,86 m2.

**OBJECTIUS GENERALS:**

- **Ordenar** el sector tot fixant les condicions de la nova edificació.
- Adequar l'ordenació a la topografia i assegurar la millor implantació urbana de les futures edificacions
- Optimitzar les possibilitats de la parcel·la destinada a habitatges de protecció
- Assegurar la qualitat urbana dels carrers i dels espais lliures, i equipament així com la connectivitat viària, segons proposta consensuada amb els veïns del barri.

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:**

CARACTERISTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		11.972,86	100,00
Sostre màxim (m2 sostre): 3.093,00			
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl): 0,25			
Ús global: RESIDENCIAL			
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		10.287,47	85,92%
Espais lliures:		3.053,03	
Equipaments		4.561,93	
Viari:		2.672,51	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		1.685,39	14,08%
Residencial		1.685,39	
ALTRES DETERMINACIONS			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 2.4</li> <li>- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànol 5 de la modificació.</li> <li>- Condicions d'ús: El sostre residencial es destinarà a habitatge de protecció.</li> <li>- ARM: 10,30 (B+2) mesurada segons art.90 de la normativa del PGOU vigent.</li> <li>- Cossos sortints: s'admeten dins el gàlib d'edificació sobre rasant sense limitació.</li> </ul>			

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

- El sistema d'actuació serà el de cooperació.
- Se cedirà a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic del sòl subjecte a transformació del model urbanístic i usos.
- Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no serà superior a dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la consideració de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.



### 13. Plànols:

1. Situació	1/2.500
2. Ortofoto	1/1.000
3. Planejament vigent	1/1.000
4. Cadastral, usos del sòl i estat edificació	1/1.000
5. Delimitació PA i ordenació detallada	1/1.000
6. Avantprojecte urbanització	1 / 500

### Annexes:

#### Fotos

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 28 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

#### 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 Sagner, Arquitecta col·laboradora

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

Girona, setembre 2006  
Modificat gener 2007

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 6/02/2007.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

  
Ajuntament de Girona