

19.98

2007/20940-AP

**URBANISME I OBRES  
PLANEJAMENT I PROJECTES**

**EXPEDIENT :** 2006006499  
**CODI :** 02.031.137  
**SÈRIE :** PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA  
**INTERESSAT :** AJUNTAMENT DE GIRONA  
**NIF :** P1708500B  
**ASSUMPTE :** MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 11 DEL TEXT REFÒS DEL PGOU DE GIRONA. PA C/ MONTBÓ. (19.98)

**INICI:** 27/09/06

**TANCAMENT:**

**FOLIS:**

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

Pla de l'edifici 11 del text refòs del Pla General d'Urbanisme de Montbó  
L'ajuntament de Montbó  
Direcció General d'Urbanisme  
Aquesta modificació ha estat aprovada pel Comitè de  
Tècnics d'Urbanisme de Girona en la  
seua sessió del dia 20 de febrer de 2007  
La secretària



Stívia Gou Clavera



**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM 11 DEL TR DEL PLA  
GENERAL PA 20 MONTBÓ**

Setembre 2006  
Modificat febrer 2007

## MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM 11 DEL TR DEL PLA GENERAL PA 20 MONTBÓ . 1

<b>1. MEMÒRIA</b> .....	<b>3</b>
1.1. Antecedents.....	3
1.2. Situació, objecte, àmbit i abast de la modificació.....	3
1.3. Conveniència i oportunitat.....	3
1.4. Formulació i tramitació.....	4
1.5. Marc urbanístic i legal.....	4
1.6. Estructura de la propietat:.....	4
1.7. Usos del sòl i estat de l'edificació:.....	4
1.8. Situació urbanística:.....	4
1.9. Objectius i criteris de la Modificació.....	6
1.10. Proposta.....	6
1.11. Memòria social. Reserves de sòl per habitatge social.....	6
1.12. Quadres de superfícies i estàndards.....	7

<b>2. ANNEX NORMATIU</b> .....	<b>8</b>
--------------------------------	----------

<b>3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA</b> .....	<b>9</b>
3.1. Agenda.....	9
3.2. Avaluació econòmica i financera.....	9

#### 4. PLANOLS:

1. Situació	1/2.500
2. Ortofoto	1/2.000
3. Cadastral, usos del sòl i estat edificació	1/1.000
4. Planejament vigent	1/1.000
5. Delimitació PA i ordenació detallada	1/1.000
6. Localització Habitatge social	1/1.000
7. Implantació urbana	1/2.000
8. Criteris d'urbanització	1/1.000

#### ANNEXES

# 1. MEMÒRIA

## 1.1. 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.

## 1.2. 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 PA 20 Montbó.

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb la part de la parcel·la 418911 no inclosa dins el sector PPU Pla de baix de Domeny, que el limita pel oest, sud i est. El seu límit nord són les darreres edificacions del carrer Montbó. Té una superfície total de 2.355,08 m<sup>2</sup>.

El seu abast és la modificació de la nova delimitació de la UA 20 Montbó definida pel PGOU vigent, amb l'objecte d'equilibrar el polígon a les càrregues que suporta i assegurar l'execució de la connexió del carrer Sud del PPU Pla de Baix de Domeny a banda i banda del polígon fins a la rotonda de Fontajau.

D'acord amb el que estableix l'article 94.2 del DL TR LU 1/2005 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 lliure 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.

## 1.3. Conveniència i oportunitat.

El document es redacta recollint en part les demandes dels propietaris del polígon, atenent al possible desequilibri entre beneficis i càrregues, derivats sobretot de l'afectació de les edificacions existents i de les característiques del vial que el travessa, dimensionat en funció de les necessitats del sector Pla de Baix de Domeny.

La modificació assegura la viabilitat econòmica del polígon, permet donar continuïtat a la secció del carrer projectada en el sector col·lindant, de major amplada, i facilita la seva execució simultàniament amb la del sector.



#### **1.4. Formulació i tramitació**

La Modificació puntual núm 11 - PA 20 Montbó 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.

#### **1.5. 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.

#### **1.6. Estructura de la propietat**

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol núm. 3. Consta de la part nord de la parcel·la registrada al cadastre amb el número 4189111 no inclosa en el sector Pla de Baix de Domeny.

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

La parcel·la està edificada en al seva part central amb dos edificis de PB+1 amb un sostre total de 417,82 m2 en part destinats a habitatge i en un estat de conservació regular. Un vial privat no pavimentat que travessa la parcel·la dona accés als 2 habitatges. La resta del sòl està lliure d'edificació i erm.

#### **1.8. Situació urbanística**

Sòl urbà no consolidat inclòs en la UA 20 Montbó qualificat en part de zona de ciutat jardí amb parcel·la petita, subzona Tipus 2 (clau 2.2.b) i de zona d'edificació en filera (clau 1.3). Les condicions específiques es fixen a l'annex normatiu adjunt.



**ÀMBIT:**

- Sector situat al final del carrer Montbó en el seu límit sud .
- La superfície del sector és de 1.766 m2.

**OBJECTIUS GENERALS:**

- Fixar l'ordenació de l'edificació i la futura connexió d'un vial fins a la rotonda de Fontajau.
- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta, destinat a vialitat.
- Urbanització a càrrec dels promotors del sòl destinat a sistema viari.

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

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m2	%
<b>SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:</b>		1.766	100,00
Sostre màxim (m2 sostre):	868		
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl):	0,49		
Ús global:	RESIDENCIAL		
<b>RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:</b>		715	40
Viari:		715	
Espais lliures:			
Equipaments:			
<b>SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:</b>		1051	60
Residencial:		1051	
<b>ALTRES DETERMINACIONS</b>			
- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 1.3, 2.2b.			
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 2 (Ordenació detallada, gestió i execució del sòl urbà, escala 1/2.000).			

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

- La Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de cooperació.

### 1.9. Objectius i criteris de la Modificació.

Els objectius de la modificació són:

- Ordenar el sector amb la transformació urbana de l'àrea del sud del nou carrer, fixant una ordenació volumètrica amb una bona implantació.
- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta, destinat a espais lliures i vialitat.
- Urbanització dels espais lliures i vialitat, d'acord amb la secció del carrer prevista en el tram del sector Pla de Baix de Domeny, assegurant la connexió fins la rotonda de Fontajau.
- Qualificar el 20% de sostre residencial de nova implantació a habitatge de protecció pública i el 10% d'aquest mateix sostre a habitatge de preu concertat.

Els criteris de la modificació són:

- Ajustar les alineacions del carrer a les previstes en el PU del sector col·lidant.
- Mantenir l'ordenació i paràmetres al nord del carrer.
- Concentrar el sostre al sud del carrer mantenint la visual del carrer Montbó oberta i separant l'edificació del nou carrer.
- Corregir i limitar l'impacte mitjançant la interposició d'una franja arbrada de sistema de places parcs i jardins urbans i limitant l'alçada a B+2

### 1.10. Proposta

Amb aquests objectius s'amplia el polígon pel sud, incorporant l'àrea no inclosa en el sector Pla de Baix de Domeny. Es manté l'ordenació del carrer Montbó, al nord del nou vial i es fixa per aquest la secció prevista als trams contigus.

El vial de 14 metres d'amplada, s'acompanya pel sud, d'una franja d'espai lliure públic d'uns 6 metres d'amplada davant la nova ordenació residencial amb dos volums d'habitatge plurifamiliar de B+2 que mantenen oberta la perspectiva del carrer deixant la part final del polígon lliure d'edificació.

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* 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 polígon.

Pel que fa al sostre residencial i d'acord amb l'establert a l'art.66.3 D 305/2006 RLU es considera de nova implantació, excepte el sostre residencial ja existent. Per tant, l'increment està subjecte a l'obligació de classificar habitatge de protecció i objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible.

La quantificació, comparació i justificació del compliment del manteniment dels estàndards urbanístics es resumeix al quadres adjunts.

### 1.11. Memòria social. Reserves de sòl per habitatge social

Al plànol 6 es fixa el sòl destinat a la construcció d'habitatge social. Per tal de facilitar-ne la gestió i manteniment, es preveu la seva localització dins el polígon en finques independents, de tipologia i dimensions òptimes: habitatges en filera de B+1, en el tester, de 72 i 91 m2 construïts per planta, amb pati en PB. El sostre edificable





d'aquestes supera el 30 % del sostre residencial de nova implantació. No obstant, atesa la reduïda dimensió del polígon i les característiques de les finques resultants es proposa repartir l'habitatge social entre el protegit i concertat per plantes senceres, qualificant un escreix d'habitatges de protecció pública per compensar el defecte d'habitatge de preu concertat. Es considera que el major benefici social, i menor preu màxim de venda del HPP compleix també els requisits del HPC. Als quadres adjunts es resum la justificació quantitativa.

### 1.12. Quadres de superfícies i estàndards.

PGOU vigent	Superfície	(Ocupació)	Sostre	Habitatges	
Zones	1.3	108,33	( 86,00)	172,00	2
		93,37	( 82,32)	164,64	2
	2.2.b	883,61		530,17	2
	1.085,31	61,77%	866,81	6	
Sistemes	A2	671,63	38,23%		
Total PA	1.756,94	100,00%			
Ampliació	598,14				
Àmbit mod	2.355,08				

Proposta	Superfície	(Ocupació)	Sostre	Habitatges	
Zones	1.3	98,65	( 72,00)	144,00	2
		102,57	( 91,00)	182,00	2
	2.4	1.193,36	(392,00)	1.176,00	12
	1.394,58	59,22%	1.502,00	16	
Sistemes	C.1	271,13	11,51%		
	A.2	689,37	29,27%		
		960,50	40,78%		
Total PA	2.355,08	100,00%			

Justificació estàndards	Vigent	Modificació	Increment
Sostre	866,81	1.502,00	635,19
C.1		271,13	271,13
C.1 mínim	20	m2/100 m2 st	127,04

Sostre residencial	Existent	Modificació	Nova implantació
	417,82	1.502,00	1.084,18
Habitatge social	m2/100 m2	Min LU	Proposta
HPP	20	216,84	235,00
HPC	10	108,42	91,00
		325,25	326,00



## 2. ANNEX NORMATIU

Art. 1. Ordenació específica. La zonificació i ordenació està reflectida al plànol 5 i 6 d'aquest document. Les condicions específiques es detallen a la fitxa del polígon que s'adjunta.

Disposició addicional. Per tot allò no regulat específicament en aquesta modificació serà d'aplicació la regulació establerta a les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona.

**PA-20**

**MONTBÓ (modificació)**

### ÀMBIT:

- Es troba envoltat pel sector del Pla de Baix de Domeny, a l'extrem final del carrer Montbó.
- La superfície del polígon és de 2.355,08 m<sup>2</sup>.

### OBJECTIUS GENERALS:

- Ordenar el sector tot fixant les condicions de la nova edificació.
- Urbanització, a càrrec dels promotors, del sòl destinat a viari i d'espais lliures.
- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta, destinat a espais lliures i vialitat.
- Possibilitar la connexió d'un vial fins a la rotonda de Fontajau.

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

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m <sup>2</sup>	%
<b>SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:</b>	2.355,08	100,00
Sostre màxim (m <sup>2</sup> sostre): 1.502,00		
Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl): <del>1.502,00</del>		
Ús global: RESIDENCIAL		
<b>RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:</b>	960,50	40,78
Espais lliures:	271,13	
Viari:	689,37	
<b>SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:</b>	1.394,58	59,22
Residencial	1.394,58	
<b>ALTRES DETERMINACIONS</b>		
- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 1.3 i 2.4.		
- El PA preveurà una reserva mínima del 20% del sostre residencial de nova implantació que es destinarà a habitatge de protecció pública, així com un mínim del 10% del mateix sostre que es destinarà a habitatge de preu concertat.		
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols 5 i 6 de la modificació		
- Condicions d'ús: residencial		

### 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 sector.

### 3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA

#### 3.1. Agenda.

El polígon d'actuació s'executarà en un termini de 3 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla General.

L'habitatge social haurà d'iniciar-se i finalitzar-se en un termini màxim de dos i tres anys respectivament des de que els terrenys adquireixin la condició de solar.

#### 3.2. Avaluació econòmica i financera.

##### 3.2.1. Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes

En els quadres adjunts s'estimen els costos d'urbanització corresponents al polígon estimat, pel que fa al vial a partir del cost unitari obtingut del projecte d'urbanització del sector Pla de Baix de Domeny i pel que fa als espais lliures a partir d'actuacions recents similars.

##### Costos unitaris

Vialitat	Eix 3	146,22 €/m2 vial
	CG+BI	27,78 €/m2 vial
		<hr/> 174,0018 €/m2 vial
Espais lliures		60,00 €/m2 ell

##### Estimació cost total

	(m2)	Cost unitari (€/m2)	Cost (€)
V	689,37	174,00	119.951,62
Ell	271,13	60,00	16.267,80
	960,50		136.219,42

##### 3.2.2. Anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions.

En els quadre adjunt s'estima la repercussió dels costos d'urbanització per m2 de sostre i de sòl net .

##### Repercusió

Aprofitament		Repercusió
Sòl net	1394,58	97,68 €/m2 sòl net
Sostre	1502,00	90,69 €/m2 sostre

Es constata que les repercussions dels costos d'execució del planejament proposat estimades són assumibles atesa l'actual situació del mercat.