151

2009/39337 - 2n TR

URBANISME

PLANEJAMENT I PROJECTES

**EXPEDIENT :** 2006006501

**CODI :** 02.031.137

**SÈRIE :** PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

**INTERESSAT :** AJUNTAMENT DE GIRONA

**NIF :** P1708500B

**ASSUMPTE :** MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 12 DEL TEXT REFÒS DEL PGOU DE GIRONA.
A/ PA 97 PUJADA SANT FELIU, 1
B/ PA 98 PUJADA SANT FELIU, 2
C/ PA 99 TORRE BOSCH MONAR
(19.99)

**INICI:** 27/09/2006 **TANCAMENT:**

**FOLIS:**

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

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

Aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 17 NOV. 2010

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Dolors Vergés Fernández

Ajuntament de Girona

# MODIFICACIÓ PUNTUAL N. 12 DEL TEXT REFÓS DEL PGOU

## A – PA 97 PUJADA DE SANT FELIU I
## B – PA 98 PUJADA DE SANT FELIU II
## C – PA 99 TORRE BOSCH MONAR

Segon text refós incorporant les prescripcions de l'acord de la CTU en sessió 02.06.2010
Setembre 2010

# 1.MEMÒRIA

## 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 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 i posteriorment, en sessió de data 9 de febrer de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar conformitat al text refós de les normes de planejament general, que es va publicar íntegrament en el DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

## 2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.

Aquest document té la consideració de modificació puntual núm. 12 del Text Refós del Pla General d'Ordenació de Girona per la delimitació i regulació de la ordenació dels PA 97 Pujada de Sant Feliu I, PA 98 Pujada Sant Feliu II i PA 99 Torre Bosch Monar.

El seu abast és la modificació de les condicions d'ordenació de l'àmbit amb la delimitació i definició de tres polígons d'actuació, amb l'objecte de regular les condicions d'ordenació i gestió per el reconeixement i recuperació de la façana urbana de les edificacions construïdes adossades a la muralla medieval.

## 3. Conveniència i oportunitat.

El Pla Especial del Barri Vell de Girona, aprovat el 1983, proposava l'enderroc de bona part de les edificacions del cantó est dels carrers Ballesteries i Pujada de Sant Feliu, per alliberar el pany de la muralla medieval. El temps transcorregut, amb una creixent valoració patrimonial i urbana de les successives etapes de construcció de la ciutat i el propi èxit del Pla Especial en la rehabilitació i revalorització dels seus edificis i espais públics, va fer replantejar-se aquesta previsió i desafectar la totalitat del tram de Ballesteries al sud de la torre Bosch Monar.

Amb tot, el PGOU vigent, aprovat el 2002 encara recull la qualificació de sistema de places parcs i jardins urbans per les finques situades al cantó est de Ballesteries entre la Torre Bosch Monar i el pati del Museu d'història de la ciutat, i de les del cantó est de la pujada de Sant Feliu, entre el pati del Museu i la casa Pastors.

La valoració sobre la idoneïtat patrimonial i urbana de mantenir les edificacions es reforça amb experiències recents. D'una banda, l'aparició de la muralla en diverses intervencions en les edificacions de Ballesteries i l'execució parcial de la previsió amb l'enderroc de tres petites edificacions afectades no han donat el resultat esperat en el sentit que els panys estan molt alterats i la seva restauració resulta fora de lloc. Tampoc la qualitat urbana dels espais resultants justifica la intervenció.

A més, l'exposada revalorització del Barri Vell, juntament amb l'increment dels preus del sòl dels darrers anys fa inviable o almenys desproporcionat la seva execució per expropiació.

Per tant es proposa, amb aquesta modificació puntual del PGOU, el reconeixement en el darrer tram del front edificat que conforma la façana dels carrers Ballesteries i Pujada de Sant Feliu. Aquesta reconsideració queda matisada amb el manteniment d'una afectació per ampliar la protecció a l'entorn de la Torre Bosch Monar -l'element patrimonial més important del tram i amb una presència urbana més evident - i amb la qualificació parcial com a equipaments, que permeti la protecció i visió "arqueològica" d'un bon tram de la muralla i alhora resolgui l'accés des de Ballesteries dels equipaments de la casa Pastors i del Museu d'història de la ciutat.

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

## 4. Situació i àmbit

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb les finques qualificades pel PGOU vigent de sistema de places parcs i jardins urbans al cantó est del carrer Ballesteries i Pujada de Sant Feliu, entre la Torre Bosch Monar i la casa Pastors. Inclou també la plaça entre la Pujada de Sant Feliu i Calderers.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 1.215,10 m2

## 5. Formulació i tramitació

La modificació puntual núm. 12 del Text Refós del Pla General d'Ordenació de Girona per la delimitació i regulació de la ordenació dels PA 97 Pujada de Sant Feliu I, PA 98 Pujada Sant Feliu II i PA 99 Torre Bosch Monar, està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb el que disposen els articles 14 i 74 i 94 del DL 1/2005 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional vuitena del Dl 1/2005 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

La seva tramitació queda regulada pels articles 78 i 83del DL 1/2005 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

## 6. Marc urbanístic i legal

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per la Llei estatal 8/2007, de 28 de maig, de Sòl, 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, i el seu Text Refós, conformat per la CTU de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006 i publicat íntegrament al DOGC núm. 4618 de 21/04/2006.

## 7. Estructura de la propietat:

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol núm. 4. Consta de 8 parcel·les. El PA 97 es correspon amb la parcel·la cadastral 5585109, El PA 98 es correspon amb les parcel·les cadastrals 5585110, 5585111, 5585112 i el El PA 99 es correspon amb les parcel·les cadastrals, 5585113, 5585114, 5585115 i 5585116.

Són de propietat municipal en el PA 98 les finques 5585110 en part, 5585111, 5585112 i en el PA 99 les finques 5585113 en part i 5585116. La majoria han estat adquirides en tràmit de mutu acord per la Llei d'expropiació forçosa amb el seu destí a espais lliures.

<u>Identitat de les persones propietàries</u>

Atès que el present document es va aprovar inicialment el 10 d'octubre del 2006, aquesta tramitació no estaria subjecte a l'obligació "*d'especificar en la memòria la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, segons consti en el registre o instrument utilitzat a efectes d'identificació de les persones interessades*" establerta en la redacció donada a l'article 94.1 del text refós de la LUC pel decret 1/2007 de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística. N'exclou el compliment la transitòria segona del mateix decret que diu textualment: "*L'especificació relativa a la memòria de les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència la lletra c) de l'article 94.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció donada per aquest Decret llei, s'aplica a les modificacions de planejament general aprovades inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.*

**8. Usos del sòl i estat de l'edificació.**

Les parcel·les afectades per la modificació dins els polígons d'actuació estan ocupades per edificacions en estat regular o dolent o bé suposen buits resultants de l'enderroc de l'edificació.

L'àmbit modificat fora de polígon és una plaça completament urbanitzada.

**9. Planejament vigent.**

El planejament vigent inclou l'àmbit de la modificació en sòl urbà qualificat com a sistema de places parcs i jardins urbans (clau C1) inclòs en el Pla Especial del Barri Vell que el qualifica de reestructuració urbanística (RU). Conseqüentment, les actuals edificacions d'ús residencial i comercial estan en règim de fora d'ordenació.

La plaça està qualificada de xarxa viària urbana (clau A2).

Clau A.2. Sistema viari. Recollida als articles 127 a 134 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona. Aquesta clau està destinada s garantir l'accessibilitat rodada a les edificacions i la connectivitat dels diferents teixits que formen la ciutat.

Ús dominant: comunicacions; trànsit rodat, peatonal i aparcament.

Clau C.1. Espais de places, parcs i jardins urbans. Recollida als articles 144 a 149 de les Normes urbanístiques del text refós del PGOU de Girona. Comprèn els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

Ús dominant: lleure.

**10. Objectius i criteris de la modificació.**

Amb la realització un acurat aixecament topogràfic s'han posat de relleu alguns desajustos entre la realitat consolidada i les traces previstes en el planejament. La present modificació corregirà aquestes discordàncies ajustant-se a l'estudi topogràfic recent.

Els objectius de la modificació són:

- Recuperar la façana urbana del carrer Ballesteries - Pujada de Sant Feliu
- Potenciar els principals elements patrimonials (Torre Bosch Monar)
- Possibilitar l'aparició i estudi de la muralla en diversos trams
- Assegurar l'accés des de la Pujada de Sant Feliu als equipaments del Museu d'història de la ciutat i casa Pastors.
- Corregir els desajustos entre la realitat consolidada i el traçat previst al planejament vigent.
- Discriminar i limitar les expropiacions.

Els criteris de la modificació són:

- Recuperar l'alineació de les edificacions existents.
- Eixamplar, amb el manteniment de l'afecció sobre dues finques, l'àrea de protecció de la Torre Bosch Monar.
- Qualificar d'equipament dues peces que possibilitin l'accés al Museu d'història i la casa Pastors.
- Possibilitar l'aparició de la muralla amb la regulació d'un fons edificable que suposi un pati posterior preferentment visitable.
- Amb l'ajut d'un estudi topogràfic i d'una cartografia actualitzada, corregir les discordàncies detectades.
- En cap cas, el sostre d'aprofitament privat del polígon serà superior al de titularitat privada actual. En aquest sentit, les finques adquirides per l'Ajuntament per la llei d'expropiació forçosa es destinaran a la finalitat pública de descobriment de la muralla, bé reduint sostre respecte l'existent amb la renúncia a l'aprofitament, bé indemnitzant afectats.
- En el cas de reconstrucció, l'alçada del nou edifici serà harmònica amb la dels edificis contigus.

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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

## 11. Proposta de modificació.

Amb aquest objectius i criteris es proposa la delimitació de tres polígons d'actuació.

PA 97 Pujada de Sant Feliu I. Comprèn una sola finca amb l'edificació en mal estat. Es proposa qualificar l'extrem nord d'equipament i la resta de zona de protecció (clau 7). Es manté alineació i alçada i es fixa un fons edificable per fer aparèixer la muralla. El sistema d'actuació serà el de compensació bàsica.

PA 98 Pujada de Sant Feliu II. Comprèn tres parcel·les, dues de titularitat municipal, on s'han enderrocat les edificacions, i una tercera també amb participació municipal ocupada per una edificació en regular estat de conservació, que supera en dues plantes la col·lindant. Es proposa la seva qualificació com a zona de protecció – Equipaments (clau 7 – E) per la ordenació d'una nova edificació amb façana contínua al carrer de B+3 amb una alçada màxima fixada en els plànols d'ordenació. Es fixa un fons edificable que suposi l'aparició d'un pati posterior des d'on es tindrà una visió de la muralla en tota la longitud del polígon. Per assegurar l'accés i potenciar l'element es qualifica d'equipament la planta baixa. Ateses les característiques, objectius i desequilibri econòmic del polígon el sistema d'actuació serà el d'expropiació.

PA 99 Torre Bosch Monar. Comprèn quatre parcel·les, una de titularitat municipal, on s'ha enderrocat l'edificació, i una altra també amb participació municipal. La resta de parcel·les estan ocupades per edificacions en regular estat de conservació. Es proposa eixamplar, amb el manteniment de l'afecció sobre dues finques, l'àrea de protecció de la Torre Bosch Monar. La resta es qualifica de zona de protecció (clau 7) amb l'alçada i fons existent. El sistema d'actuació serà el de cooperació.

Tanmateix, la modificació recull algunes correccions en les zonificacions, detectades tant amb la superposició de noves i actualitzades bases cartogràfiques, com d'un aixecament topogràfic acurat, que posen de relleu la manca d'ajust en algunes alineacions atribuïbles, molt probablement, a la irregular topografia de l'àmbit .

La quantificació i comparació numèrica de la modificació, així com la justificació del compliment del manteniment dels estàndards de sistemes d'acord amb el que estableix l'art. 94.2 de la LU, es resumeixen als quadres adjunts.

## 12. Quadre resum de superfícies i justificació d'estàndards.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 12.a DEL TEXT REFÓS DEL PGOU - PA 97 PUJADA ST. FELIU 1**

| Zonificació | | Planejament vigent Superfície sòl | | St existent | Proposta modificació Superfície sòl | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sistemes | C.1 | 205,61 | 100,00% | 719,64 | | | |
| | E | - | - | | 34,13 | | |
| | | 205,61 | 100,00% | 719,64 | 34,13 | 16,60% | |
| | | | | | | | Sostre |
| Zones | 7 | - | - | | 148,38 | Ocupació | 519,33 |
| | | - | - | | 23,10 | Pati | |
| | | - | | | 171,48 | 83,40% | 519,33 |
| TOTAL | | 205,61 | 100,00% | 719,64 | 205,61 | 100,00% | 519,33 |

**Quadre comparatiu**

| | Proposta modificació | | | Vigent | | | Existent | Increment | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | superfície | | sostre | superfície | | sostre | sostre | superfície | sostre |
| Zones | 171,48 | 83,40% | 519,33 | - | - | - | 719,64 | 171,48 | -200,31 |

Es constata en els quadres precedents la reducció d'aprofitament urbanístic proposat en relació a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat així com la inexistència de sostre residencial de nova implantació.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 12.b DEL TEXT REFÓS DEL PGOU - PA 98 PUJADA ST. FELIU 2**

| Zonificació | | Planejament vigent Superfície sòl | | St existent | Proposta modificació Superfície sòl* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sistemes | C.1 | 240,87 | 100,00% | 534,00 | 67,60 | | C.1 min |
| | E | - | | | | | |
| | | 240,87 | 100,00% | 534,00 | 125,92 | 52,28% | C.1+E min |
| | | | | | | | Sostre max |
| Zones | 7 | - | - | - | 114,95 | 47,72% | 332,22 |
| TOTAL | | 240,87 | 100,00% | 534,00 | 240,87 | 100,00% | 332,22 |

**Quadre comparatiu**

| | Proposta modificació | | | Vigent | | | Existent | Increment | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | superfície | | sostre | superfície | | sostre | sostre | superfície | sostre |
| Zones | 114,95 | 47,72% | 332,22 | - | - | - | 534,00 | 114,95 | -201,78 |

Es constata en els quadres precedents la reducció d'aprofitament urbanístic proposat en relació a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat així com la inexistència de sostre residencial de nova implantació.

* La superfície de sòl assignada a la zona 7 i sistema d'equipaments d'aquest polígon, atesa la coexistència d'usos, s'estableix aplicant a la superfície de la parcel·la el percentatges en relació al sostre assignat a cada ús. Es precisa també que, el sostre residencial (zona 7) que apareix a la taula és un valor màxim; mentre que les superfícies de C.1 i C.1+E són mínimes. La modificació del PE del Barri Vell que desplegui la modificació concretarà la qualificació detallada.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 12.c TEXT REFÓS DEL PGOU PA 99 TORRE BOSCH MONAR**

| Zonificació | | Planejament vigent Superfície sòl | | St existent | Proposta modificació Superfície sòl | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sistemes | C.1 | 183,89 | 100,00% | 727,91 | 56,54 | 30,75% | |
| | | | | | | | Sostre |
| Zones | 7 | - | - | - | 127,35 | 69,25% | 636,75 |
| TOTAL | | 183,89 | 1,00 | 727,91 | 183,89 | 100,00% | 636,75 |

**Quadre comparatiu**

| | Proposta modificació | | | Vigent | | | Existent | Increment | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | superfície | | sostre | superfície | | sostre | sostre | superfície | sostre |
| Zones | 127,35 | 69,25% | 636,75 | - | - | - | 727,91 | 127,35 | -91,16 |

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

Es constata en els quadres precedents la reducció d'aprofitament urbanístic proposat en relació a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat així com la inexistència de sostre residencial de nova implantació.

**MP 12 TEXT REFÓS PGOU PA - PUJADA DE SANT FELIU 1/2 I PA TORRE BOSC MONAR**

**Quadre resum de la zonificació de l'àrea urbana afectada**

**Planejament vigent**

| Zonificació | | Fora PA | PA PSF 1 | PA PSF 2 | PA TBM | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sistemes | A2 | 584,73 | | | | 584,73 |
| | C.1 | | 205,61 | 240,87 | 183,89 | 630,37 |
| | E | | | | | - |
| | | 584,73 | 205,61 | 240,87 | 183,89 | 1.215,10 |
| Zones | 7 | | - | | | |
| TOTAL | | 584,73 | 205,61 | 240,87 | 183,89 | 1.215,10 |

**Proposta de modificació**

| Zonificació | | | PA PSF 1 | PA PSF 2 | PA TBM | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sistemes | A2 | | | | | |
| | C.1 | 584,73 | | 67,60 | 56,54 | 708,87 |
| | E | | 34,13 | 58,32 | | 92,45 |
| | | 584,73 | 34,13 | 125,92 | 56,54 | 801,32 |
| Zones | 7 | | 171,48 | 114,95 | 127,35 | 413,78 |
| TOTAL | | 584,73 | 205,61 | 240,87 | 183,89 | 1.215,10 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sostre per usos** | Residencial | 370,95 | 332,22 | 509,40 | 1.212,57 |
| | Comercial | 148,38 | | 127,35 | 275,73 |
| | Total | 519,33 | 332,22 | 636,75 | 1.488,30 |

A efectes justificatius s'han considerat pel PA 98 les superfícies de sistemes mínimes establertes en les determinacions.

## 13. Justificació del manteniment de les superfícies i funcionalitat del sistema d'espais lliures

El PGOU vigent, aprovat el 2002 recull la qualificació de sistema de places parcs i jardins urbans del pla especial del Barri Vell (1983) per les finques situades al cantó est de Ballesteries entre la Torre Bosch Monar i el pati del Museu d'història de la ciutat, i de les del cantó est de la pujada de Sant Feliu, entre el pati del Museu i la casa Pastors.

El temps transcorregut, amb una creixent valoració patrimonial i urbana de les successives etapes de construcció de la ciutat i el propi èxit del pla especial en la rehabilitació i revalorització dels seus edificis i espais públics, va fer replantejar-se aquesta previsió i desafectar la totalitat del tram de Ballesteries al sud de la torre Bosch Monar, vistos els resultats obtinguts en algunes finques on s'han executat parcialment aquests enderrocs: els panys estan molt alterats i la seva restauració resulta excessivament costosa i de resultats poc satisfactoris; la qualitat urbana dels espais resultants tampoc en justifica la intervenció.

L'àmbit de la modificació contempla la totalitat de sòl destinat a sistemes, entre espais lliures i vialitat. La present modificació, opta pel manteniment de part del teixit residencial existent, mantenint l'actual composició del carrer Ballesteries i Pujada sant Feliu, amb la qualificació de part del sòl de sistema d'equipaments. Pel que fa a les zones verdes, es proposa la qualificació de l'espai verd existent entre els carrers Pujada sant Feliu i el carrer Calderers ajustant-lo als seu ús real d'espai públic i assegurant la seva preservació

L'article 94.4 del text refós de la LUC determina l'obligació d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments en cas de transformació d'usos preexistents, establint que:

> *4. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m2 per cada 100 m2 de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.*

D'acord amb aquest article, els espais lliures del PA 98 PSF2 (un mínim de 67,60 m2) i PA 99 TBM (56,54 m2) que es mantenen en relació al planejament anterior computen als efectes de la reserva mínima a incorporar.

En el quadre adjunt s'exposa la justificació del compliment del manteniment dels sistemes d'espais lliures d'acord amb el fixat als art. 94 i 95 del text refós de la LUC.

**Justificació estàndards (art 94 LUC)**

**Increment mínim sistemes**

| **Sostre per usos** | | **C.1** m2/100 m2 st | | **C.1+E** m2/100 m2 st | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Residencial** | 1.212,57 | 15 | 181,89 | 22,5 | 272,83 |
| **Altres** | 275,73 | | - | 7,5 | 20,68 |
| **Total** | 1.488,30 | | 181,89 | | 293,51 |
| **Computable dins l'àmbit** | | | - 124,14 | | - 124,14 |
| **Increment addicional** | | | **57,75** | | **169,37** |

| | Proposta | Vigent | Increments | Min LU |
|---|---|---|---|---|
| **C.1** | **708,87** | 630,37 | 57,75 | **688,12** |

| | Proposta | Vigent | Increments | Min LU |
|---|---|---|---|---|
| **C.1+E** | **801,32** | 630,37 | 169,37 | **799,74** |

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

**Justificació manteniment superfície C.1 (art 95 LUC)**

| | Proposta | Vigent | |
|---|---|---|---|
| Es manté | 124,14 | 124,14 | |
| De nova creació | 584,73 | | |
| **Total** | 708,87 | 630,37 | |

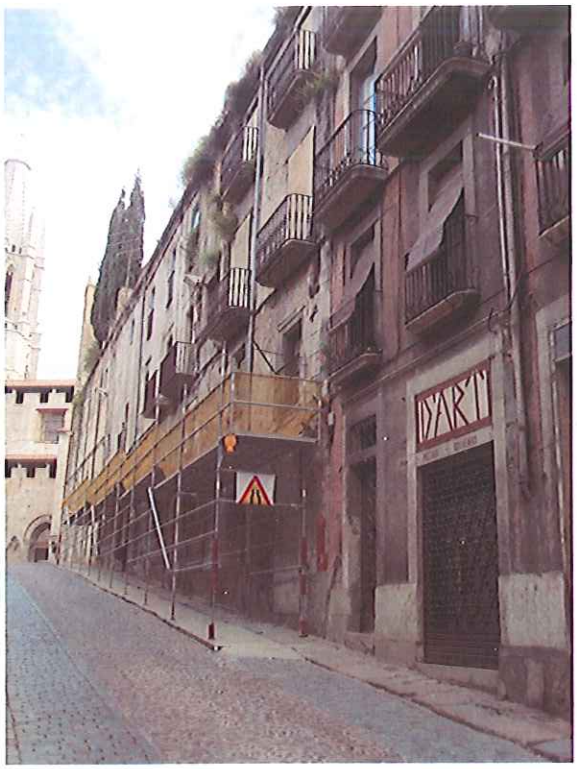
A efectes justificatius s'han considerat pel PA 98 les superfícies de sistemes mínimes establertes en les determinacions.

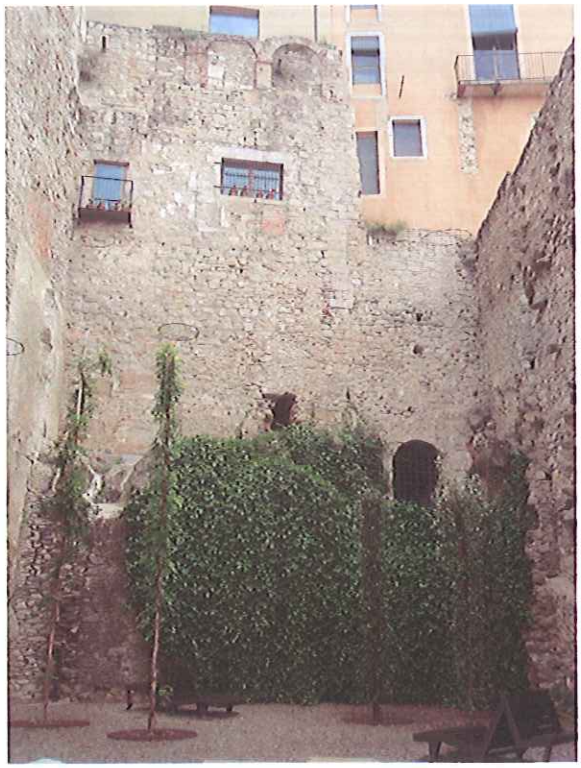
Es constata el manteniment de sòl i compliment d'estàndards mínims destinats a espais lliures públics i equipaments públics.

156

## 2. ANNEX REPORTATGE FOTOGRÀFIC

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

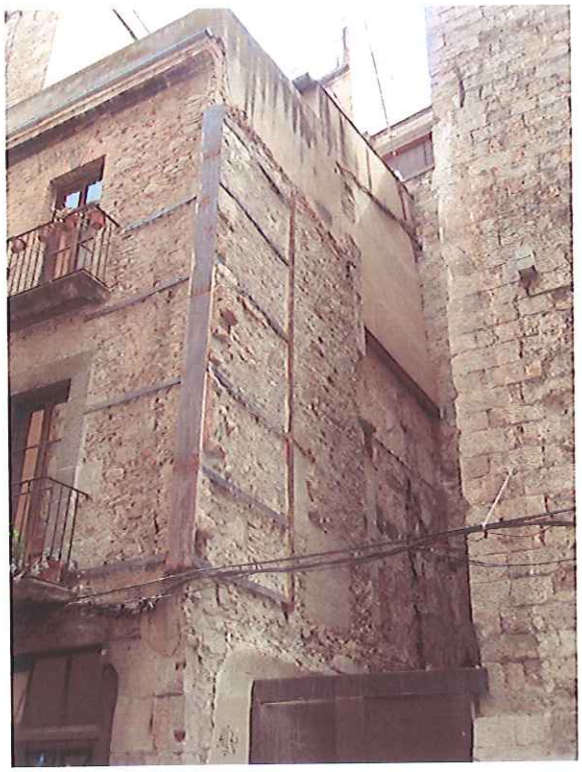


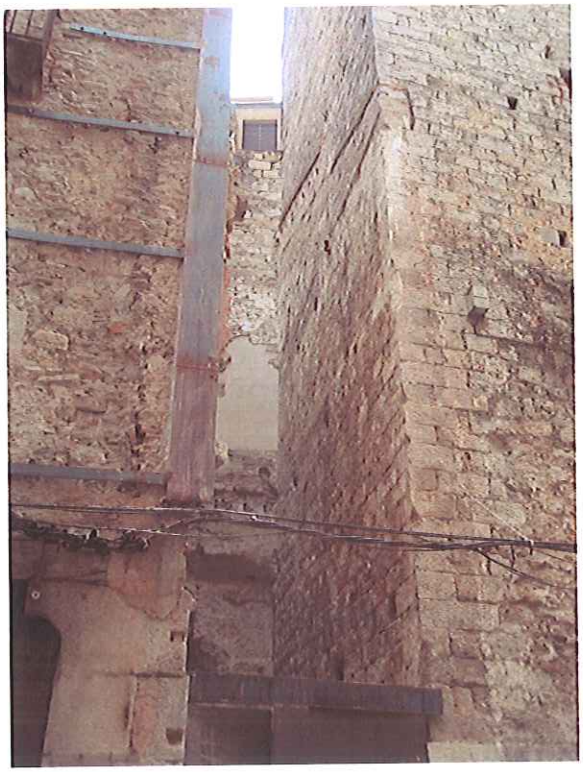



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

AYUMI





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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

# 3.NORMATIVA

## CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

**Article 1. Naturalesa i objecte.**
Aquest document té la consideració de modificació puntual núm. 12 del Text Refós del Pla General d'Ordenació de Girona per la delimitació i regulació de la ordenació dels PA 97 Pujada de Sant Feliu I, PA 98 Pujada Sant Feliu II i PA 99 Torre Bosch Monar.

**Article 2. Situació i Àmbit**
El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb les finques qualificades pel PGOU vigent de sistema de places parcs i jardins urbans al cantó est del carrer Ballesteries i Pujada de Sant Feliu, entre la Torre Bosch Monar i la casa Pastors. Inclou també la plaça entre la Pujada de Sant Feliu i Calderers.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 1.215,10 m2

**Article 3. Obligatorietat**
Segons l'article 4 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, les disposicions contingudes en l'esmentat PGOU i les seves modificacions obliguen al seu compliment per igual tant a l'administració com als particulars. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del text refós del PGOU.

**Article 4. Vigència**
Segons l'article 5 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 92 i 100 del D 1/2005 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

**Article 5. Interpretació**
Segons l'article 3 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, la interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atenir-se a la superfície real.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el Pla General d'Ordenació de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 28 de febrer de 2002 (DOGC núm. 3654 d'11 de juny de 2002) i el seu text refós conformat per la CTU de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

**Article 6. Determinacions**
Seran d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

1. Memòria
2. Normativa
3. Agenda i avaluació econòmico-financera
4. Plànols

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

## CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### Art. 7. Classificació del sòl

La classificació de l'àmbit de la modificació del text refós del PGOU número 12 PA-97/98/99 Pujada Sant Feliu I, II i Torre Bosch Monar Pont de la Barca al Pla General d'Ordenació de Girona, i correspon a la de sòl urbà no consolidat.

### Article 8. Qualificació

La present modificació numero 12 del text refós del PGOU qualifica l'àmbit de zona de protecció (clau 7) i sistemes d'equipaments i espais lliures .

Part de l'àmbit del PA-98 s'ha qualificat amb una doble clau 7-E que explica el doble ús d'aquesta parcel·la que tant en planta baixa, com en l'extrem sud del polígon (grafiat en el plànol 8b –Edificació resultant indicativa) estaran qualificats d'equipament (clau E), i la resta de la finca tindrà qualificació de zona de protecció (clau 7).

S'entenen per sistemes els conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.

La zona de protecció comprèn aquelles zones del sòl urbà que han estat objecte d'una especial preservació i protecció. Per les seves particularitats han de ser ordenats i regulats amb uns paràmetres específics i singulars segons les pròpies característiques.

### Article 9. Desplegament de la modificació.

Caldrà la modificació puntual del pla especial del Barri Vell per classificar les intervencions i precisar les determinacions d'aquesta modificació.

D'acord amb la normativa vigent sobre el patrimoni arqueològic, qualsevol intervenció sobre aquest sector de la ciutat ha d'anar precedida d'una intervenció arqueològica prèvia.

### Article 10. Ordenació específica.

El sòl d'aprofitament s'ordenarà segons les disposicions la zona de protecció (clau 7) segons el que disposa l'article 222 de les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona i segons els paràmetres bàsics grafiats als plànols 8a-8b i 9 – Proposta de modificació i façanes que estableixen fondàries, ocupacions i alçades màximes.

### Article 11. Gestió.

Per a l'adequada gestió de l'àmbit de la modificació es delimiten 3 polígons d'actuació. La descripció i gestió de cadascun d'ells es recull en les fitxes que segueixen. Els paràmetres d'aplicació són els que resulten dels plànols normatius. A efectes justificatius, es tindran en compte les dades remarcades de color gris a les fitxes; la resta resulten de quocients que podrien induir a error a raó de la reducció de decimals:

# PA - 97. PUJADA DE SANT FELIU I

**ÀMBIT:**

- Està delimitat per la Pujada de Sant Feliu, i la muralla entre la casa Pastors i el PA 98
- La superfície del polígon és de 205,61 m2.

**OBJECTIUS GENERALS:**

- Reconèixer l'edificació existent i la façana urbana.
- Obtenció d'un equipament per accedir a la casa Pastors.
- Fer aparèixer la muralla al pati posterior de l'edificació.

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

| CARACTERÍSTIQUES GENERALS | | superfícies | |
|---|---|---|---|
| | | m2 | % |
| SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR: | | 205,61 | 100,00 |
| Sostre màxim (m2 sostre): | 519,33 | | |
| Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl): | 2,52 | | |
| RESIDENCIAL (m2 sostre) | 370,95 | | |
| COMERCIAL (m2 sostre) | 148,38 | | |
| RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC: | | 34,13 | 16,60% |
| Equipaments: | | 34,13 | |
| SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT: | | 171,48 | 83,40% |
| Residencial | | 171,48 | |

ALTRES DETERMINACIONS

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 7.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació de la modificació.
- No s'admet ús d'habitatge en PB

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

- Caldrà redactar la corresponent Modificació Puntual del PE del Barri Vell per adaptar-lo a aquesta MP del PGOU. La MP PE podrà desenvolupar l'ordenació volumètrica sense en cap cas modificar els paràmetres bàsics del PA. A aquets efectes són paràmetres bàsics l'edificabilitat màxima, els usos principals i compatibles i els estàndards mínims de sistemes. La MP del PE assumirà com a criteris de la ordenació volumètrica els objectius generals del PA.
- El sistema d'actuació serà el de compensació bàsica.

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

## PA – 98. PUJADA DE SANT FELIU II

**ÀMBIT:**

- Està delimitat per la Pujada de Sant Feliu, i la muralla entre la PA 97 i el pati del Museu d'història de la ciutat.
- La superfície del polígon és de 240,87 m2.

**OBJECTIUS GENERALS:**

- Recuperar el pla de façana a l'alçada adequada.
- Obtenció d'un equipament en PB per accedir a la muralla i un altre nucli d'equipament vertical per possibilitar l'accés al Museu d'Història.
- Fer aparèixer la muralla al pati posterior de l'edificació.

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

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

| | | superfícies | |
|---|---|---|---|
| | | m2 | % |
| SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR: | | 240,87 | 100,00 |
| Sostre màxim sector (m2 sostre apr privat): | 332,22 | | |
| Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl): | 1,38 | | |
| Ús global: | RESIDENCIAL | | |

| | superfícies | |
|---|---|---|
| | m2 | % |
| RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC: | 125,92 | 52,28 |
| Espais lliures: | 67,60 | |
| Espais lliures + equipaments | 125,92 | |
| SOL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT: | 114,95 | 47,72 |
| Residencial | | |
| ALTRES DETERMINACIONS | | |

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 7.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació de la modificació.
- El pati en PB estarà vinculat a l'equipament.

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

- Caldrà redactar la corresponent Modificació Puntual del PE del Barri Vell per desplegar aquesta MP del PGOU. La MP PE podrà desenvolupar l'ordenació volumètrica sense en cap cas modificar els paràmetres bàsics del PA. A aquets efectes són paràmetres bàsics l'edificabilitat màxima, els usos principals i compatibles i els estàndards mínims de sistemes. La MP del PE assumirà com a criteris de la ordenació volumètrica els objectius generals del PA, localitzant el sistema d'espais lliures públics en el pati de protecció de la muralla, amb accés públic des del carrer.
- El sistema d'actuació serà el d'expropiació.
- Les finques adquirides per l'Ajuntament per la llei d'expropiació forçosa es destinaran a la finalitat pública de descobriment de la muralla, bé reduint sostre respecte l'existent amb la renúncia a l'aprofitament, bé indemnitzant afectats.

# PA - 99. TORRE BOSCH MONAR

**ÀMBIT:**

- Està delimitat pel carrer Ballesteries, i la muralla, el pati del Museu d'història de la ciutat i la Torre Bosch Monar.
- La superfície del polígon és de 183,89 m2.

**OBJECTIUS GENERALS:**

- Reconèixer l'edificació existent i la façana urbana.
- Obtenció d'una placeta de protecció de la Torre Bosch Monar.

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

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

| | | superfícies | |
|---|---|---|---|
| | | m2 | % |
| SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR: | | 183,89 | 100,00 |
| Sostre màxim (m2 sostre): | 636,75 | | |
| Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl): | 3,46 | | |
| RESIDENCIAL(m2 sostre): | 509,10 | | |
| COMERCIAL (m2 sostre): | 127,35 | | |
| RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC: | | 56,54 | 30,75% |
| Espais lliures: | | 56,54 | |
| SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT: | | 127,35 | 69,25% |
| Residencial | | 127,35 | |

ALTRES DETERMINACIONS

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 7.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació de la modificació.
- No s'admet ús d'habitatge en PB

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

- Caldrà redactar la corresponent Modificació Puntual del PE del Barri Vell per adaptar-lo a aquesta MP del PGOU. La MP PE podrà desenvolupar l'ordenació volumètrica sense en cap cas modificar els paràmetres bàsics del PA. A aquets efectes són paràmetres bàsics l'edificabilitat màxima, els usos principals i compatibles i els estàndards mínims de sistemes. La MP del PE assumirà com a criteris de la ordenació volumètrica els objectius generals del PA.
- El sistema d'actuació serà el de cooperació.
- Les finques adquirides per l'Ajuntament per la llei d'expropiació forçosa es destinaran a la finalitat pública de descobriment de la muralla, bé reduint sostre respecte l'existent amb la renúncia a l'aprofitament, bé indemnitzant afectats.

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

# 4. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

## 4.1. Agenda.

Els polígons s'executaran en un termini de 3 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla General.

## 4.2. Avaluació econòmica i financera.

Aquesta avaluació té caràcter d'estudi previ i no vinculant. El càlcul precís dels costos, indemnitzacions i valors de finques es realitzaran en el corresponent projecte de reparcel·lació o expropiació, atenent a les superfícies reals.

4.2.1. Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes

En els quadres adjunts s'estimen els costos d'urbanització corresponents als diferents polígons, a partir del cost unitari obtingut d'obres d'urbanització recents similars i valors residuals de construcció mitjos adequats a la tipologia.

**Costos d'execució unitaris**

| | | |
|---|---|---|
| Urbanització espais lliures | 120,00 | € / m2 |
| Enderroc edificis | 198,51 | € / m2 |
| Adequació muralla | 280,00 | € / m2 |
| Construcció equipament | 1.200,00 | € / m2 |
| Construcció habitatge | 1.364,78 | € / m2 |

**Valors unitaris mitjos per indemnització**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Indemnització | Locals (sòl + construcció) | 1.309,18 | € / m2 |
| | Habitatges (sòl + construcció) | 1.418,36 | € / m2 |
| | Trasllat activitat | 90,00 | € / m2 |

**Estimació costos urbanització i projectes**

| PA 98 | Actuació | Superfície (m2) | Sostre (m2) | Parcial (€) | Totals (€) |
|---|---|---|---|---|---|
| | Enderrocs | 103,09 | 618,54 | 122.786,38 | |
| | **Total costos urbanització** | | | 122.786,38 | **122.786,38** |
| | Projectes i gestió | | | | **18.417,96** |
| | **Total execució** | | | | **141.204,33** |
| | **Indemnitzacions** | | | | |
| | Indemnització locals | 44,00 | 44,00 | 57.603,92 | |
| | Indemnització habitatges | 89,00 | 267,00 | 378.702,12 | |
| | **Total indemnitzacions** | | | 436.306,04 | **436.306,04** |
| | Construcció equipament | | 168,54 | 202.248,00 | |
| | Construcció habitatges | | 332,22 | 453.407,21 | |
| | | | | 655.655,21 | **655.655,21** |
| | **TOTAL COSTOS PA 98** | | | | **1.233.165,58** |

| PA 99 | Actuació | Superfície (m2) | Sostre (m2) | Parcial (€) | Totals (€) |
|---|---|---|---|---|---|
| | Enderrocs | 38,32 | 114,96 | 22.820,71 | 22.820,71 |
| | Urbanització zona verda | 61,22 | | 7.346,40 | 7.346,40 |
| | Adequació muralla | 95,52 | | 26.745,60 | 26.745,60 |
| | **Total costos urbanització** | | | | **34.092,00** |
| | **Projectes i gestió** | | | | **5.113,80** |
| | **Total execució** | | | | **39.205,80** |
| | **Indemnitzacions** | | | | |
| | Trasllat activitat | 38,32 | 38,32 | 3.448,80 | |
| | Indemnització habitatges | 38,32 | 76,64 | 108.703,11 | |
| | Indemnitzacions local | 38,32 | 38,32 | 50.167,78 | |
| | **Total indemnitzacions** | | | 162.319,69 | **162.319,69** |
| | **TOTAL COSTOS PA 99** | | | | **201.525,49** |

4.2.2. Viabilitat econòmica.

Les finques adquirides per l'Ajuntament per la llei d'expropiació forçosa es destinaran a la finalitat pública de descobriment de la muralla, bé reduint sostre respecte l'existent amb la renúncia a l'aprofitament, bé indemnitzant afectats.
A aquests efectes, el costos d'adequació i urbanització del PA-98 (sistema d'expropiació) aniran a càrrec de l'Ajuntament de Girona i els costos del PA-99 (sistema de cooperació) que sobrepassin el valor de la finca ja expropiada, aniran a càrrec dels propietaris del polígon.

Valor dels aprofitaments resultants

**Valors unitaris mitjos edificacions**

| | | |
|---|---|---|
| Locals existents (sòl + construcció) | 1.309,18 | € / m2 |
| Habitatges existents (sòl + construcció) | 1.418,36 | € / m2 |
| Habitatges nova construcció | 2.564,78 | € / m2 |

**Estimació costos urbanització i projectes**

| PA 98 | Aprofitament finca propietat municipal | Sostre (m2) | Parcial (€) | Totals (€) |
|---|---|---|---|---|
| | Valor habitatges nova construcció | 332,22 | 852.071,21 | **852.071,21** |

| PA 99 | Aprofitament finca propietat municipal | Sostre (m2) | Parcial (€) | Totals (€) |
|---|---|---|---|---|
| | Valor habitatges existents | 90,82 | 128.815,46 | |
| | Valor locals existents | 45,41 | 59.449,86 | |
| | **Total** | | 188.265,32 | **188.265,32** |

En els quadre adjunt s'estima la viabilitat econòmica dels polígons amb càrregues d'urbanització i expropiació, per m2 de sostre i de sòl net .

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

**PA 97 PUJADA SANT FELIU I**

**Aprofitament del polígon**

| Sòl net | | Sostre | |
|---|---|---|---|
| 205,61 | m2 sòl | 519,33 | m2 sostre |

**PA 98 PUJADA SANT FELIU II**

**Aprofitament del polígon**

| Sòl net | | Sostre | |
|---|---|---|---|
| 240,87 | m2 sòl | 332,22 | m2 sostre |

**Viabilitat econòmica**

| | | |
|---|---|---|
| Valor finca municipal | 852.071,21 | € |
| Costos d'execució | 1.233.165,58 | € |
| Finançament ajuntament | - 381.094,37 | € |

**PA 99 TORRE BOSCH MONAR**

**Aprofitament del polígon**

| Sòl net | | Sostre | |
|---|---|---|---|
| 183,89 | m2 sòl | 636,75 | m2 sostre |

**Viabilitat econòmica**

| | | |
|---|---|---|
| Valor finca municipal | 188.265,32 | € |
| Costos d'execució | 201.525,49 | € |
| Finançament poligon | - 13.260,17 | € |

**Repercussió costos execució**

| | | |
|---|---|---|
| Sobre el sòl net | - 72,11 | € / m2 |
| Sobre el sostre | - 20,82 | € / m2 |

Es constata la proporcionalitat de les repercussions amb el nivell de consolidació i càrregues urbanístiques suportades per les finques dels diferents polígons. En tot cas, les repercussions dels costos d'execució del planejament proposat estimades són assumibles, atès el valor i posició de les finques resultants.

4.2.3. Informe de sostenibilitat econòmica.

D'acord amb el que s'exposa a la memòria, els usos proposats residencials i d'equipament, s'adeqüen a les necessitats del municipi i més concretament de la zona on s'ubica l'àmbit de la modificació. D'altra banda, per la dimensió de la modificació, es mantenen els equilibris bàsics del pla pel que fa a sòl residencial i sòl per activitats econòmiques.
El cost de l'actuació per part de l'Ajuntament amb una quantitat de 421.750,37€ es justifica amb la incorporació d'un nou equipament amb un pati interior amb vistes a la muralla i nous accessos que milloren els equipaments de la Casa Pastors i el Museu d'Història.

D'altra banda els costos de manteniment dels nous equipaments estan plenament justificats per la seva funció social i la millora dels serveis de la ciutat que afavoreixen la qualitat de vida dels ciutadans.

# 5. PLÀNOLS

| | |
|---|---|
| 1. Situació i emplaçament muralla | 1/1.000 |
| 2. Ortofoto | 1/1.000 |
| 3. Planejament vigent | 1/1.000 |
| 4. Estructura de la propietat | 1/500 |
| 5. Topogràfic | 1/250 |
| 6. Façanes estat actual | 1/250 – 1/100 |
| 7. Planejament vigentsobre topogràfic | 1/500 |
| 8a. Proposta modificació | 1/500 |
| 8b. Proposta edificació (indicatiu) | 1/500 |
| 9. Façanes proposta | 1/250 – 1/100 |

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