

19.101

2007/26437 - AP



**URBANISME I OBRES
PLANEJAMENT I PROJECTES**

EXPEDIENT : 2006006505
CODI : 02.031.137
SÈRIE : PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA
NIF : P1708500B
ASSUMPTE : MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 14 DEL TEXT REFÒS DEL PGOU DE GIRONA. PA 101 C/ PONT DE LA BARCA - FONTAJAU. (19.101)

INICI: 27/09/06

TANCAMENT:

FOLIS:

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




Ajuntament de Girona

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM 14 DEL TR DEL PLA GENERAL
PA 101 PONT DE LA BARCA-FONTAJAU**

Gener 2007



MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM 14 DEL TR DEL PLA GENERAL PA 101 PONT DE LA BARCA-FONTAJAU	1
1. Antecedents.....	3
2. Situació, objecte, àmbit i abast de la modificació.....	3
3. Conveniència i oportunitat.....	3
4. Formulació i tramitació	4
5. Marc urbanístic i legal	4
6. Estructura de la propietat:	4
7. Usos del sòl i estat de l'edificació:.....	4
8. Situació urbanística:.....	5
9. Objectius i criteris de la Modificació.....	5
10. Proposta:.....	6
11. Quadres de superfícies i estàndards.	7
12. Annex normatiu.	7
13. Plànols:	9
Annexes:.....	9

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 PA 101 – Pont de la Barca-Fontajau.

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb les finques vinculades a la indústria d'elaboració d'embotits i el sistema d'aparcaments que li dona accés. Està situat a la cantonada sud-oest de la rambla Xavier Cugat i el carrer Pont de la Barca. La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 5.272,70 m².

El seu abast és la modificació de l'ordenació del Pla, amb la delimitació i definició d'un nou PA, amb la doble finalitat de regular, sobre una part del polígon, la transformació del model urbanístic i els usos principals i, en la resta, la reordenació volumètrica del sostre residencial previst pel pla, així com les condicions de la nova ordenació i la seva gestió. L'agrupació de d'ambdues parts en un mateix polígon permet aconseguir un millor resultat global.

La modificació comporta, en part, una transformació global dels usos previstos pel planejament, per tant, d'acord amb que s'estableix a l'art. 94.4 del DL 1/2005 TRLU caldrà preveure una reserva mínima de terrenys per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre. En el cas de sostre destinat a usos no residencials la reserva mínima per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments s'estableix en 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre.

Fora del PA, per major claredat i precisió, es recullen per l'edifici catalogat les condicions d'ampliació regulades en el Catàleg.

3. Conveniència i oportunitat.

El document es redacta en compliment del conveni signat amb els propietaris en el que s'acorda pel polígon l'ordenació proposada, per facilitar el trasllat de la indústria, que necessita ampliar i que el seu emplaçament resulta poc adequat tant per l'empresa com per la ciutat.

S'ha conveniat la modificació de la zona comercial amb espais oberts (clau 4.2.e) a zona de volumetria vinculant (clau 2.4) com la de la resta de les finques del polígon.

L'empresa es compromet a traslladar la seva fàbrica a un polígon industrial de Girona o rodalies en un termini màxim de 3 anys i a respectar els llocs de treball actuals i augmentar-los en la quantitat que requereixin les noves instal·lacions.

4. Formulació i tramitació

La Modificació puntual núm. 14 - PA 101 Pont de la Barca - Fontajau 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.

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 de 3 parcel·les i el viari col·lindant. Els propietaris, han convingut amb l'ajuntament l'ordenació proposada. Les parcel·les 5090303 i 5090304 i part de la 5090302 s'han inclòs en la delimitació del nou PA 101 – Pont de la Barca - Fontajau.

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

Les parcel·les afectades per la modificació estan ocupades per edificacions i instal·lacions en bon estat. Les dues del nord, amb les edificacions de l'activitat industrial, amb una superfície construïda de 2000 m² i 2,082 m² de sostre respectivament. La del sud, en part per l'edificació catalogada i en part per construccions també vinculades a la indústria amb una superfície construïda total de 984,50 m² destinada a habitatge. Les rasants dels carrers Pont de la Barca i rambla Xavier Cugat estan situades uns 2 metres sobre la cota interior de les parcel·les.

8. Situació urbanística:

Les finques afectades per la modificació tenen la condició de sòl urbà consolidat i estan qualificades pel vigent PGOU com a zona comercial amb espais oberts (clau 4.2.e) i com a zona amb volumetria vinculant (clau 2.4.a), regulades respectivament pels arts. 209 i 216 de les normes urbanístiques del vigent PGOU en el seu Text Refós. Els principals paràmetres es transcriuen a continuació:

Zona 2.4.a

Parcel·la mínima:	L'existent
Edificabilitat màxima:	L'existent en el moment de l'aprovació del PG
Ocupació:	S'assenyala en el plànol de regulació del SU
Posició de l'edificació:	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol de regulació del SU
Usos dominants:	Habitatge plurifamiliar
Usos compatibles:	Habitatge unifamiliar, comerç, oficines i serveis (50%), hotel·ler, industrial 1a i 2a, sanitari, assistencial, cultural – religiós, recreatiu i esportiu (Pb), Administratiu, serveis tècnics i aparcament.

Zona 4.2.e

Parcel·la mínima:	L'existent
Edificabilitat màxima:	1 m ² /m ²
Ocupació:	70 %
Nombre màxim de plantes :	Les existents en el moment de l'aprovació del PG
Posició de l'edificació:	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en el plànol de regulació del SU
Usos dominants:	Comerç mitjà i gran
Usos compatibles:	Comerç petit, oficines i serveis, hotel·ler, industrial vinculat a l'activitat existent, sanitari, assistencial, cultural – religiós, recreatiu, esportiu, Administratiu, serveis tècnics i aparcament.

9. Objectius i criteris de la Modificació.

Els objectius de la modificació són:

- Ordenar les edificacions i espais lliures resultants de la transformació urbana de l'àmbit, a través de la delimitació d'un nou PA
- La millor implantació urbana de les futures edificacions
- Facilitar el trasllat de l'activitat industrial.
- Una composició volumètrica harmònica amb l'entorn urbà.
- Qualificar el 20% de sostre residencial de nova implantació a habitatge de protecció i el 10% d'aquest mateix sostre a habitatge concertat.

Els criteris de la modificació són:

- Consolidar l'ús residencial de l'entorn i fixar l'ús comercial en PB de la rambla Xavier Cugat i Pont de la Barca.
- Localitzar els espais lliures en coherència amb els de l'entorn per maximitzar la seva aportació positiva al paisatge urbà.
- Incorporar dins el PA per millorar la coherència i ordenació del conjunt, les parcel·les ja qualificades per a usos residencials.
- Assimilar alçades a les de l'entorn.
- Protegir visuals de l'edifici catalogat i fixar gràficament les condicions del PE del catàleg de protecció del patrimoni.

10. Proposta:

Amb aquest objectius es proposa delimitar un nou PA que inclou la parcel·la comercial, subjecte a transformació del model urbanístic i els usos principals i també les parcel·les o part d'elles residencials per la reordenació del sostre residencial que el pla preveu.

L'ordenació fixa un volum en L, reculat respecte l'alineació general de la rambla Xavier Cugat i respecte l'alineació de Pont de la Barca per protegir visuals de l'edifici catalogat. Les alçades B+6 (B+7 respecte el carrer interior més baix) i B+3 (B+4 respecte el carrer interior més baix) s'assimilen per cada cos a les corresponents al carrer i entorn immediat. Es fixa l'ús comercial en les PB amb façana als carrers esmentats.

L'espai interior es reordena amb la regularització del carrer i la formació d'una plaça oberta a la ribera del Ter. Fora del PA es fixen gràficament les condicions del PE del catàleg de protecció del patrimoni.

Es contempla com a finalitats del PA un increment de l'aprofitament urbanístic per raó de la transformació dels usos preexistents i de l'augment de l'edificabilitat. Per tant, d'acord amb l'establert als articles 43.1 i 68.2a del DL 1/2005 TRLU i 40.2 D 305/2006 RLU és d'aplicació el deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic.

Pel que fa al sostre residencial, tot l'increment i el subjecte a transformació d'ús i d'acord amb l'establert a l'art.66.3 D 305/2006 RLU es considera de nova implantació i per tant, 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.

11. Quadres de superfícies i estàndards.

MODIFICACIÓ PUNTUAL 14 DEL TR DEL PGOU-PA 101 PONT DE LA BARCA-FONTAJAU

Planejament vigent

	Sup	Usos adm	Sostre
4.2.e	1415,64	Com - Ind	1.415,64
2.4.a	1160,35	Res - com	2.082,00
2.4.a	901,47	Res Ed catalogat	984,85
Zones	3477,46	65,95%	4.482,49
A.2	574,02		
A.4	1221,18		
Sistemes	1795,20	34,05%	
Total àmbit	5272,66	100,00%	4.482,49

Proposta modificació - Zonificació

	Sup	Res	Com	Total	
Zona 2.4	1274,44	30,10%	6.014,30	830,87	6.845,17
C1	1748,02	41,29%			
A.2	1211,26	28,61%			
Sistemes	2959,28	69,90%			
Total PA	4233,72	100,00%	6.014,30	830,87	6.845,17

Zona - 2.4.a	901,47	Segons condicions catàleg	1.304,52
Sistema - A.2	137,47		
Tot fora PA	1038,94		1.304,52
Total àmbit	5272,66		8.149,69

Proposta modificació - Sostre per usos

	st.residencial	st.comercial
Subjecte a transformació global (PA)	3.932,30	830,87
Increment (Fora PA)	319,67	

Justificació estàndards

PA	Modificació	Vigent	Mín LU		
C.1	1.748,02	-	15/7,5	m2/100m2st	652,16
C1+E	1.748,02		22,5/7,5	m2/100m2st	1.415,53

Fora PA

C.1	-	-	20	m2/100m2st	63,93
-----	---	---	----	------------	-------

Total àmbit

C1+E	1.748,02				1.479,47
------	----------	--	--	--	----------

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.

PA-101

PONT DE LA BARCA-FONTAJAU

ÀMBIT:

- Es troba a l'extrem superior d'una illa que està delimitada pels carrers Fontajau, Rambla Xavier Cugat i Pont de la Barca.
- La superfície del polígon és de 4.233,72 m2.

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.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		
	Superfícies	
	m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:	4.233,72	100,00
Sostre màxim (m2 sostre):	6.845,17	
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl):	1,61	
Ús global:	RESIDENCIAL +COMERCIAL	
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:	2.960,00	69,88
Espais lliures:	1.740,00	
Viari:	1.220,00	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:	1.274,44	30,12
Residencial	1.274,44	

ALTRES DETERMINACIONS

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 2.4.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànol 5 de la modificació.
- D'acord amb l'establert a l'art.58.3 del DL 1/2005 TRLU a la llicència i amb un projecte unitari es podrà admetre una ordenació volumètrica alternativa. Aquesta ordenació alternativa podrà ajustar les alineacions amb excepció de les que afecten la rambla Xavier Cugat sense, en cap cas, superar l'alçada màxima de B+6 respecte l'esmentada rambla Xavier Cugat. Es respectaran tant els criteris generals d'ordenació de la proposta com els paràmetres de l'annex normatiu.
- Condicions d'ús: residencial amb un màxim de 6.014,13 m2 de sostre i comercial. Es podrà admetre, vinculat a la planta baixa dels carrers Pont de la Barca i rambla Xavier Cugat i amb una concreció arquitectònica adequada, l'ús comercial en la planta semi-soterrani, amb un màxim de 830 m2 construïts.
- L'accés rodat a l'aparcament no es farà ni des dels C/Pont de la Barca ni des de la Rbla Xavier Cugat.
- 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 concertat .

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

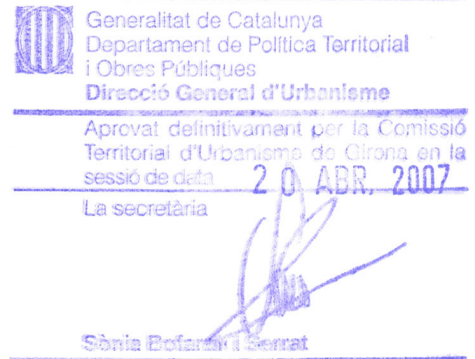
- El sistema d'actuació serà el de compensació bàsica.
- Se cedirà a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic del sol subjecte a reconversió de l'edificació existent i usos principals.
- Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no pot ser superior a dos 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	1/2.000
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

Annexes:

Conveni urbanístic



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 Saguer, Arquitecta col·laboradora

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

Girona, 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