19.102

2007/769 42 - AP

URBANISME I OBRES

PLANEJAMENT I PROJECTES

EXPEDIENT : 2006006506

CODI : 02.031.137

SÈRIE : PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA

NIF : P1708500B

ASSUMPTE : MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 15 DEL TEXT REFÓS DEL PGOU DE GIRONA. PMU 17 DESTILERIES I. (19.102)

INICI: 27/09/06 **TANCAMENT:**

FOLIS:

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

Territorial
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 20 ABR. 2007
La secretària
Sònia Dofarnau i Serrat

Ajuntament de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL NÚM 15 – PMU 19 DESTIL·LERIES I

Setembre 2006
Modificat febrer de 2007

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL NÚM 15 – PMU 19 DESTIL·LERIES I 1

1. MEMÒRIA 3
1. Antecedents. 3
2. Situació, objecte, àmbit i abast de la modificació 3
3. Conveniència i oportunitat. 4
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: 5
8. Situació urbanística: 5
9. Objectius i criteris de la Modificació 6
10. Proposta 6
11. Memòria social. Reserva d'habitatge social 7
12. Quadres de superfícies i estàndards. 7

2. ANNEX NORMATIU 8

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA 10
3.1. Agenda 10
3.2. Avaluació econòmica i financera. 10

4. 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 PMU i ordenació indicativa	1/1.000
6. Implantació urbana resultant	1/1.000

ANNEXES:

Fotos
Conveni urbanístic

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

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 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 PMU 19 – Destil·leries I.

El seu àmbit coincideix amb la UA 03 Destileries del PGOU vigent. Està delimitat als plànols i es correspon amb la subzona d'aprofitament privat 5.2.e entre els carrers perllongació del Carme Gubert i Gomera pel nord, Gran Canària al sud, Sant Joan Bosco a l'est i Port Lligat a l'oest, amb una superfície total de 27.146,08m2.

El seu abast és la modificació de les condicions d'ordenació de l'àmbit amb la delimitació i definició d'un nou PMU, amb l'objecte d'ordenar adequadament la correcta implantació d'un ús residencial en l'àmbit del PMU així com revitalitzar el sector.

El PGOU, a instàncies dels propietaris, va qualificar el sector com a zona industrial amb la intenció d'acollir una ampliació prevista de la indústria existent. En el moment actual i d'acord amb els propietaris, es considera que la indústria actual comporta molèsties em l'entorn degut al tipus d'activitat desenvolupada així com un fort impacte volumètric visual motius pels quals es considera poc idoni el previst ús industrial del sector.

D'acord amb el que s'estableix l'article 94.4 del DL 1/2005 TR LU i a raó de la reordenació general de l'àmbit de la present modificació, que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, caldrà preveure una reserva mínima de 22,5 m2 per cada 100 m2 de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics; en el cas de sostre destinat a altres usos 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.

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

3. Conveniència i oportunitat.

El document es redacta en compliment del conveni signat amb el propietari en el que s'acorda la nova reordenació així com les condicions de gestió i execució. Aquest propietari assumeix el compromís de promoure el trasllat de l'activitat industrial existent en un termini no superior a 4 anys a comptar des de la data d'aprovació definitiva del corresponent pla de millora formulat per la ordenació específica de l'àmbit d'aquesta modificació. Tanmateix, el propietari ha convingut amb l'ajuntament aportar una proposta de disposició de les edificacions, tractament de volums i definició de la seva tipologia, formulada per un arquitecte de reconegut prestigi a efectes que l'ajuntament pugui practicar les observacions, suggeriments o adaptacions que procedeixin a efectes d'ajustar els edificacions a l'entorn .

La proposta comporta la cessió a l'Ajuntament de Girona en la seva qualitat d'administració actuant, del 10% de l'aprofitament urbanístic en compliment del que preveu l'art.43 del Decret Legislatiu 2/2005. Així mateix, s'ha convingut la qualificació de 8.700 m2 de sostre destinats a habitatge de protecció pública, corresponents al 24,37 % del sostre màxim residencial del sector.

4. Formulació i tramitació

La Modificació puntual núm 15 - PMU 19 Destil·leries I 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 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.

6. Estructura de la propietat:

L'estructura de la propietat del sector s'ha grafiat al plànol núm. 4. Consta de 6 parcel·les i els sistemes urbanístics col·lindants, inclosos el sistema de places parcs i jardins urbans i el sistema d'equipaments cedits anticipadament pels propietaris del polígon. Els propietaris de les parcel·les amb drets a aprofitament 5510904 i 5510908 han acordat els paràmetres d'ordenació del PMU amb l'Ajuntament.

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

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

La superfície total d'aquesta modificació la integren un conjunt de terrenys que es troben en diferent estat. En el sector més sud existeix una instal·lació industrial dedicada a la transformació per a l'elaboració de productes càrnics. Aquest conjunt està conformat per diverses edificacions de tipologies i edats diferents així com de diferents estats de conservació i manteniment en funcionament plenament actiu.
La parcel·la de l'extrem nord es troba urbanitzada i amb el sòl lliure de qualsevol edificació. Les seves superfícies es detallen al quadre del punt 11 de la memòria.

8. Situació urbanística:

Els terrenys estan qualificats pel PGOU vigent de zona d'indústria amb espais oberts - destil·leries (clau 5.2.e) i es troben inclosos en el PA 03 Destil·leries i tenen la condició de sòl urbà no consolidat. La seva regulació s'estableix específicament a l'annex normatiu del TR del PGOU vigent que s'adjunta:

UNITAT D'ACTUACIÓ - 03. DESTIL·LERIES

ÀMBIT:

- Està delimitat per la prolongació del carrer Carme Gubert, carrer Gran Canària i carrer Port Lligat.
- La superfície del sector és de 27.146m2.

OBJECTIUS GENERALS:

- Desenvolupar una ordenació prevista en la modificació de Pla General.
- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta, destinat espais lliures, equipaments i sistema viari.
- Urbanització a càrrec dels promotors, del sòl destinat a sistema viari i d'espais lliures.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		27.146	100,00
Sostre màxim (m2 sostre):	25.100		
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl):	[illegible]		
Ús global:	INDUSTRIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		11.482	42,00
Viari:		8.880	
Espais lliures:		1.682	
Equipaments:		920	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		15.688	57,00
Industrial:		15.688	

ALTRES DETERMINACIONS

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 5.2.e
- 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 compensació.

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

9. Objectius i criteris de la Modificació.

Els objectius de la modificació són:

- Ordenar adequadament al correcta implantació d'un ús residencial que contempli l'ús mixt amb comerç de proximitat
- Revitalitzar el sector i cohesionar el teixit residencial proper
- Traslladar una activitat industrial que ha quedat fora de lloc degut a l'evolució de la zona d'ubicació actual
- Obtenció del sòl amb cessió lliure i gratuïta, destinat a viari i espais lliures/equipaments així com la seva urbanització.
- Qualificar habitatge de protecció i concertat.

Els criteris de la modificació són:

- Proposar una ordenació indicativa del sector per aconseguir una implantació coherent amb el teixit envolvent
- Localitzar els espais lliures del sector articulats respecte els de l'entorn i buscant una permeabilitat est-oest del carrer Joan Bosco fins a la ribera. Aquest espais lliures es situaran per estructurar i donar servei al conjunt del barri, més enllà de l'estricte sector de planejament.
- Fixar un sostre màxim de 38700 m2 que possibiliti el trasllat de l'activitat actual
- Requalificar el sector a un ús residencial

10. Proposta

Amb aquest objectius es proposa la delimitació d'un sector de PMU amb criteris d'ordenació reflectits indicativament. Atesa la consolidació dels teixits col·lindants i la recent urbanització de part dels carrers, l'esquema viari recull les preexistències (Carrers Formentera i Ramon Llull). El sistema de places, parcs i jardins urbans reconeix l'illa al NO del sector, que ja s'utilitza com a plaça i situa un gran espai lliure, paral·lel al carrer Ramon Llull que uneix Sant Joan Bosco amb la ribera del Ter. Així l'edificació es concentra en dues illes al sud del sector, amb una alçada de B+4 i B+6. Part de les plantes baixes es destinaran a usos comercials. L'estructura general assegura la qualitat dels espais públics i la seva integració i utilització per tot el barri.

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 PMU – 19 Destileries I

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 i per tant, està subjecte a l'obligació de classificar habitatge de protecció pública i d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible. Concretament i en complement del conveni, la reserva per habitatge de protecció pública s'incrementa fins a un total de 8.700 m2 de sostre que representa el 24,37 % del sostre residencail màxim del sector.

Per la regulació de les condicions de gestió es delimita el PMU – 19 Destil·leries I. El PMU s'executarà pel sistema de compensació bàsica. La urbanització de tot l'àmbit de la modificació així com el tractament dels espais externs a l'àmbit aniran a càrrec dels propietaris del sector.

11. Memòria social. Reserva d'habitatge social

La modificació preveu una reserva mínima de sòl per la construcció de 8.700 m2 d'habitatge de protecció pública, que representa el 24,37 % del sostre residencial màxim del sector, així com el per la construcció del 10 % del sostre residencial que fixi el PMU. El PMU que desenvolupi el sector concretarà la localització d'aquest sòl i fixarà els terminis per la seva edificació que en cap cas seran inferiors als fixats en l'agenda d'aquesta modificació.

12. Quadres de superfícies i estàndards.

PGOU vigent

		Superfície		Usos	Sostre
Zones	5.2.e	15.688,20	57,79%	ind.	25.100,00
Sistemes	C1	1.679,52	6,19%		
	E	919,80	3,39%		
	A2	8.858,56	32,63%		
		11.457,88	42,21%		
PA		27.146,08	100,00%		25.100,00

Proposta modificació

		Superfície		Usos	Sostre
Zones	1.2	9.650,65		res.max.	35.700,00
				com	3.000,00
		9.650,65	35,55%		38.700,00
Sistemes	C.1	7.430,88	27,37%		
	E	920,72	3,39%		
	A.2	9.143,83	33,68%		
		17.495,43	64,45%		
Total PA		27.146,08	100,00%		38.700,00

Justificació d'estàndards

	Modificació	Vigent	Min LU		
C1	7.430,88	1.679,52	15/7,5	m2/100m2st	5.580,00
C1+E	8.351,60	2.599,32	22,5/7,5	m2/100m2st	8.257,50

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

2. ANNEX NORMATIU

Art. 1. Ordenació específica. La delimitació del sector i ordenació indicativa està reflectida al plànol 5 d'aquest document. L'esquema viari i l'estructura general del sistema d'espais lliures són criteris vinculants. Les condicions específiques es detallen a la fitxa del sector 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.

PMU - 19 DESTIL·LERIES I

ÀMBIT:

- Està delimitat pels carrers perllongació del Carme Gubert i Gomera pel nord, Gran Canària al sud, Sant Joan Bosco a l'est i Port Lligat a l'oest.
- La superfície del sector és de 27.146,08 m2.

OBJECTIUS GENERALS:

- Ordenar i regular la transformació urbana del polígon.
- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta, destinat espais lliures, equipaments i sistema viari.
- Urbanització del sòl destinat a sistema viari espais lliures a càrrec dels propietaris del sector

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superficies	
		m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		27.146,08	100,00
Sostre màxim (m2 sostre):	38.700,00		
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl):	[redacted]		
Ús global:	RESIDENCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		17496.08	64.45
Espais lliures:		7.380,00	
Equipaments:		920,00	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		9.650,00	35,55
Residencial:		9.650,00	

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

ALTRES DETERMINACIONS
- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 1.2 i 2.4. - El sostre residencial màxim es fixa en 35.700,00m2. - El PMU preveurà una reserva mínima del 24,37 % del sostre residencial 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. - La delimitació del sector i ordenació indicativa estan reflectides en els plànol 5 de la modificació.

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El sector s'executarà per compensació bàsica. - El tractament dels espais exteriors al sector seran a càrrec dels propietaris del sector, segons conveni. - Se cedirà a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. - Determinacions específiques: Desenvolupament mitjançant un Pla de Millora Urbana.

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

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA

3.1. Agenda.

El sector s'executarà en un termini de 4 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 estimats, a partir del cost unitari obtingut d'obres d'urbanització recents similars.

Costos unitaris adoptats

Vialitat	Obertura	150,00	€/m2 vial
	Reurbanització	75,00	€/m2 vial
Espais lliures	De nova creació	120,00	€/m2 ell
	Adequació	90,00	€/m2 ell

Estimació cost total

	(m2)	Cost unitari (€/m2)	Cost (€)
V	9.143,83	75,00	685.787,25
Ell	5.830,88	120,00	699.705,60
Ell	1.600,00	90,00	144.000,00
	16.574,71		1.529.492,85

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	9.650,65	158,49 €/m2 sòl net
Sostre	38.700,00	39,52 €/m2 sostre

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

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

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 6/03/2007.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

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, setembre 2006
Modificat, febrer de 2007

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