19.103
TR

63

2007/26914-TR

URBANISME I OBRES

PLANEJAMENT I PROJECTES

EXPEDIENT : 2006006507

CODI : 02.031.137

SÈRIE : PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA

NIF : P1708500B

ASSUMPTE : MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 16 DEL TEXT REFÒS DEL PGOU DE GIRONA. PA 102 DESTIL·LERIES II. (19.103)

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

FOLIS:

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

Ajuntament de Girona

20 ABR. 2007

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL NÚM 16 – PA 102 DESTIL·LERIES II

Setembre 2006
Text Refós acord CUG 20/04/07

64

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL NÚM 16 – PA 102 DESTIL·LERIES II **1**

1. MEMÒRIA **3**
1. Antecedents. 4
2. Situació, objecte, àmbit i abast de la modificació. 4
3. Conveniència i oportunitat. 4
4. Formulació i tramitació 5
5. Marc urbanístic i legal 5
6. Estructura de la propietat: 5
7. Usos del sòl i estat de l'edificació: 5
8. Situació urbanística: 6
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. 8

2. ANNEX NORMATIU **9**

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA **12**
3.1. Agenda. 13
3.2. Avaluació econòmica i financera. 13

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	1/1.000
6. Implantació urbana resultant	1/1.000

ANNEX I:

Fotos
Conveni urbanístic
Fitxa Catàleg

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Obres Públiques
Direcció General de Urbanisme
Aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 20 ABR. 2007
La secretària
Sònia Bofarull i Serrat

65

1. MEMÒRIA

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

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.

Aquest document incorpora les prescripcions de l'acord de la CTU de Girona de data 20 d'abril de 2007.

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 102 – Destil·leries II.

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb la subzona d'aprofitament privat 5.1.a entre els carrers Gomera, Illa de Formentera, Ramon Llull i Passeig Sant Joan Bosco amb una superfície total de 2.817,12m2.

El seu abast és la modificació de les condicions d'ordenació de l'àmbit amb la delimitació i definició d'un nou PA, amb l'objecte d'una reconversió de l'estructura urbana i els usos principals d'aquesta illa per tal de millorar les condicions urbanístiques del sector així com permetre el trasllat de l'activitat a un nou sector més idoni.

La modificació comporta una reordenació general de l'àmbit de la present modificació, 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 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.

La proposta d'actuació incorpora fora del PA la modificació per reconèixer les edificacions i els usos existents alhora que ajusta la qualificació per reurbanitzar la zona amb criteris de millor qualitat urbanística.

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 de la finca del carrer St.Joan Bosco 59 (on es localitza l'activitat industrial) en el que s'acorda pel polígon una requalificació total de l'àmbit que passa de zona industrial –cada cop més residual- a residencial adaptant-lo a la realitat urbanística actual del sector, en contradicció amb l'entorn, alhora que reconeixent usos actuals. En el mateix document aquests propietaris es comprometen a traslladar l'activitat existent en un termini no

superior a 3 anys a comptar des de la data d'aprovació definitiva de la modificació del planejament general.
La seva execució ha de permetre la millora global de les condicions urbanístiques del sector, augmentant al mateix temps la qualitat urbana de l'entorn amb la incorporació de més superfície del sistema de places, parcs i jardins urbans.

4. Formulació i tramitació

La Modificació puntual núm 16 - PA 102 Destil·leries II 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 privades de referències cadastrals 5510901 i 5510902 . Aquestes parcel·les, juntament amb el carrer, de propietat municipal, s'han inclòs en la delimitació del nou PA 102 – Destil·leries II. L'àmbit de la modificació inclou, fora del PA quatre edificis d'habitatges de propietat privada així com el viari circumdant.

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

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

El sòl afectat dintre del PA representa un 45% (3.369 m2 sòl) de la totalitat de l'àmbit (7.492 m2 sòl) i exceptuant una part, on es localitzen certes instal·lacions de la destil·leria, la resta és un sòl lliure d'edificació destinat a pati. Fora del PA, en el front del carrer Sant Joan Bosco trobem un front de parcel·la consolidat amb 2 edificacions que disposen de tots els serveis urbanístics. L'edificació que se situa més al nord està inclosa en el catàleg d'edificis protegits i destina la seva planta baixa a local comercial i els dos pisos superiors a habitatge amb un total de 1.330,5m2st; l'altra edificació és un volum de planta baixa i primer pis destinat a habitatge amb un total de 600,10m2 st.

També fora del PA trobem 4 edificis d'habitatges consolidats de B+3 amb un total de 5.086,44 m2 st.

8. Situació urbanística:

Els terrenys tenen la condició de sòl urbà consolidat i estan qualificats pel PGOU vigent de zona d'indústria que configura carrers (clau 5.1.a)

La seva regulació s'estableix a l'art. 218 de les normes urbanístiques del PGOU vigent, del que es transcriuen els principals paràmetres:

Parcel·la mínima:	l'existent
Edificabilitat:	1,60m2st/m2s
Ocupació:	85 %
Alçada reguladora :	9 m
Usos dominants:	industrial

9. Objectius i criteris de la Modificació.

Els objectius de la modificació són:

- Millorar les condicions urbanístiques del sector
- Permetre el trasllat de l'activitat a un sector més idoni.
- Millorar la qualitat urbana dels sistemes inclosos en l'àmbit de la modificació
- Donar una millor qualitat urbanística a la zona amb la incorporació de nova superfície destinada al sistema de places, parcs i jardins urbans.
- Donar coherència a les qualificacions urbanístiques del sector, d'acord amb el seu ús real
- Qualificar el 20% de sostre residencial a habitatge de protecció i el 10% d'aquest mateix sostre a habitatge concertat.

Els criteris de la modificació són:

- Ordenar volumètricament l'edificació així com de la totalitat del PA configurant una illa amb dos fronts de façana i una plaça central oberta.
- Localitzar els espais lliures del sector articulats respecte els de l'entorn
- Fixar l'ús comercial de la totalitat de la PB.
- Definir una amplada de carrer uniforme
- Reconèixer fora del PA edificacions, usos i ordenació consolidada

10. Proposta:

Amb aquests objectius es proposa l'ordenació del PA completant dues illes amb una alçada màxima de B+3 i B+4 que configuren al centre una plaça. Es fixa l'ús comercial de la PB. La plaça, perpendicular a l'alineació del carrer i amb l'objectiu d'aconseguir unes visuals netes d'edificació en ambdues direccions encadenant, en al mida del possible, successius sistemes de places, parcs i jardins urbans. Es fixa també el nou traçat del carrer.

Fora del PA es reconeixen els usos d'edificacions ja consolidades així com es qualifica d'espais lliures i reordenen els espais entre els blocs existents al nord, amb la finalitat d'aconseguir una millor qualitat urbanística de l'àmbit de la modificació.

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

Es contempla com a finalitat del PA la transformació del model urbanístic preexistent. 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 és d'aplicació el deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic

Pel que fa al sostre residencial del PA 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.

Per la localització o regulació de les condicions de gestió es delimita el PA – 102 Destil·leries II. Els polígon s'executarà pel sistema de compensació bàsica. La urbanització dels espais lliures i viari de l'àmbit de la modificació anirà a càrrec dels propietaris del polígon.

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

11. Memòria social. Reserva d'habitatge social

Pel que fa al PA, la modificació preveu una reserva mínima de sòl per la construcció d'habitatge de protecció pública i de preu concertat corresponent respectivament al 20% i 10 % del sostre residencial de nova implantació. Fora del PA, la modificació manté la qualificació dels blocs existents al nord i la modifica pel que fa al front consolidat de Sant Joan Bosco, (Edifici catalogat i unifamiliar existent). En aquest darrer cas, es recullen els usos residencials existents (les P1 i P2 de l'edifici catalogat de 862,32 m2 en els que la modificació admet usos residencials i l'edificació unifamiliar, 600,10 m2 de sostre, davant els 684 m2 de sostre residencial que la modificació admet).

L'habitatge social es localitza en el sòl qualificat de 1.2.hp.

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

12. Quadres de superfícies i estàndards.

Planejament vigent

	Sup	Usos adm		Coef	Sostre
5.1.a	*3.566,67*	Ind - com	(ed catalogat)	1,60	5.706,67
1.4.a	*1.271,61*	Res		Existent	5.086,44
Zones	4.838,28	64,58%			10.793,11
Sistema - A.2	2.653,65	35,42%			
Total àmbit	7.491,93	100,00%			10.793,11

Proposta modificació - Zonificació

	Sup		Res	Com	Total
	1.073,13		2.955,00	1.073,13	4.028,13
	707,25		1.695,87	707,25	2.403,12
Zona 1.2	1.780,38	52,85%	4.650,87	1.780,38	6.431,25
C1	*1.111,25*	*32,98%*			
A.2	*477,41*	*14,17%*			
Sistemes	1.588,66	47,15%			
Total PA	3.369,04	100,00%	4.650,87	1.780,38	6.431,25

	Sup		Res	Com	Total
1.4.a	1.271,61		5.086,44		5.086,44
	228,18		684,54	228,18	912,72
1.2	431,16	(Ed catalogat)	862,32	431,16	1.293,48
Zones	1.930,95		6.633,30	659,34	7.292,64
A.2	1.475,16				
C.1	716,78				
Sistemes	2.191,94				
Tot fora PA	4.122,89				7.292,64
Total àmbit	7.491,93				13.723,89

Proposta modificació - Sostre per usos

	st.residencial	st.comercial
Subjecte a transformació global (PA)	4.650,87	1.780,38
Subjecte a canvi d'us (Fora PA)	1.546,86	

Justificació estàndards

PA	Modificació	Vigent	Mín LU		
C.1	1.111,25	-	15/7,5	m2/100m2st	831,16
C1+E	1.111,25		22,5/7,5	m2/100m2st	1.179,97

Fora PA

C.1+E	716,78	-	15	m2/100m2st	232,03

Total àmbit

C1+E	1.828,03				1.412,00

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

71

2. ANNEX NORMATIU

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

Art. 1. Ordenació específica. La delimitació i ordenació del polígon està reflectida al plànol 5 d'aquest document. 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.

PA – 102 DESTILERIES II

ÀMBIT:

- Està delimitat pels carrers Gomera, Illa de Formentera, Ramon Llull i Passeig Sant Joan Bosco.
- La superfície del sector és de 3.369,04 m2.

OBJECTIUS GENERALS:

- Ordenar i regular la transformació urbana del polígon.
- Obtenció del sòl per cessió lliure i gratuïta destinat a vials i espais lliures.
- Urbanització a càrrec dels promotors del sòl destinat a sistema viari i espais lliures previstos en l'ordenació.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		3.369,04	100,00
Sostre màxim (m2 sostre):	6.431,25		
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl):	1,91		
Ús global:	RESIDENCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		1.588,66	47,15
Viari:		477,41	
Espais lliures:		1.111,25	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		1.780,38	52,85
Residencial		1.780,38	

ALTRES DETERMINACIONS:

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 1.2. Respecte a l'illa amb façana al carrer Formentera es podrà admetre una ordenació alternativa pel que fa a fondàries edificables i compensar l'edificabilitat, amb la ocupació parcial de la planta B+4. La ordenació haurà de concretar-se amb una proposta unitària per tota l'illa que s'incorporarà en el projecte de reparcel·lació o en el projecte per la sol·licitud de llicència.
- Es fixa una reserva mínima del 20% 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 reserva d'habitatge de protecció pública i de preu concertat es localitza en la subzona 1.2.hp
- La densitat màxima permesa serà d'1habitatge per cada 80 metres quadrats de sostre construït d'ús residencial.
- Les plantes baixes no podran destinar-se a habitatge.
- L'ordenació final de les edificacions ha de donar compliment a la secció SI 5 del Document Bàsic SI Seguretat en cas d'incendi del Codi Tècnic d'Edificació.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànol 5 de la modificació.

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

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El Polígon d'Actuació s'executarà pel sistema de cooperació.
- Se cedirà a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- 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.
- Els costos de la urbanització de la totalitat de l'àmbit de la modificació delimitat al plànol 5 aniran a càrrec dels propietaris del polígon.

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

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA

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

3.1. Agenda.

El sector 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 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	1952,57	75,00	146.442,75
Ell	1828,03	120,00	219.363,60
	3780,60		365.806,35

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	1.780,38	205,47 €/m2 sòl net
Sostre	6.431,25	56,88 €/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

76

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós aprovat en sessió plenària del dia 23/07/2007 conté les prescripcions imposades per resolució de la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 20/04/2007.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

Equip redactor:

Oficina del Pla / Àrea d'Urbanisme
Anna Barceló Puig, arquitecta 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 juny 2007
Text Refós juliol 2007

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