

URBANISME
PLANEJAMENT I PROJECTES

EXPEDIENT : 2008009887
CODI : 02.031.137
SÈRIE : PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA
NIF : P1708500B
ASSUMPTE : MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS PGOU DE GIRONA
NÚM. 27 CARRER LES SERRES (19.116)

INICI: 03/09/08

TANCAMENT:

FOLIS:

ALCALDESSA PRESIDENTA:
LA SECRETÀRIA GENERAL:

ANNA PAGANS GRUARTMONER
M. GLÒRIA GOU CLAVERA

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

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en la
sessió de data

10 DES. 2008

La secretària


Ajuntament de Girona


Sònia Bofarull i Serrat

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TR DEL PGOU NÚM 27 C/ LES SERRES

setembre 2008
modificat novembre 2008

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TR DEL PGOU NÚM 27 C/ LES SERRES.....	1
1. MEMÒRIA.....	3
1. Antecedents.....	3
2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.....	3
3. Conveniència i oportunitat.....	3
4. Situació i àmbit.....	3
5. Formulació i tramitació.....	4
6. Marc urbanístic i legal.....	4
7. Usos i estat de l'edificació.....	4
8. Planejament vigent.....	4
9. Objectius i criteris de la modificació.....	5
10. Proposta de modificació.....	5
11. Quadre de superfícies i estàndards.....	6
ANNEX I. Reportatge fotogràfic.....	7
ANNEX II. Conveni.....	11
2. NORMATIVA.....	17
3. PLÀNOLS.....	18

1. Situació	1/5.000
2. Ortofoto	1/2.000
3. Topogràfic	1/2.000
4. Estructura de la propietat	1/2.000
5. Planejament vigent	1/2.000
6. Ordenació proposada	1/1.000

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 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.

Paral·lelament a la redacció del text refós del Pla General d'Ordenació de Girona vigent, es va signar un conveni amb uns dels propietaris de terrenys inclosos dins l'àmbit de la modificació, amb l'objectiu d'establir els termes de cessió de sòl destinat a sistemes de vialitat i espais lliures. Alguns dels termes del conveni però, no es van incloure en la redacció final del POUM

2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona pel compliment d'un conveni previ i regulació de l'ordenació de l'edificació en l'àmbit del carrer de les Serres, localitzat en sòl urbà.

El seu abast és la modificació de les condicions d'ordenació de l'àmbit, amb l'objecte de reconèixer un sostre d'aprofitament privat conveniat prèviament amb els propietaris i obtenir gratuïtament la resta de parcel·la qualificada d'espais lliure i vialitat. Tanmateix, s'amplia el sistema de places, parcs i jardins urbans.

3. Conveniència i oportunitat

El document es redacta en compliment del conveni signat amb els propietaris on s'acordava l'ordenació i condicions de gestió i execució per l'obtenció gratuïta de la major part de la finca qualificada pel vigent PGOU de sòl destinat a sistemes, així com l'ajust de les alineacions de l'àmbit a les establertes pel projecte d'urbanització, redactat amb un aixecament topogràfic més detallat.

En el moment d'aprovació definitiva del text refós del POUM vigent no van quedar recollits tots els termes establerts per conveni, fent doncs necessària l'actual modificació per assignar el sostre reconegut a la propietat.

4. Situació i àmbit.

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb zones residencials (clau 1..2 zona que configura carrers; clau 2.4/2.2a zona amb espais oberts) i sistemes (clau A3 i A2 sistemes de xarxa viària ; clau C1 sistema de places parcs i jardins urbans).

Es tracta de d'un àmbit irregular situats al barris de Montilivi, delimitat per les zones verdes adjacents als carrers Carles Bolós i Josep Clarà a l'oest, el carrer Anton Agullana al sud, el carrer ullastret a l'est i al nord la zona residencial d'habitatges "grup Girona per Girona".

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 14.524,61 m2.

5. Formulació i tramitació.

La present modificació del Pla General està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb l'establert a l'art. 74 del TRLU.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional vuitena del DL 1/2005 TRLU

La seva tramitació queda regulada pels arts. 78 i 83 i 94 del DL 1/2005 TRLU.

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, publicat en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

7. Usos i estat de l'edificació.

La modificació contempla un àmbit irregular al barri de Montilivi. Les superfícies es troben en diferents estats d'urbanització, re-urbanització, construcció i edificació consolidada:

- ♦ Les edificacions qualificades de zona residencial en espais oberts amb volumetria vinculant (clau 2.4) estan perfectament consolidades i disposen de tots els serveis.
- ♦ L'edificació situada més al nord de l'àmbit, fent xamfrà, està en construcció i pendent d'enllestir la urbanització
- ♦ La resta d'edificacions incloses en l'àmbit són construccions d'existència prèvia a la redacció de l'actual PGOU de Girona que, tot i no ajustar-se al planejament actual, estan perfectament consolidades i gaudeixen de tots els serveis necessaris.
- ♦ El carrer Bolós està procés d'obertura per procedir a la seva perllongació p el carrer Josep Ayats.
- ♦ El carrer Anton Agullana encara no ha estat obert.
- ♦ Les zones verdes incloses en l'àmbit de la modificació estan totes pendents d'urbanitzar.
- ♦ Tot l'àmbit presenta una topografia de pendents importants que en condicionen la seva ordenació.

8. Planejament vigent.

Sòl urbà consolidat i no consolidat qualificat pel PGOU vigent de sistemes viaris i de places, parcs i jardins urbans, amb usos sanitaris (Es) i esportius (Ee) i zones residencials que configuren carrers (clau 1.2) i residencials en espais oberts (claus 2.4a i 2.2a). Segons les normes urbanístiques de planejament del text refós del PGOU, *el sistema de places, parcs i jardins urbans comprèn els parcs, jardins, places i tot l'espai 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.*(art.144 i ss)

Pel que fa al sòl residencial, els principals paràmetres de cadascuna de les zones es transcriuen a continuació:

Zona 1.2.a (art.201 NU):
 Parcel·la mínima: L'existent
 Edificabilitat màxima: Resultant d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa.
 Ocupació: Segons profunditat màxima i tipus de pati d'illa
 Nombre màxim de plantes : segons plànol d'ordenació
 Posició de l'edificació: L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial
 Us dominant: Habitatge plurifamiliar

Zona 2.2.a (art.207 NU):
 Parcel·la mínima: 250m2. Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació del PG
 Front mínim de parcel·la: 12 m
 Edificabilitat màxima: 0,6 m2/m2
 Ocupació: 40 %
 Nombre màxim de plantes : 2 (B+1)
 Us dominant: Habitatge unifamiliar

Zona 2.4.a (art.209 NU):
 Parcel·la mínima: l'existent
 Edificabilitat màxima: Únicament serà admissible la substitució de les actuals edificacions prèvia tramitació d'un PEU on es rebaixarà el coeficient d'edif. neta de la parcel·la fins a homogeneïtzar -lo amb la zona colindant
 Ocupació: S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà
 Nombre màxim de plantes : les existents el moment d'aprovació del vigent PGOU
 Us dominant: Habitatge plurifamiliar

9. Objectius i criteris de la modificació.

Els objectius i criteris de la modificació són:

- adequar i millorar l'ordenació de l'àmbit.
- assegurar l'adequada implantació urbana de les futures edificacions.
- ampliar i qualificar la superfície del parc urbà.
- millorar l'accessibilitat de la zona

A raó de la propera obertura de la perllongació del carrer doctor Bolós, s'ha realitzat un acurat aixecament topogràfic que ha posat de relleu alguns desajustos entre la realitat consolidada i les traces previstes en el planejament, així com algunes variacions en el traçat que n'afavoreixen la implantació. La present modificació corregirà aquestes discordàncies ajustant-se a l'estudi topogràfic recent.

10. Proposta de modificació

Es proposa la resolució del sostre de del nou edifici en zona de residencial que configura carrer, en dos blocs rectangulars separats de 16 metres de fondària i una alçada màxima de B+3, amb un pas de 6 metres entre ambdós amb un sostre màxim de 2800m2.

El sistema de places, parcs i jardins urbans es veu ampliat per la nova ordenació, que passa a omplir l'espai existent entre les edificacions.

Tanmateix, la modificació recull algunes correccions en les zonificacions, bàsicament detectades arran d'un aixecament topogràfic acurat i que posen de relleu la manca d'ajust en algunes alineacions de carrers atribuïbles, molt probablement, a la complicada topografia de l'àmbit, amb importants diferències de cota.

La quantificació i comparació numèrica de la modificació i justificació del manteniments dels estàndards urbanístics es resumeix als quadres adjunts:

11. Quadre de superfícies i estàndards

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.27 TEXT REFÓS DEL PGOU CARRER DE LES SERRES

PGOU vigent	Superfícies		Edificabilitat		
			Coef	Sostre	
Zones	2.2.a	529,65	3,65%	0,60	317,79
	2.4.a	3.050,76	21,00%	-	existent
	1.2.a	984,88	6,78%	-	3.317,92
		925,95	6,38%	-	2.400,00
		5.491,24	37,81%		6.035,71 + existent
Sistemes	C.1	4.366,55	30,06%		
	A.3	1.060,60	7,30%		
	A.2	3.606,22	24,83%		
		9.033,37	62,19%		
Àmbit		14.524,61	100,00%		6.035,71 + existent

Proposta Mod.	Superfícies		Edificabilitat		
			Coef	Sostre	
Zones	2.2.a	503,36 - 26,29	3,47%	0,60	302,02 - 15,77
	2.4.a	1.671,46 - 1.379,30	11,51%	-	existent
	1.2.a	1.045,01	7,19%	-	3.374,60
		1.074,00 + 208,18	7,39%	-	2.800,00
		4.293,83 + 1193,41	29,56%		6.476,62 + existent + 440,91
Sistemes	C.1	4.893,06 + 526,51	33,69%		
	A.3	1.385,25 + 324,65	9,54%		
	A.2	3.952,47 + 346,25	27,21%		
		10.230,78 + 1193,41	70,44%		
Àmbit		14.524,61	100,00%		6.476,62 + existent

Justificació estàndards

	Vigent	Modificació	Increment
Aprofitament	sostre 6.035,71	6.476,62	+ 440,91
Sistemes	C.1 4.366,55	4.893,06	+ 526,51

	Mín LU		
Increment sostre	+440,91	20,00	m2/100 m2 +88,18

ANNEX I. Reportatge fotogràfic







ANNEX II. Conveni

5-11-83

COMPAREIXENÇA

Girona, a set d'agost de dos mil u

Davant l'Alcalde-President, **Sr. JOAQUIM NADAL i FARRERAS**, constituït en el seu despatx oficial i assistit del **Sr. JOSEP XAVIER CASADO i RUBIO**, Secretari General de la Corporació,

COMPAREIX,

El **Sr. JOSEP SERRA i PADROSA**, major d'edat, veí de Girona, amb domicili al carrer Punta del Pi, núm. 4 baixos i DNI n. 40.236.054-S,

Actua en nom i representació de l'entitat mercantil **SERUEHI, SL**, constituïda per temps indefinit segons escriptura pública autoritzada pel Notari de Girona, Sr. Lluís Sánchez Ibanez, el dia 13 d'abril de 1994. Inscrita al Registre Mercantil de Girona al Tom 670, foli 101, fulla GI-13032, inscripció 1ª. El Sr. Josep Serra i Pedrosa actua amb facultats suficients en la seva qualitat d'administrador únic de l'expressada mercantil.

MANIFESTA

I.- Que és propietari de la següent finca:





*Urbana. Peça de terreny situada al terme municipal de Girona, sector Montilivi, amb una superfície de 1039,20 m², si bé la seva cabuda real és de 2274 m² de superfície. Limita: Nord i Est, amb l'entitat PSIFMONTILIVI, SL; Sud, amb Josep Serra Pedrosa i Oest, amb Carme Batista.

L'expressada finca es la registral 27.462, inscrita al tom 2802, llibre 533, foli 13, inscripció 1^a del Registre de la Propietat núm. 1 de Girona.

Pertany a l'entitat mercantil SERUEHI, SL a títol d'aportació, segons resulta de l'escriptura pública autoritzada pel Notari de Girona, Sr. Luis Sánchez Ibañez el dia 13 d'abril del 1994.

II.- Que la finca abans indicada resulta parcialment afectada amb destinació a vialitat i espais lliures, integrant d'uns espais discontinus.

S'acompanya plànol del sector on es grafia la total finca amb descripció de la part que es objecte de cessió, amb destinació a espais lliures i vialitat.

III.- Que l'Ajuntament de Girona està tramitant la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana, la qual ha estat aprovada inicialment pel acord plenari del 25 de maig de 2001.

IV.- Que el Sr. Josep Serra i Padrosa està disposat a cedir a favor de l'Ajuntament de Girona la part de la finca de la seva propietat afectada d'espais lliures i vialitat així com la part edificable situada al seu sector Nord-Est, d'una superfície total de 1574,10 m², d'acord amb la configuració i característiques que resulten en el plànol adjunt.




V.- En contraprestació de la cessió indicada, l'Ajuntament de Girona en el tràmit de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana possibilitarà al cedent, l'entitat SERUEHI, SL, la possibilitat edificatòria dins de la resta de finca de la seva propietat d'un edifici plurifamiliar de baixos més tres plantes pis, amb un sostre total edificable de 2.800 m², d'acord amb la situació i configuració que resulta del plànol que també s'acompanya al present.

VI.- La cessió i disponibilitat dels espais objecte de cessió a l'Ajuntament de Girona seran efectius en el moment de l'aprovació de la revisió del Pla General en tràmit.

VII.- El cobert existent en l'espai d'obertura del nou vial serà objecte de trasllat en la part Est de la finca edificable.

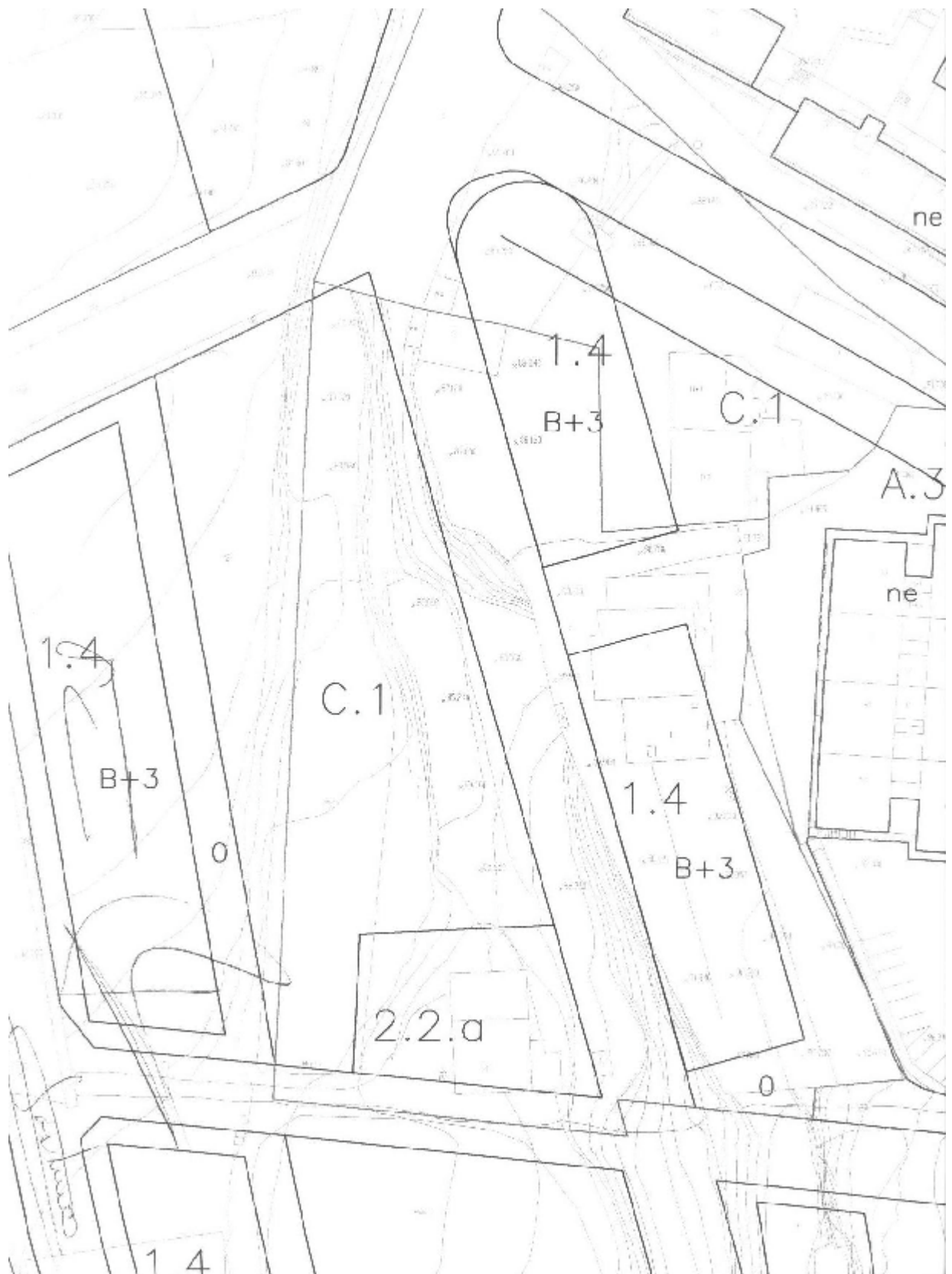
L'entitat SERUEHI, SL es farà càrrec del cost d'urbanització en un 50% del carrer de nova obertura, perllongació del c/ de les Serres en la part confrontant amb la finca edificable.

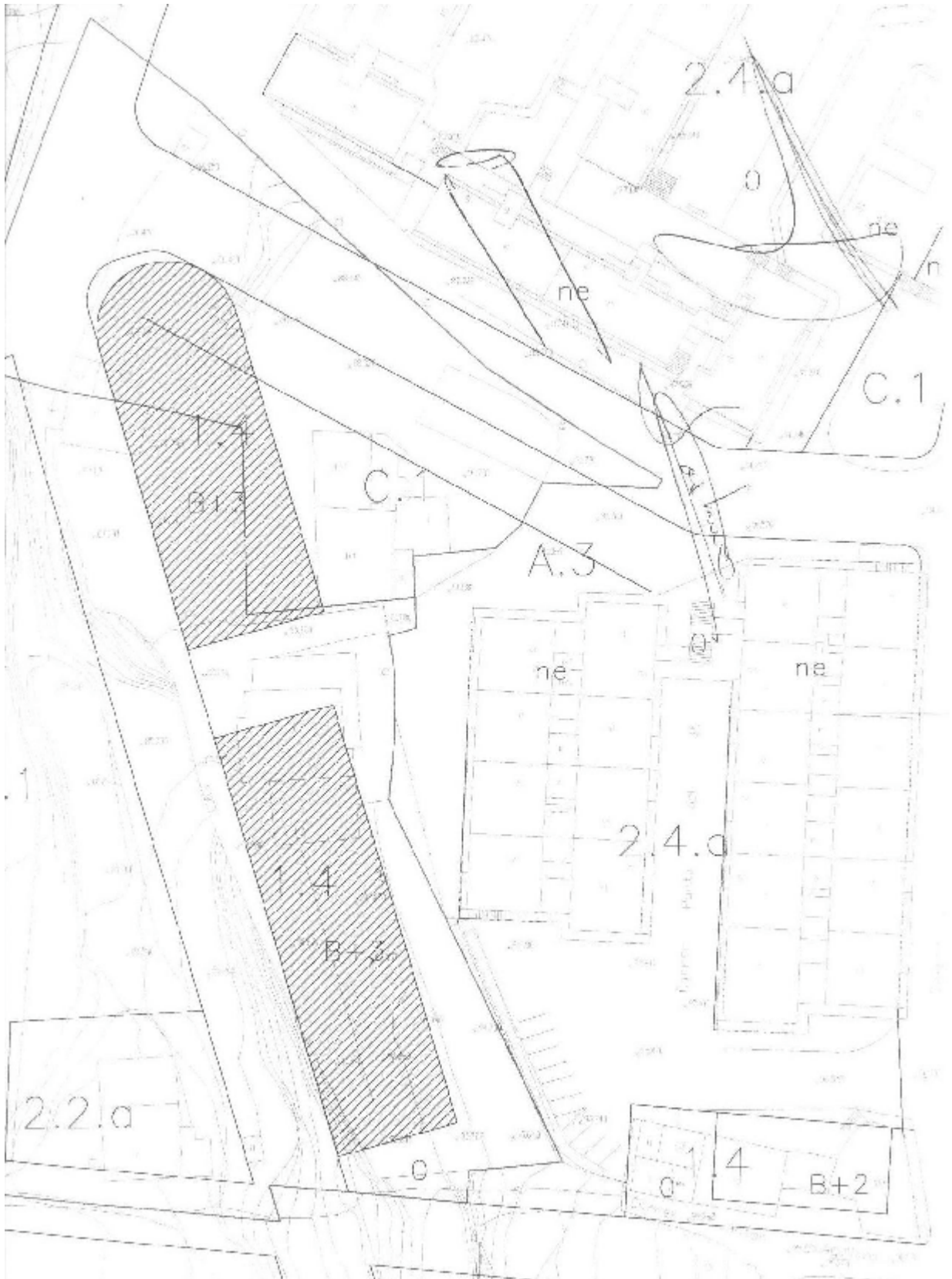
En prova de conformitat signen el present, en la localitat i data consignats en l'encapçalament, de tot el que com a Secretari dono fe.

L'Alcalde  El compareixent 
Certifico,
El Secretari, 

TESTIMONI
ME RECORR:







2. NORMATIVA

Article 1. Naturalesa, objecte i àmbit.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona pel compliment d'un conveni previ i regulació de l'ordenació de l'edificació en l'àmbit del carrer de les Serres, localitzat en sòl urbà.

El seu objecte és la modificació de les condicions d'ordenació de l'àmbit, per l'adequació de la implantació urbana de les edificacions i millora de l'accessibilitat. Tanmateix, s'amplia el sistema de places, parcs i jardins urbans.

Article 2. Determinacions:

Seràn d'aplicació les consideracions establertes en els documents de memòria, normativa, i plànols normatius (plànols 6 de Ordenació proposada)

Article 3. Ordenació específica.

El sòl residencial s'ordenarà segons les disposicions de les zones residencials 1.2 (residencial que configura carrer en eixample), 2.2a (residencial en espais oberts en ciutat-jardí i parcel·la petita) i 2.4a (residencial que configura carrer amb volumetria vinculant), segons el que disposen els art. 201, 207 i 209 de les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona i segons els paràmetres bàsics grafiats en el plànol 6 – Ordenació proposada d'aquest document.

En la subzona identificada amb la clau 1.2.va i d'acord amb l'establert en l'art. 58.3 de la LUC, en llicència i es podrà admetre una ordenació volumètrica alternativa si justifica la millora en la implantació respecte l'ordenació grafiada. A aquests efectes es podrà admetre variació en la posició relativa de l'edificació i en l'ocupació i fondària de la planta baixa.

Article 4. Normativa seguretat i incendis.

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.

Disposició addicional.

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