

19.122

32

2009/37458-19

Expedient: 09/37458

**Diligència:** La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 15 de juliol de 2009 va adoptar el següent acord:

-1 Aprovar definitivament la modificació del Pla general d'ordenació urbana de Girona núm. 31 PMU la Presó, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Girona.

-2 S'incorpora d'ofici la superfície dels serveis tècnics de 2.737 m2 (55 %) en l'apartat reserves mínimes de sòl públic del quadre condicions d'ordenació, edificació i ús.

-Girona, 15 de juliol de 2009

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Urbanisme  
La secretària de la Comissió

**Direcció General d'Urbanisme**  
**Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona**

**URBANISME**

**PLANEJAMENT I PROJECTES**

**EXPEDIENT :** 2009003108

**CODI :** 02.031.137

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

**INTERESSAT :** AJUNTAMENT DE GIRONA

**NIF :** P1708500B

**ASSUMPTE :** MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 31,  
PMU 14 LA PRESÓ. (19.122)

**INICI:** 03/03/09

**TANCAMENT:**

**FOLIS:**

**ALCALDESSA PRESIDENTA:**  
**LA SECRETÀRIA GENERAL:**

**ANNA PAGANS GRUARTMONER**  
**M. GLÒRIA GOU CLAVERA**



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU  
NÚM 31 PMU 14 LA PRESÓ**

abril 2009

<b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU</b>	<b>NÚM 31 PMU 14 LA</b>	
<b>PRESÓ</b> .....		<b>1</b>
<b>1. MEMÒRIA</b> .....		<b>3</b>
1. Antecedents.....		3
2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.....		3
3. Conveniència i oportunitat.....		3
4. Situació i àmbit.....		4
5. Formulació i tramitació.....		4
6. Marc urbanístic i legal.....		4
7. Usos i estat de l'edificació.....		4
8. Planejament vigent.....		5
9. Objectius i criteris de la modificació.....		5
10. Proposta de modificació.....		6
11. Quadre resum de superfícies.....		6
<b>2. NORMATIVA</b> .....		<b>8</b>
<b>3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA</b> .....		<b>10</b>
3.1. Agenda.....		10
3.2. Avaluació econòmica i financera.....		10
<b>4. PLÀNOLS</b> .....		<b>13</b>
1. Situació	1/5.000	
2. Ortofoto	1/2.000	
3. Topogràfic	1/500	
4. Estructura de la propietat	1/1.000	
5. Planejament vigent	1/1.000	
6. Proposta modificació	1/1.000	
7. Implantació urbana	1/2.000	

# 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.

## 2. Naturalesa, objecte 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 modificació del sector PMU 14 – La Presó.

El seu abast és l'establiment del usos principals adequats, d'acord amb el seu ús futur com a serveis penitenciaris. Tanmateix s'ajusta la delimitació, el concreten les reserves mínimes de sistemes d'espais lliures públics i s'adapten les condicions de desenvolupament i gestió.

## 3. Conveniència i oportunitat

L'àmbit objecte de modificació es troba dins una trama de teixit residencial de baixa densitat, amb un ús actual de sistema de serveis tècnics. El objectius generals del PMU vigent indicaven la intenció de transformar l'ús del sector com a zona residencial, tot reconeixent els usos majoritàriament implantats a l'entorn.

Les circumstàncies que feien preveure l'extinció d'aquest ús en el moment de redacció del POUM han anat canviant al llarg dels anys i, en el moment actual es considera la idoneïtat de mantenir-ne l'ús actual, vista la gradual integració en el teixit de la zona així com la correcta convivència social amb l'entorn i d'acord amb el pla director d'equipaments penitenciaris 2004-2010 del departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya. Dins d'aquest Pla Director es preveia la construcció, conversió o remodelació de 6 centres oberts: 3 a Barcelona (Trinitat, Wad-Ras i Model) i 1 a Lleida, Girona i Tarragona.

La conversió de l'actual centre de Girona en centre obert, compleix amb tots els requeriments necessaris establerts pel Pla Director:

- Està ubicat en un entorn urbà, que afavoreix el procés de reinserció dels interns a la comunitat.
- Compta amb transport públic accessible per a facilitar el desplaçament quotidià dels interns.

Els criteris generals establerts per a aquest tipus de centres oberts, són:

- Tenir un màxim de 250-350 places, cosa que en aquest cas resta àmpliament garantida en tractar-se d'un centre amb capacitat per 173 places.



- Els elements de seguretat interior i perimetral han de ser mínims i la tipologia constructiva resulta molt similar a la d'una residència, de manera que se'n redueix substancialment el seu impacte visual en l'entorn.

La present modificació pretén l'ajust al planejament d'uns sòls per tal de donar resposta al Pla Director d'Equipaments Penitenciaris 2004-2010 i vetllar pel compliment de les seves determinacions. A tals efectes, ja està previst el trasllat dels presos al centre penitenciari de Figueres, fet que propicia l'inici dels tràmits de l'operació.

#### **4. Situació i àmbit.**

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb sòl classificat d'urbà no consolidat, inclòs en el sector PMU La Presó, entre els carrers Illa de Cabrera, Illa de Formentera, Illes Medes i Illes Formigues, al barri del Pont Major.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 4.977,00 m<sup>2</sup>.

#### **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 95 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, el decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu reglament i el decret 1/2007 de 16 d'octubre pel qual s'aproven les mesures urgents en matèria urbanística.

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.**

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol número 3. Consta d'una única parcel·la privada de referència cadastral 5406401, propietat de la Generalitat de Catalunya.

La modificació contempla un àmbit en sòl urbà no consolidat (SUC) al barri del Pont Major. Actualment el solar està construït en la seva totalitat, amb edificacions destinades a un centre penitenciari en activitat, així com dependències residencials i d'oficines annexes.

## 8. Planejament vigent.

La classificació del sòl inclòs en l'àmbit és la de sòl urbà no consolidat, d'acord amb el planejament vigent i té assignada una fitxa de PMU en els annexes normatius de les NNUU del PGOU, que es reproduïx tot seguit:

### PMU - 14.

### LA PRESÓ

#### ÀMBIT:

- Illa formada pels carrers: Illa Cabrera, Illa Fomentera, Illes Medes i Illes Formigues, en el barri del Pont Major.
- La superfície del sector és de 4.862,00 m<sup>2</sup>.

#### OBJECTIUS GENERALS:

- Definir l'instrument urbanístic que permeti la transformació de l'ús actual a residencial
- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta, destinat a espais públics.
- Urbanització, a càrrec dels promotors, del sòl destinat a sistemes.

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

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m <sup>2</sup>	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		4.862,00	100,00
Sostre màxim (m <sup>2</sup> sostre):	4.862,00		
Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl):	1.00		
Ús global:	RESIDENCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		2.188,00	45,00
Viari:			
Espais lliures:			
Equipaments:			
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT: DOTACIONS I SERVEIS		2.674,00	55,00

#### CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El sistema d'actuació serà el de cooperació.  
 Determinacions específiques: Desenvolupament mitjançant Pla de Millora Urbana.

## 9. Objectius i criteris de la modificació.

Els objectius i criteris de la modificació són:

- fixar pel sector els usos adequats a concretar en el PMU amb la qualificació urbanística pel seu ús de serveis penitenciaris
- concretar la major part de reserves mínimes de sòl públic com a sistemes d'espais lliures, ubicant-ne la part principal al front la del carrer illa de Formentera.

- definir l'instrument urbanístic que permeti l'adequació de les instal·lacions penitenciàries i la seva integració urbana, a través del qual:
  - establir els paràmetres bàsic del sector
  - ajustar aquest servei tècnic al seu entorn minimitzant l'impacte en el teixit residencial on s'ubica.
- ajustar la delimitació de l'àmbit a la realitat física i registral en base a l'aixecament topogràfic realitzat
- canviar el sistema d'actuació de cooperació pel de compensació bàsica.

**10. Proposta de modificació**

Es proposa l'ús global de serveis tècnics amb la finalitat de serveis de seguretat pel sector PMU-14 La Presó. S'entenen per sistemes d'infraestructures i serveis tècnics les instal·lacions i tota classe d'activitats que realitza l'administració subjecte, generalment, a activitats classificades i destinades a la prestació de serveis amb qualsevol forma de gestió. Inclou com a usos dominants els serveis de seguretat (extinció d'incendis, protecció civil, presó,...), així com qualsevol altre servei de caràcter públic i de competència municipal i supramunicipal.

Es mantenen els estàndards de sistemes d'espais lliures previstos en el PGOU, assegurant l'assoliment de les previsions d'espais lliures tot i la desaparició de les zones d'aprofitament privat. S'estableixen indicativament els espais destinats a aquests sistemes, d'acord amb el criteri d'acurada implantació de la nova edificació en el teixit de l'entorn i amb la voluntat de minimitzar l'impactes en el teixit residencial on s'ubica el sector. La permeabilitat i la qualitat urbana de l'indret es veuran augmentades a raó de la localització d'un nou espai verd just al front del carrer Illa de Formentera al voltant del qual se situa un bon nombre d'habitatges residencials existents.

També es fixen els paràmetres bàsics de la nova edificació, destacant-ne l'alçada màxima permesa que es fixa en 15,50 m, equivalents a B+3 . L'ordenació específica del sector, així com les condicions de l'edificació es definiran mitjançant Pla de Millora Urbana. En aquest PMU caldrà establir les condicions de parcel·la, edificació (ocupació, posició de l'edificació, elements admesos sobre l'última planta, elements sortints, tanques,...), usos i aparcament.

**11. Quadre resum de superfícies**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 31 DEL TR DEL PGOU - PMU LA PRESÓ**

<b>Planejament vigent</b>		<b>Superfície(m2)</b>	
Sistemes		4.862,00	100,00%
Total àmbit		4.862,00	100,00%
<b>Proposta modificació</b>			
Sistemes	C1	2.218,00	44,56%
	A2	22,00	0,44%
	F	2.737,00	54,99%
<b>Total Sector</b>		<b>4.977,00</b>	<b>100,00%</b>



<u>Justificació estàndards</u>	<u>Modificació</u>	<u>Vigent</u>
C.1+ viari	2.240,00	2.188,00

El planejament vigent no assigna específicament a cap sistema les reserves mínimes de sòl públic. La proposta de modificació manté la proporció de sòl públic del sector i en concreta el seu destí majoritari a sistema d'espais lliures públics.

## 2. NORMATIVA

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

#### **Article 1. Naturalesa i objecte i abast.**

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Text Refós del Pla General d'Ordenació de Girona per la modificació, delimitació del sector PMU 14 – La Presó.

El seu abast és l'establiment de l'ús del sector com a serveis tècnics, la determinació dels paràmetres bàsics d'ordenació de l'àmbit, l'ajust de la delimitació del sector i la definició de les condicions de desenvolupament i gestió, amb l'objectiu d'integrar adequadament el nou centre penitenciari en l'entorn urbà del sector.

#### **Article 2. Àmbit**

L'àmbit territorial de la modificació es correspon amb sòl classificat d'urbà no consolidat, inclòs en el sector PMU La Presó, entre els carrers Illa de Cabrera, Illa de Formentera, Illes Medes i Illes Formigues, al barri del Pont Major.

La superfície total de l'àmbit la modificació és de 4.977,00 m2.

#### **Article 3. Obligtorietat**

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 atènyer-se a la superfície real.

#### **Article 6. Determinacions**

Seràn d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

1. Memòria
2. Annex normatiu
3. Agenda i avaluació econòmico-financera
4. Plànols normatius (plànol 6 de Proposta de modificació)



**CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

**Art. 7. Classificació del sòl**

La classificació de l'àmbit de la modificació del text refós del PGOU - PMU 14 La Presó correspon a la de sòl urbà no consolidat.

**Article 8. Delimitació i definició del sector**

La delimitació del sector es fixa als plànols d'ordenació de la present modificació.

Els paràmetres bàsics d'ordenació i condicions de desenvolupament i gestió es fixen en la fitxa que s'adjunta a continuació.

**PMU - 14. LA PRESÓ**

**ÀMBIT:**

- Illa formada pels carrers: Illa Cabrera, Illa Fomentera, Illes Medes i Illes Formigues, en el barri del Pont Major.
- La superfície del sector és de 4.977,00 m2.

**OBJECTIUS GENERALS:**

- Establir l'ordenació i ús del sòl i la seva implantació urbana.
- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta, destinat a espais lliures i vialitat
- 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	%
<b>SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:</b>	4.977,00	100,00
Sostre màxim (m2 sostre): 4.977,00		
Edificabilitat màxima: 1.00		
Ús global: SERVEIS TÈCNICS		
<b>RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:</b>	4.977,00	100,00
Espais lliures + viari:	2.240,00	45,00%
Serveis tècnics:	2.737,00	55,00%
<b>SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:</b>	0,00	0,00

**ALTRES DETERMINACIONS:**

- El sòl destinat a equipaments s'ordenarà amb la redacció del PMU. El criteris d'ordenació del PMU seran:
  - Alçada màxima: 15,50m corresponents a PB+3
- Les condicions d'ordenació indicativa estan reflectides en el plànol 5 de la modificació que s'adjunta (Proposta de Modificació, escala 1/1.000).

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

El sistema d'actuació serà el de compensació bàsica.  
Determinacions específiques: desenvolupament mitjançant un Pla de Millora Urbana.

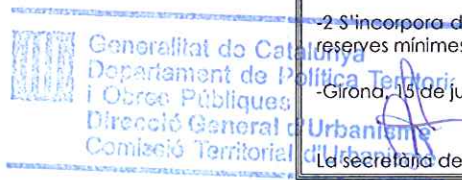
Expedient: 09/37458

**Diligència:** La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 15 de juliol de 2009 va adoptar el següent acord:

- 1 Aprovar definitivament la modificació del Pla general d'ordenació urbana de Girona núm. 31 PMU la Presó, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Girona.
- 2 S'incorpora d'ofici la superfície dels serveis tècnics de 2.737 m2 (55 %) en l'apartat reserves mínimes de sòl públic del quadre condicions d'ordenació, edificació i ús.

Girona, 15 de juliol de 2009

La secretària de la Comissió.



**Article 9. 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.

**3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

**3.1. Agenda.**

El pla de millora urbana que desenvolupa el sector s'executarà en un termini màxim de 6 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla General.

S'establiran al planejament derivat que desenvolupa aquesta modificació els terminis per l'inici i la finalització dels enderroc, urbanització i edificacions del sector, d'acord amb el que disposa l'article 89.2 del decret 305/2006

**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, a partir del cost unitari obtingut d'obres d'urbanització recents similars.

**Costos d'execució unitaris**

Reurbanització carrer	90,00	€ / m2
Adequació espais lliures	120,00	€ / m2
Enderroc	42,19	€ / m2

**Estimació costos urbanització i projectes**

Actuació	Superfície (m2)	Parcial (€)	Totals (€)
Reurbanització carrer	22,00	1.980,00	
Adequació espais lliures	2.218,00	266.160,00	
Enderroc	2.240,00	94.500,00	
<b>Subtotal urbanització</b>		<b>362.640,00</b>	<b>362.640,00</b>

Projectes i gestió	54.396,00
<b>Total execució</b>	<b>417.036,00</b>

**3.2.2. Viabilitat econòmica.**

La totalitat dels costos d'adequació i urbanització aniran a càrrec dels propietaris del sector.

En el quadre adjunt s'estima la repercussió dels costos d'urbanització i projectes, per m2 de sostre i de sòl net.

**Aprofitament**

	Sòl net		Sostre	
Polígon	2.737,00	m2 sòl	4.977,00	m2 sostre

**Repercussió costos execució**

Sobre el sòl net	152,37	€/ m2
Sobre el sostre	83,79	€/ m2

Es constata que les repercussions dels costos d'execució del planejament proposat estimades són assumibles en relació al sostre, principal element en la formació del valor residual del sòl.

**3.3. Informe de sostenibilitat econòmica.**

El sòl d'aprofitament del sector es destina a usos al servei de la comunitat i suposa un benefici social.

La urbanització i adequació del sector, així com la implantació, manteniment i funcionament del centre penitenciari serà finançat pel departament competent de la Generalitat de Catalunya. Aquesta despesa es justifica a raó del seu benefici social.

Els increments de costos de manteniment dels sistemes d'espais lliures, seran assumits per l'ajuntament de Girona i estan plenament justificats per la millora de la qualitat de vida que suposa pels residents.