



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM 57

PA 115 CARRER GUILLERIES

FEBRER 2014

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM 57	1
PA 115 CARRER GUILLERIES.....	1
1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA	5
1. Antecedents.....	5
2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.	6
3. Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa en relació als interessos públics i privats concurrents.	8
4. Situació i àmbit.....	10
5. Formulació i tramitació.....	10
6. Marc urbanístic i legal.....	11
7. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació.....	11
8. Planejament vigent.....	12
9. Objectius i criteris de la modificació.....	15
10. Proposta de modificació.....	16
11. Quadres resum de superfícies.	17
12. Justificació del compliment de les reserves per a sistemes urbanístics.....	17
13. Programa de participació ciutadana	18
14. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament	18
15. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible	18
16. Informe de sostenibilitat econòmica.	18
ANNEX I. Reportatge fotogràfic.....	21
ANNEX II. Relació de persones propietàries i informació registral.....	25
2.NORMATIVA.....	27
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	27
CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	28
3.AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	31
3.1 Agenda	31
3.2 Objectius i criteris	31
3.3 Rendibilitat econòmica de l'actuació en termes comparatius.....	33
3.4 Viabilitat econòmica.....	34
ANNEX III. VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL.	35
ANNEX IV. EDIFICABILITAT MITJANA ÀMBIT ESPACIAL HOMOGENI.	37
ANNEX V. MOSTRA LOCALS COMERCIALS	39
4. PLÀNOLS.....	41
DOCUMENT DE SÍNTESI.....	45

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

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 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 al DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

En sessió de data 9 de novembre de 2004 el Ple de l'Ajuntament de Girona va ratificar la sol·licitud de subvenció del Programa de Barris pel barri de Santa Eugènia d'acord amb el document de "Propostes de millora del barri de Santa Eugènia" aprovat per la Comissió de Govern. Entre les propostes de millora del barri hi ha la reforma de l'estructura urbana de part de l'illa del Mercat de Santa Eugènia amb l'obertura d'un nou espai públic i la reordenació de l'edificació. Les instal·lacions del citat mercat es troben en desús des de fa temps.

1.1 Planejament urbanístic:

Amb la finalitat de reordenar els volums en el solar situat entre el mercat i el carrer Guilleries, per tal d'obtenir una connexió pública entre la futura plaça del Mercat de Santa Eugènia, i el carrer Guilleries, i mantenir l'edificabilitat actual del solar, es va tramitar i aprovar el PMU Carrer Guilleries. Aprovat inicialment i definitivament pel Ple en sessió de data 5/04/2.005 i 4/04/2.006 respectivament.

Cal assenyalar que relacionats amb el PMU Guilleries tot i que amb expedients independents, s'han tramitat i aprovat la Modificació puntual del PGOU per la delimitació del sector del PMU Mercat de Santa Eugènia, aprovat inicialment pel Ple el 5/04/2.005 i definitivament per la CTU de Girona el 29/06/2.005; i PMU del sector Mercat de Sta. Eugènia, aprovat pel Ple inicialment i definitiva el 20/07/2.005 i 3/03/2.006 respectivament. La finalitat dels documents és la d'obtenir una placeta, un equipament de barri i l'aprofitament per locals en PB i habitatges que conformin la façana de la noca plaça.

2. Gestió urbanística:

Compareixença de 4/04/2.005 entre l'Ajuntament i el propietari dels terrenys del PMU Guilleries en la que es convé compensar l'obtenció del passatge i la resta de finca que es preveia destinar a plaça per part de l'Ajuntament, mantenint l'edificabilitat de la finca mitjançant un PMU.

Paral·lelament en execució de les previsions del PMU Mercat de Santa Eugènia, es va tramitar i aprovar el projecte d'expropiació PMU del sector Mercat de Santa Eugènia. Aprovació inicialment i definitiva per acord del Ple en sessió de data 12 de setembre de 2.006 i 6 de febrer de 2.007 respectivament.

3. Projectes d'urbanització i obres:

Projecte de construcció d'edifici de soterrani per aparcaments, planta baixa i 5 plantes pis per 16 habitatges al carrer Guilleries 10. Llicència 30/06/2.005, 1a ocupació 10/09/2.007.

Projecte d'enderroc del mercat de Santa Eugènia, aprovat inicialment i definitiva per Decret d'Alcaldia de data 6/08/2.007 i 26/09/2.007 respectivament

Projecte d'obres de les estructures de la plaça de l'antic mercat de Santa Eugènia i de l'edifici carrer de Santa Eugènia 145, aprovat inicialment i definitiva el 20/11/2.007 i el 21/01/2.008 respectivament i recepcionat el 14/12/2.009.

Projecte Centre de dia Santa Eugènia, aprovat inicialment i definitiva el 29/04/2010 i el 23/06/2010 respectivament i recepcionat el 24/05/2.011.

Projecte d'urbanització de la Plaça Leonor Joher, aprovat inicialment i definitiva el 15/07/2010 i el 9/09/2010 respectivament i recepcionat el 18/03/2.011.

Construcció edifici de planta baixa i 4 plantes pis per a 8 habitatges i 3 locals de vivendes de Girona SA, situada al carrer Santa Eugènia 145. Llicència 27/04/2.009. L'obra està parada amb l'estructura acabada.

4. Sentències

Sentència 990/2010 de la Sala del contenciós – administratiu secció 3A del TSJC, de data 23/12/2010, en el recurs interposat pels titulars d'algunes parades del mercat de Santa Eugènia (concretament 12) contra la desestimació presumpta del recurs d'alçada interposat pels mateixos contra la resolució municipal de 4 d'abril de 2006, per la que es va aprovar definitivament el PMU del carrer Guilleries. La sentència declara nul·la de ple dret la resolució municipal.

Sentència de la sala del contenciós – administratiu secció 5a del TS, de data 16/05/2013, en el recurs de cassació interposat per l'ajuntament de Girona contra la sentència anterior. El tribunal falla desestimant el recurs de cassació i per tant, confirmant l'anul·lació de l'acord d'aprovació del PMU Guilleries.

2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 57 del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona per a la delimitació del PA 115 Carrer Guilleries.

El seu objecte és, en execució de la sentència, establir l'ordenació de l'àmbit que motivada i justificadament, reconegui l'edificació existent donant compliment a la compareixença del 4/04/2005.

La modificació proposa en primer lloc una ordenació volumètrica que s'adapta a l'entorn per tal de millorar la imatge urbana en relació als edificis adjacents per l'oest (carrer Bassegoda 3-11, Maçana 46-50) i incorpora el reconeixement del pas públic que connecta el carrer Guilleries – Massana, en la cruïlla amb el carrer Montnegre, amb la plaça Leonor Joher creada recentment. L'actuació descrita, encaixa pel que fa als objectius i paràmetres (increment d'una planta) al previst a l'article 197.5 del llibre nou del PGOU d'acord amb el redactat resultant de la MP del Text refós del PGOU núm. 41 per a l'adaptació a les alçades reguladores en l'edificació al Decret 55/2009, sobre condicions d'habitabilitat en els habitatges:

“En casos degudament justificats i mitjançant un Pla de Millora Urbana d'ordenació volumètrica, es podran admetre variacions d'una planta, per sobre o per sota, partint dels paràmetres establerts pel planejament. En cap cas aquest PMU podrà alterar els altres paràmetres bàsics de la parcel·la, ni distorsionar la percepció dels envolvents que conformen l'espai públic.”

Amb tot, hi ha dos aspectes, que d'acord amb els fonaments de la sentència, fan que l'actuació trascendeixi l'abast normatiu del PMU:

- La reordenació de volums proposada en la compareixença compatibilitza el sostre total de la parcel·la, mentre que l'àmbit del PMU exclou la part fora de les alineacions de la plaça Leonor Joher que es cedeix (sòl i vol) a l'ajuntament. Per aquest motiu, resulta dins l'àmbit un increment de 10 m2 de sostre.
- Les cessions a favor de l'ajuntament establertes en la compareixença no tenen base normativa en el règim de sòl urbà consolidat objecte d'un PMU d'ordenació volumètrica.

Per tant, la present modificació constitueix, d'acord amb la disposició addicional segona del text refós de la LUC, una actuació de dotació sobre terrenys que, en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat i tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dóna lloc a l'augment de l'edificabilitat. La modificació no altera ni la qualificació del sòl, ni els usos, per bé que incrementa aprofitaments, i consegüentment càrregues urbanístiques. Aquest increment d'edificabilitat comportarà, segons determina l'article 43.1.b de la LUC, la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys de l'àmbit.

A raó del que estableix l'article 100.4 de la LUC aquesta actuació de transformació urbanística de dotació dóna lloc a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes i espais lliures públics que, atesa la impossibilitat d'emplaçar-les dins l'àmbit de la modificació, es calcularà l'equivalent del valor econòmic de la cessió. L'ajuntament haurà de destinar aquest import a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació a en el municipi (LUC 100.4.c)

D'acord amb la DA 2a de la LUC, es delimita un PA per fer efectiu el compliment dels deures dels propietaris. Atès que concorren les circumstàncies a què fan referència els articles 43.3 i 100.4.c, el compliment dels deures de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic i de les reserves de sòl per a zones verdes es poden substituir pel seu equivalent dinerari i el document inclou el càlcul del valor de les càrregues.

En aquest cas, amb l'edificació executada el document comprova que el valor del sòl de cessió segons conveni, és equivalent o superior al valor de l'equivalent dinerari de les càrregues urbanístiques i compleix amb les condicions finalistes.

Finalment, la modificació, per una major comprensió, recull gràficament en el plànol normatiu el nombre de plantes (B) que d'acord amb l'art.87. *Profunditat edificable* de les normes urbanístiques del GPOU vigent, pot materialitzar la part inclosa de la parcel·la cadastral 3974917, situada dins la fondària teòrica edificable del carrer Guillerries i en la projecció de la parcel·la de Guillerries 10.

Atès que comporta un increment de sostre, en aplicació i en els termes de l'art. 99 del D Leg 1/2010 TR LUC, aquesta modificació ha d'incorporar:

- a. La identitat de totes les persones propietàries durant els cinc anys anteriors al inici del procediment.
- b. La previsió en l'agenda de l'execució immediata i l'establiment del termini concret per aquesta execució.
- c. Una avaluació econòmica de la rendibilitat de la operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

La modificació no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb l'establert a l'art. 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

Aquesta modificació no afecta significativament sostre residencial ni reserves pel sistema d'habitatges dotacionals públics. Per tant, no requereix la incorporació d'una memòria social tal, com es determina a l'article 59 del DLEG 1/2010 TR LUC.

3. Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa en relació als interessos públics i privats concurrents.

La present modificació puntual del PGOU ha de donar compliment als acord de la compareixença del 4/04/2005, i es redacta en execució de la sentència 990/2010 de la Sala del contenciós – administratiu secció 3A del TSJC, de data 23/12/2010, que declara nul·la de ple dret la resolució municipal de 4 d'abril de 2006, per la que es va aprovar definitivament el PMU del carrer Guilleries . Confirmada per la sentència de la sala del contenciós – administratiu secció 5a del TS, de data 16/05/2013 en el recurs de cassació interposat per l'ajuntament de Girona contra la sentència anterior. La sentència anul·latòria es fonamenta en:

1. Malgrat el PMU Guilleries i PMU mercat de Santa Eugènia, tenen una finalitat única i consistia en acomplir l'operació de reforma interior i remodelació urbana, transformació d'usos i ordenació del subsòl a l'interior de l'illa del mercat de Santa Eugènia, es va disposar una delimitació d'àmbits que no comprenien la totalitat de les finques de la zona el que va implicar un tractament diferenciat no justificat.
2. Aquesta falta de justificació del tractament diferenciat comporta la vulneració del principi de justa distribució de càrregues i beneficis exigít per la Llei d'urbanisme, perquè un sector (el PMU mercat de Santa Eugènia) assumeix totes les càrregues en tenir la condició de sòl urbà no consolidat, mentre que l'altre (el PMU Guilleries) no n'assumeix cap en tenir la condició de sòl urbà consolidat.
3. La documentació obrant a l'expedient tècnic del PMU no és suficient per motivar i justificar la ordenació disposada.
4. Infracció del principi de jerarquia normativa, el PMU disposa una reserva de sòl públic i contempla una edificació que augmenta l'edificabilitat del PG, un augment del nombre de plantes i de l'alçada reguladora del solar establerta al PG de 2002. Imprecisió en l'objectiu d'obtenció de pas públic i falta de base normativa per la compensació del sostre.

L'actual modificació ha de satisfer els defectes apreciats als fonament de dret de la sentència que anul·la el PMU.

Pel que fa als punts 1 a 3 s'incorpora la documentació suficient per motivar i justificar el tractament diferenciat de l'ordenació d'acord amb els punts que s'exposen a continuació:

a) Finalitat de l'actuació: La finalitat d'obtenir una plaça i un equipament, juntament amb un edifici residencial per tancar la façana de la plaça i donar-hi activitat i diversitat d'usos amb els locals en PB, es realitza fonamentalment (98,15%) en el sòl i vol de l'antic mercat de Santa Eugènia. És aquesta una actuació autònoma i no requereix de l'execució de la Modificació PA 115 Guilleries per a la seva justificació funcional ni urbanística. La plaça es connecta en tota la seva amplada amb l'avinguda de Santa Eugènia i per aquest espai públic els edificis del sector s'integren a les xarxes de serveis urbanístics.

L'actuació de la finca del carrer Guilleries, (realitzada únicament sobre la finca de Guilleries 10 de la que inclou el 92,87%) proposa fonamentalment una reordenació volumètrica que s'adapta a l'entorn per tal de millorar la imatge urbana en relació als edificis adjacents per l'oest (carrer Bassegoda 3-11, Maçana 46-50). Un dels objectius del planejament és la ordenació coherent de la ciutat i el territori, que permeti assolir uns nivells adequats de qualitat de vida i de sostenibilitat ambiental d'acord amb les directrius per al planejament urbanístic (art. 9.1 LUC); i per tant l'ordenació volumètrica de Guilleries s'adequa a la nova ordenació de la plaça resultant del PMU Mercat de Santa Eugènia. En aquest sentit, s'assenyala que el pas públic que connecta el carrer Guilleries – Massana, en la cruïlla amb el carrer Montnegre, amb la plaça Leonor Joher suposa incrementar la permeabilitat

de la plaça, però que no és essencial per a la seva configuració ni funcionament ni té la consideració de sistema viari.

b) Tipificació de l'actuació. El PMU Mercat de Santa Eugènia ordena una actuació urbanística de remodelació urbana i de transformació d'usos. Crea nous sistemes urbanístics (espais lliures i equipaments) i transforma els usos preexistents (serveis tècnics) a residencial en zona d'eixample. S'emmarca per tant en les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte la transformació del model urbanístic preexistent (LUC 70.2.a RLU 40.2.)

L'actuació de Guillerries és essencialment de reordenació volumètrica i encaixa pel que fa als objectius i paràmetres (increment d'una planta) al previst a l'article 197.5 del llibre nou del PGOU d'acord amb el redactat resultant de la MP del Text refós del PGOU núm. 41 per a l'adaptació a les alçades reguladores en l'edificació al Decret 55/2009, sobre condicions d'habitabilitat en els habitatges segons el qual *"En casos degudament justificats i mitjançant un Pla de Millora Urbana d'ordenació volumètrica, es podran admetre variacions d'una planta, per sobre o per sota, partint dels paràmetres establerts pel planejament. En cap cas aquest PMU podrà alterar els altres paràmetres bàsics de la parcel·la, ni distorsionar la percepció dels envolvents que conformen l'espai públic."*

De fet, el solar ja podia materialitzar un sostre similar en el planejament vigent. L'existència d'un increment de sostre, formal i irrellevant i de la cessió del pas públic, condiona pel principi de jerarquia normativa el rang de la figura de planejament adequada (modificació puntual del PGOU) però no l'equipara a una remodelació urbana i transformació d'usos. La LS i LUC preveuen per aquest supòsits les actuacions aïllades de dotació (DA segona LUC). *Són aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions de planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i execució d'una actuació, que sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents, o a l'augment d'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'art. 100.4*

Fins i tot el seu règim de cessions està establert de forma diferenciada a l'art 43 de la LUC. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.(PMU Mercat de Santa Eugènia) llevat del supòsit (entre altres) de què per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació que incrementi el sostre edificable de l'àmbit d'actuació, en que la cessió serà del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte a l' atribuït als terrenys inclosos en l'actuació (PA Guillerries). Del text es desprèn el tractament diferenciat que estableix la LUC pels dos tipus d'actuacions descrites i la rellevància de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament vigent en la determinació de l'aprofitament de cessió.

c) Limitació de l'afectació. Pel que fa a l'abast i àmbit de les actuacions urbanístiques, el criteri general que inspira les actuacions és el de proporcionalitat, que comporta, especialment quan s'actua sobre teixits consolidats, limitar les afectacions als àmbits estrictament necessaris per a l'actuació que es promou. D'acord amb aquest criteri, l'actuació del PMU mercat de Santa Eugènia s'inscriu en el sòl i vol de la parcel·la de l'antic Mercat. Per tant, atès que els aparcaments i trasters en subsòl resulten compatibles amb l'ordenació proposada resten fora de l'àmbit d'actuació, exceptuant la servitud de pas per l'accés als aparcaments de Guillerries 10 i l'espai necessari pels treballs de reforç dels pilars existents. La conseqüència és que aquestes finques del subsòl (35,18%) mantenen la seves característiques i titularitat però no participen en l'increment d'aprofitament que genera la MP Mercat de Santa Eugènia.. En aquest aspecte, el criteri del projecte d'expropiació no ha esta qüestionat ni pels propietaris del sòl i vol ni pels del subsòl.

Amb el mateix fonament, atès que l'edificabilitat, usos i alineació de l'ordenació del PGOU vigent en la finca de Guilleries 10 és, en l'essencial, compatible amb l'ordenació resultant del PMU Mercat de Santa Eugènia, no està justificada la seva inclusió dins el citat sector que, recordem-ho planteja una actuació de remodelació urbana i transformació d'usos. El que és proporcionat amb els ajustos puntuals de l'ordenació volumètrica és l'actuació de dotació proposada a la present Modificació Puntual PA 115 carrer Guilleries. S'assenyala que la servitud de pas per accedir als aparcaments del carrer Guilleries 10 es crea en el subsòl que, com s'ha exposat no participa en la distribució de beneficis i càrregues, i és similar a l'existent per a l'accés als aparcaments de la parcel·la 3974907 adjacent per l'est. Seria absurd en base a aquesta servitud afectar la citada parcel·la 3974907 al sector PMU Mercat de Santa Eugènia, com tampoc és una base suficient per l'afectació de Guilleries 10.

d) Gestió: Per tal de regularitzar el disseny de la plaça en l'extrem del seu angle sud oest i justament pel fet de tractar-se de dues actuacions independents, la delimitació del PMU del Mercat de Santa Eugènia inclou una part de la finca de Guilleries 10 situada en el pati d'illa. Concretament és el sòl i vol de 21,5 m², que suposen el 7,33% de la parcel·la cadastral de Guilleries que es correspon amb el 1,85% de l'àmbit del Mercat. Es tracta, en relació a la finca de Guilleries, d'una ampliació i millora dels espais lliures. És als efectes de facilitar la el projecte i l'execució que s'ha inclòs en el sector del Mercat de Santa Eugènia. L'obtenció d'aquest sòl, es farà en execució de la compareixença, en concepte de compensació del valor substitutori de la superfície de sistema d'espais lliures i aprofitament de cessió corresponents a l'increment de sostre de l'actuació de dotació de al MP PGOU 57 PA 115 carrer Guilleries.

Pel que fa al punt 4, la figura adequada per ordenar els paràmetres citats és la modificació puntual del PGOU, que estableix una actuació aïllada de dotació i la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística per a la seva gestió. Les característiques d'aquesta MP s'han exposat detalladament al punt 2 *Naturalesa, objecte i abast* de la memòria.

4. Situació i àmbit.

La modificació se situa al barri de Santa Eugènia, dins l'illa definida pels carrers Santa Eugènia, Bassegoda, Maçana, Guilleries i Sant Sebastià. L'àmbit de la modificació, és el grafiat als plànols d'ordenació i inclou:

- la parcel·la cadastral 397911, de la que s'exclou la part situada més enllà de les alineacions de les façanes de la plaça Leonor Joher (21,5 m²) qualificada de sistema d'espais lliures pel PMU del Mercat de Santa Eugènia.
- Una petita part (4,81 m²) de la parcel·la cadastral 3974917, situada dins la fondària edificable del carrer Guilleries i en la projecció de la parcel·la de Guilleries 10.

El sòl que ocupa està qualificat de zona d'eixample (clau 1.2)

La superfície total de l'àmbit la modificació és de 276,74 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. 76.2 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del text refós de la LUC.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional tretzena del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

La seva tramitació queda regulada pels arts. 80 i 85 i 96 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

6. Marc urbanístic i legal

6.1. Legislació estatal i autonòmica.

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per el Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl (LS), i pel Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl (RVS).

En l'àmbit autonòmic aplica el Decret legislatiu, DL 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (LUC) i el decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU). La Llei d'Urbanisme ha estat modificada parcialment per la Llei 3/2012 i el reglament ha estat modificat pel decret 80/2009 de 19 de maig per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.

6.2. Legislació municipal.

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. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació

El cadastral de l'àrea s'ha grafiat al plànol número i3.a. i inclou:

- la parcel·la cadastral 397911, de la que s'exclou la part situada més enllà de les alineacions de les façanes de la plaça Leonor Joher (21,5 m2) qualificada de sistema d'espais lliures pel PMU del Mercat de Santa Eugènia.
- Una petita part (4,81 m2) de la parcel·la cadastral 3974917, situada dins la fondària edificable del carrer Guilleries i en la projecció de la parcel·la de Guilleries 10.

S'adjunta quadre

F. Cadastre	Propietaris	Sup finca cad	Sup afectada	
3974911		293,43	271,93	92,67%
3974917		827,49	4,81	0,58%

D'acord amb les determinacions establertes a l'article 99 de la LUC, s'adjunta en l'ANNEX II el llistat amb la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, així com els títols de propietat que ho acrediten.

Les parcel·les se situen en sòl urbà consolidat i disposen de tots els serveis i urbanització consolidada.

Als plànols d'informació s'ha grafiat l'estat de l'edificació:

- Al 3.1a, s'indiquen les alçades de les edificacions existents
- Al i.4a s'ha grafiat la planta soterrani de l'edificació existent.
- Al i.4b s'ha grafiat la planta baixa de l'edificació existent.
- Al i.4c s'ha grafiat la planta tipus de l'edificació existent.

De l'anàlisi de la situació, es constata:

- La situació de volum disconforme de les darreres plantes dels edificis adjacents per l'oest i de bona part dels edificis de l'illa. Són edificis en bon estat pel que es preveu encara molts anys de vida útil, pel que cal considerar l'impacte de les mitgeres que provoquen.
- Soterrani: Es constata que els aparcaments en soterrani de la edificació de Guilleries 10 tenen l'accés, igual que els de l'edifici de Santa Eugènia 143 – Guilleries 2, a través del soterrani del Mercat de Santa Eugènia. S'assenyala que, amb la voluntat de limitar les afeccions a les imprescindibles i valorant la utilitat dels aparcaments, el soterrani del Mercat no es va incloure en el sector Mercat de Santa Eugènia i per tant no ha estat expropiat, excepte el necessari pels reforços estructurals i la servitud de pas per garantir l'accés a les places de nova creació a Guilleries 10.
- Planta Baixa.: Es constata l'enorme dificultat, si no impossibilitat física de situar en la façana a Guilleries de l'àrea edificable en PB una rampa i fins i tot un elevador. Pel que fa a la PB l'edificació de Guilleries funciona de forma independent a la plaça Leonor Joher, a la que cap dels seus locals hi té façana ni accés en PB. També s'indica que el pas públic en planta baixa té la condició de millora no essencial per a la configuració de la plaça.
- Planta Tipus. Es constata que a diferència de l'equipament i l'edifici residencial del PMU Mercat de Santa Eugènia, pel que fa a l'edificació de Guilleries 10, la funció de la plaça es pot assimilar al d'un pati d'illa.

8. Planejament vigent.

El PGOU vigent qualifica l'àmbit de la modificació de zona d'eixample (clau 1.2) tal com s'ha grafiat als plànols número 5.a i 5.b. Està regulat per l'article 201 de les NNUU del text refós del PGOU que es transcriu a continuació:

Article 201. Zona d'eixample. Clau 1.2.

1. DEFINICIÓ:

Recull els eixamples urbans i suburbans històrics, on prengué lloc l'extensió urbana de finals de segle XIX i primera meitat del XX fins la generalització del vehicle privat i sobre els que s'han produït el pes de creixement i de la localització de les activitats centrals i de servei. Comprèn l'edificació entre mitgeres amb façanes sobre l'alineació de vial. Inclou conjunts amb tipologia de casa de cos
El tipus d'ordenació és d'alineació a vial.

2. SUBZONES:

Subzones: S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

- Urbanització Escatllar	Clau 1.2.a
- Entorn de la Plaça Marquès de Camps	Clau 1.2.b
- Porxos de la Gran Via	Clau 1.2.c
- Devesa	Clau 1.2.d
- Font de l'Abella	Clau 1.2.e

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla General.
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	6 m. A la subzona 1.2.a el front màxim serà de 10 m
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condició de solar	art. 59	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Edificabilitat	art. 64	
Edifi màx. de la parcel·la	art. 65	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa
Ocupació màxima	art. 66	Segons profunditat edificable i tipus de pati d'illa
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	Serà preferentment ajardinat.
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	A la subzona 1.2.a, 1.2.c, i 1.2.d, no es permeten els cossos sortints tancats ni semitancats i el vol màxim dels cossos oberts serà de 60 cm. A la subzona 1.2.e, només es permeten els cossos sortints oberts amb un vol màxim d'1,20 metres, que poden ocupar la totalitat de les façanes a excepció dels testers dels blocs que seran plans. A la subzona 1.2.b: - Els cossos sortints tancats i semitancats no podran ocupar més

		del 10% del pla de façana. - El vol màxim dels cossos sortints oberts serà de 80 cm. - A les noves façanes resultants de remuntades al damunt d'edificis preexistents no s'admet cap tipus de cos sortint.
Elements sortints	art. 78	
Ventilació i il·luminació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	A la subzona 1.2.a: - Predomini del massís sobre el buit. - Les agrupacions de parcel·les garantirán la imatge de fraccionament de la façana. - S'utilitzaran colors terrosos i els materials s'integraran al paisatge urbà definit per a les cases de cos - No es permesa l'obra vista. A la subzona 1.2.b i a la 1.2.c: - Predomini del massís sobre el buit. - Les obertures a les façanes a carrers seran preferentment de format vertical. - En el supòsit de remuntar l'edifici existent l'ampliació s'haurà d'adaptar als eixos i a les pautes generals de composició d'aquest. Caldrà respectar la cornisa i els elements de coronament de l'edifici que s'amplia. - La retolació i publicitat comercial a les façanes només s'admet a les plantes baixes o entresols. No es permet la col·locació de rètols de cap mena als balcons o en les obertures de les plantes pis. A la subzona 1.2.c en el supòsit de substitució d'alguna de les edificacions, caldrà prèviament la tramitació d'un Pla Especial que concreti les característiques de composició, de la resta de façanes no protegides, en ambdós fronts i garanteixi una clara uniformitat
Tanques	art. 81	A la subzona 1.2.a les tanques hauran de ser vegetals o de filat metàl·lic
Alineació de l'edificació	art. 82	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Alçada reguladora referida a carrer	art. 83	Es determina en funció del nombre màxim de plantes fixades en els plànols d'ordenació del sòl urbà. A la subzona 1.2.b, en els edificis catalogats i en els seus colindants, es permet assolir el nombre de plantes remuntant l'edifici, és a dir afegint una planta pis damunt de l'actual. L'alçada màxima d'aquesta planta afegida no superarà els 3 m.
Punt d'aplicació de l'AR	art. 84	
Nombre màxim de plantes referit a carrer	art. 85	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Planta baixa referida a carrer	art. 86	
Profunditat edificable	art. 87	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	art. 88	A la subzona 1.2.a l'alçada màxima de la planta baixa no ultrapassarà mai l'alçada de tres coma seixanta metres (3,60 m).

3. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible
Hab. Plurifamiliar:	Dominant
Comerç petit (PEC):	Compatible
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (6)

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (2)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religios:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (3)

Comerç gran (GEC):	Compatible (6)
Comerç gran territorial (GECT)	Compatible (6)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (1)
Estació de servei	Incompatible

Restauració:	Compatible (4)
Esportiu:	Compatible (5)
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:

- (1) S'admet l'ús industrial només en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 3 i 4 categoria segona en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b, i la indústria de tercera categoria en les situacions 2-c, 3 i 4-b.
- (2) S'admeten amb les següents condicions:
 - Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis d'ús exclusiu.
 - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m2, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.
 - Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) en edificis d'ús exclusiu.
 - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m2 i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici).
- (3) Segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i al medi. **No s'admeten els establiments de classe H. Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.**
- (4) S'admeten únicament les classes B,C i D
- (5) S'admet únicament en planta baixa o en edifici exclusiu
- (6) **Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS).**

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

PARAMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Regulació particular de l'aparcament	art. 112-116	A la subzona 1.2.a si es destina tota la planta baixa a habitatge s'exceptua de l'obligació de posar aparcament

9. Objectius i criteris de la modificació.

D'acord amb l'exposat, la modificació puntual del PGOU núm 57 PA 115 carrer Guilleries té com a objectiu bàsic, en execució de la sentència, establir l'ordenació de l'àmbit que motivada i justificadament, reconegui l'edificació existent donant compliment a la compareixença del 4/04/2005.

Per tal d'assolir aquest objectiu es proposa una modificació puntual que estableixi una actuació aïllada de dotació, donant compliment als aspectes de base normativa i jerarquia assenyalats a la sentència i incorpora la documentació necessària per a motivar i justificar la diversa finalitat de l'actuació en relació al PMU Mercat de Santa Eugènia i el seu tractament diferenciat.

Les obligacions de cessió es gestionen amb la delimitació del PA.

Els objectius i criteris de l'ordenació volumètrica són:

- La ordenació minimitza els efectes sobre el paisatge urbà de les mitgeres dels edificis adjacents existents, especialment d'aquells amb alçades superiors a les admeses pel planejament, però amb bon estat i per tant una expectativa de llarga vida útil
- La façana posterior de l'edificació, conforma una part de la façana de la plaça de la plaça Leonor Joher i és coherent amb les seves alineacions i alçades.
- Es contempla l'accés als aparcaments en soterrani mitjançant una servitud de pas creada en el soterrani del PMU Mercat de Santa Eugènia..
- La connexió entre la plaça Leonor Joher i els carrers Maçana i Guilleries es situa en la projecció del carrer Montnegre i té la dimensió que el seu caràcter públic demana..

10. Proposta de modificació.

Es proposa la Modificació puntual del PGOU núm 57 PA 115 carrer Guilleries per a l'ordenació de volums i façanes del solar corresponent a la major part de la finca cadastral 3974911, excepte la superfície de la finca que s'ha incorporat a la delimitació del Sector PMU 16 – Mercat de Santa Eugènia (21,5 m2). Les obligacions dels propietaris generades per la Modificació amb un increment de sostre de 10 m2 10 es limiten al pagament substitutori del valor dels sistemes d'espais lliures (2 m2) i aprofitament (1,5 m2). Aquestes obligacions es fan efectives amb la cessió dels 21,50 m2 de sòl en execució de la compareixença.

A més, la modificació, per una major comprensió, recull gràficament en el plànol normatiu el nombre de plantes (B) que d'acord amb l'art.87. *Profunditat edificable* de les normes urbanístiques del PGOU vigent, pot materialitzar la part inclosa de la parcel·la cadastral 3974917, situada dins la fondària teòrica edificable del carrer Guilleries i en la projecció de la parcel·la de Guilleries 10. Aquesta reducció d'edificabilitat estrictament sobre el plànol, no s'ha tingut en compte en el còmput de sostre i no s'ha deduït de l'increment de sostre del PA, tal com s'exposa en els quadres numèrics.

Atenent els objectius i criteris exposats, l'ordenació proposada contempla:

- El manteniment de la qualificació del sòl del solar com a 1.2
- L'obtenció del pas públic en la projecció del carrer Montnegre, i l'alineació de la planta baixa manté la continuïtat amb la planta baixa de l'edifici residencial de la plaça Leonor Joher.
- El reconeixement del sostre de l'edificació que suposa un increment de 10 m2 en relació al que li atorgava, dins l'àmbit del PA el planejament vigent.
- El manteniment de les alineacions tant al carrer com a la plaça Leonor Joher per mantenir la coherència de l'ordenació. Així mateix, la darrera planta que compensa el sostre no materialitzat en planta baixa per la creació del pas públic, s'adossa a la mitgera oest, edificada molt per sobre l'alçada reguladora del PGOU, i es retira de la mitgera est, formant façana per aquest cantó i reduint l'impacte negatiu de l'estat actual sobre el paisatge urbà.
- El sistema d'actuació és el de compensació bàsica. L'execució es limita a la cessió del sòl i vol (21,5 m2) en execució de la compareixença.

El paràmetres reguladors de l'ordenació es fixen al plànol o.1.

11. Quadres resum de superfícies.

Quadre zonificació

ZONIFICACIÓ Zona eixample	1.2	PGOU VIGENT		MP PGOU	
		Parc cad	Sup (m2)	Àmbit	Sup (m2)
		3974911	271,93	PA 115	271,93
		3974917	4,81	Fora PA	4,81
TOTAL MOD			276,74		276,74

Quadre comparatiu de sostre:

PA 115	PGOU vigent	Existent	Proposta	Prop - Vig
PB	271,93	107,58	111,84	-160,09
P1	247,84	242,74	242,74	-5,10
P2	247,84	242,74	242,74	-5,10
P3	247,84	242,74	242,74	-5,10
P4	247,84	242,74	242,74	-5,10
P5		190,50	190,50	190,50
	1263,29	1269,04	1273,30	10,01

Es constata que la modificació suposa un increment de 10 m2 de sostre en relació al planejament vigent.

FORA PA	PGOU vigent	Existent	Proposta	Prop - Vig
PB	4,81	4,81	4,81	0
P1-4	19,24	0	0	-19,24
	24,05	4,81	4,81	-19,24

El reconeixement del sostre efectivament materialitzable dona lloc a una reducció que no es dedueix del del PA 115 als efectes de càlcul de reserves de sistemes ni de l'aprofitament de cessió.

12. Justificació del compliment de les reserves per a sistemes urbanístics

En el quadre adjunt s'exposa la justificació del compliment de l'increment dels sistemes d'espais lliures d'acord amb les determinacions de l'article 100 del text refós de la LUC:

Reserves mínimes per a sistemes d'espais lliures i equipaments:

Incr sostre m2 st	Mínim segons LUC 20 m2/100 m2 st res	Sup sistemes PA Cessió valor substitutori
10,01	2,00	Cessió valor substitutori

El pagament substitutori es concreta en la cessió de 21,50 m2 dins el PMU Mercat de Santa Eugènia. S'assenyala que la finalitat del PMU Mercat de Santa Eugènia és l'obtenció d'una plaça, un equipament públic i sostre residencial de nova implantació del quals el 30 % està reservat per habitatges de protecció pública. Per tant, la citada cessió compleix amb les finalitats establertes a l'art 160 de la LUC pel patrimoni del sòl i habitatge i en concret pel que fa a l'obtenció de zones verdes i espais lliures de nova creació (LUC 100.4).

Els criteris justificació i quantificació del valor substitutori s'exposen a l'avaluació econòmica.

13. Programa de participació ciutadana

L'ajuntament de Girona, promotor d'aquesta modificació, en garanteix el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública. S'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats.

14. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament.

L'ordenació proposada per la modificació és coherent amb el planejament vigent. Els ajustos volumètrics proposats corregeixen l'impacte sobre el paisatge urbà dels volums i mitgeres dels edificis adjacents per l'oest i incrementen la permeabilitat de la plaça Leonor Joher, del que en resulten millores en el teixit urbà existent en la qualitat de vida dels residents.

La present modificació del PGOU no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient i no contempla cap de les casuístiques recollides en l'article 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes; per tant, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

15. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible

La modificació suposa un increment no rellevant del sostre destinat a zona d'eixample (clau 1.2) en sòl urbà consolidat. La modificació no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, per tant i d'acord amb l'art. 3.1 del D 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha de incorporar l'estudi de mobilitat.

16. Informe de sostenibilitat econòmica.

1. Criteris i objectius

Aquest apartat es redacta en compliment del l'article 59 del DL 1/2010, que en relació a la documentació del plans d'ordenació urbanística municipal, apartat 3.d.

Els objectius d'aquest document són:

- Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius. Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial. Per tant, no s'escau la justificació específica .
- Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions, considerant la relació entre les aportacions impositives de les edificacions resultants i les despeses de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. En l'apartat següent i en compliment de l'article esmentat es fa una valoració dels nivells mínims d'IBI necessaris per a garantir la sostenibilitat de l'actuació.

2. Impacte en les finances públiques de la MPGOU

Amb caràcter general, les despeses associades als PA les podem agrupar en els següents apartats:

- Infraestructures i espais lliures i serveis inclosos en el polígon o necessaris pel seu correcte funcionament.
- Implantació de prestacions i serveis externs al sector (nous equipaments).
- Manteniment de dites infraestructures, serveis i espais lliures (incloent l'enllumenat públic, neteja i vigilància).
- Manteniment de les prestacions d'equipaments i serveis necessàries per la població que treballa en l'àmbit.

Els ingressos associats al PAU 115 carrer Guillerries son es següents:

- Cessió d'aprofitament urbanístic
- Impost sobre construccions i obres (ICIO).
- Impost sobre bens immobles (IBI)
- Impost d'activitats econòmiques (IAE)

Per tal d'avaluar l'impacte de l'actuació en les finances públiques hem partit dels següents supòsits:

- La implantació de les infraestructures incloses en l'àmbit no genera cap despesa perquè ja estan consolidades.
- La cessió d'aprofitament urbanístic i la cessió d'espais lliures i equipaments es realitza, en execució de la compareixença, mitjançant la cessió de 21,5 m² de sòl i vol.
- En aquest àmbit no s'inclou cap implantació d'equipaments per la qual cosa no genera despeses a l'administració actuant (ajuntament de Girona).
- La implantació d'equipaments i serveis fora de l'àmbit, atès que l'ús ja és existent i, que no es contempla nova població a raó de la modificació en aquest àmbit, no es considera rellevant.
- Finalment el manteniment d' infraestructures, serveis i espais lliures haurà d'ésser suportat per l'IBI que generi la pròpia actuació. En aquest sentit, es contempla el manteniment del pas públic i el que correspondria a les superfícies de cessió mínimes d'espais lliures que estableix la LUC.

L'informe avalua els costos de manteniment del pas públic i de les zones verdes de nova implantació en relació a als ingressos corresponents a l'IBI de les finques resultants.

Per avaluar el cost de manteniment mig s'ha considerat una despesa de 2,20 €/m² any per zones verdes i 1,20 €/m² any per a vials (pas públic)

En el quadre següent es resumeixen els costos de manteniment anuals previstos:

Qualificació		Superfícies	Cost unitari	Cost anual	Sostre	Repercussió
1.2 / P	Dret de pas	128,40	1,20	154,08		
C.1	Sistema espais lliures	2,00	2,20	4,40		
		130,40	130,40	158,48	1.273,30	0,12

Així doncs, el cost de manteniment anual resultant és de 158,48 € que implica una repercussió mitja per m² de 0,12 €/m² any.

A aquests efectes, es pot considerar que el manteniment de les infraestructures i serveis es pot afrontar amb un nivell mínim d'IBI, per la qual el 30% com a màxim es destini al manteniment de la infraestructura inclosa en el sector i la resta es destini a les prestacions de serveis pròpies de l'ajuntament

Per a la justificació es calcula l'IBI generat per la parcel·la el 2013

Parcel·la cad	Valor cad	Gravamen	IBI	Sostre	Repercussió
3974911	594.386,86	0,9746%	5.792,89	1.273,30	4,55

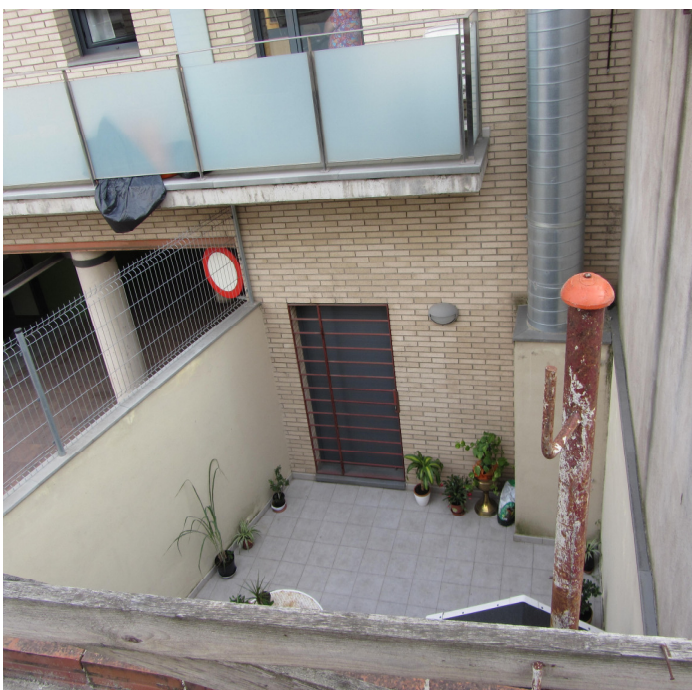
S'observa que el 30% de la recaptació actual (1,36 €/m²) és clarament superior al cost anual estimat del manteniment de les infraestructures i serveis del polígon (1,12 €/m²). Es constata doncs, la sostenibilitat econòmica de l'actuació.

3. Conclusions

D'acord amb el que s'exposa en la memòria, i als punts anterior de l'ISA:

- Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial.
- L'execució del sector no comporta inversions a càrrec de l'ajuntament.
- Els costos de manteniment de les infraestructures i espais lliures poden ser suportats per el tram d'IBI que correspon atenent a les característiques del sector.

ANNEX I. Reportatge fotogràfic





ANNEX II. Relació de persones propietàries i informació registral

En compliment de l'article 99.1.a del text refós de la LUC, s'aporta a l'expedient la identitat de les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació i, els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.

S'incorpora com annex a la memòria un quadre resum.

2.NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte.

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 57 del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona per a la delimitació del PA 115 carrer Guilleries. El seu objecte és, en execució de la sentència, establir l'ordenació de l'àmbit que motivada i justificadament, reconegui l'edificació existent donant compliment a la compareixença del 4/04/2005.

Article 2. Situació i àmbit

L'àmbit de la modificació, és el grafiat als plànols d'ordenació. Està delimitat al nord per el pati d'illa edificat en planta baixa corresponent al núm 3 – 7 del carrer del Bassegoda i la plaça Leonor Joher Besalú, a l'est per l'equipament municipal i l'edifici entre mitgeres del núm. 8 del carrer Guilleries, pel sud pel mateix carrer i per l'oest en part per l'edifici entre mitgeres del núm. 46 del carrer de la Maçana i en part pel mateix pati d'illa edificat que conforma el seu límit nord.

La superfície total de l'àmbit la modificació és de 276,74 m², dels quals 271,93 m². Estan inclosos en el PA 115 carrer Guilleries.

Article 3. Obligatorietat

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 94 i 106 del DLEG 1/2010 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.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el Pla General d'Ordenació de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 28 de febrer de 2002 (DOGC núm. 3654 d'11 de juny 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.

Article 6. Determinacions

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

1. Memòria
2. Normativa
3. Gestió
4. Plànols

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 7. Classificació del sòl

La classificació de l'àmbit de la modificació del text refós del PGOU número 57 – PA 119 carrer Guillerries es correspon a la de sòl urbà no consolidat pels terrenys inclosos en el PA 115 i a la de sòl urbà consolidat per la resta.

Article 8. Qualificació

La qualificació de l'àmbit de la modificació número 57 del text refós del PGOU és la de zona d'eixample (clau 1.2).

Està regulat per l'article 201 de les NNUU del text refós del PGOU.

Article 9. Ordenació específica. PA 115-Carrer Guillerries.

La regulació específica del PA es detalla a la fitxa i al plànol d'ordenació o.1. Pel que fa als valors numèrics es tindran en compte a efectes justificatius les dades remarcades de color gris a les fitxes; la resta resulten de quocients dels que poden resultar petites diferències a raó de la reducció de decimals.

ÀMBIT:

- Situat al barri de Santa Eugènia, dins l'illa definida pels carrers Santa Eugènia, Bassegoda, Maçana, Guilleries i Sant Sebastià.
- L'àmbit , és el grafiat als plànols d'ordenació i inclou la parcel·la cadastral 397911.
- La superfície del polígon és de 271,93 m2

OBJECTIUS GENERALS:

- Reordenació volumètrica de l'àmbit.
- Increment de sostre d'eixample.
- Obtenció del pagament substitutori de la cessió dels sistemes d'espais lliures i d'aprofitament requereix la modificació.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL POLÍGON	271,93	100,00
Sostre màxim (m2 sostre): 1.273,30		
Ús global: Els establerts per a la zona d'EIXAMPLE		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		
Espais lliures:	Pagament substitutori de 2,00 m2	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:	271,93	100,00
Zona d'eixample:	271,93	
ALTRES DETERMINACIONS		
- El sòl s'ordenarà segons les disposicions de la zona 1.2.		
- La delimitació del polígon i ordenació estan reflectides en el plànol o.1 –"Planejament proposta", de la modificació.		

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- Els propietaris hauran de cedir el valor substitutori del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic que genera la MP PGOU
- El sector s'executarà mitjançant la cessió del sòl i vol del 21,50 m2 de sòl inclosos en el PMU Mercat de santa Eugènia, en execució de la compareixença, com a pagament substitutori de les cessions.
- El PA s'executarà en un termini de 1 any a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de pla general.

Disposició addicional.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el Pla General d'Ordenació de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 28 de febrer de 2002 (DOGC núm. 3654 d'11 de juny 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.

3.AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Atès que la modificació comporta, un increment de sostre, en aplicació de l'article 99 del DLEG 1/2010 del text refós de la LUC, aquesta modificació ha d'incloure en la documentació les especificacions següents:

- La previsió en el document de l'agenda de l'execució immediata i l'establiment del termini concret per aquesta execució.
- Una avaluació econòmica de la rendibilitat de la operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

3.1 Agenda

Les persones propietàries del sòl afectat en sector de PA 115- Carrer Guillerries, compliran el seu deure de pagament substitutori de cessions, de zones verdes i aprofitament urbanístic amb la cessió de 21,5 m2 de sòl i vol inclòs en el PMU Mercat de Santa Eugènia..

La modificació s'executarà en un termini de 1 any a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla General.

3.2 Objectius i criteris

Els objectius d'aquest document són:

- Avaluació econòmica de la rendibilitat de la modificació, justificant en termes comparatius el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Així, l'increment de valor de l'aprofitament a raó de l'increment de sostre proposat, ha de permetre assumir els costos d'urbanització i cessions d'aprofitament corresponents.

3.2.1 Previsió de costos

Cessions obligatòries de zones verdes i espais lliures:

A raó de l'establert a l'art. 100.4 de la LUC aquesta modificació comporta un increment de sostre i en conseqüència dona lloc a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments. D'acord amb l'article 100 de la LUC, aquestes cessions seran el 20 % de l'increment de sostre de l'àmbit de l'actuació, resultant una superfície de 2,00 m² de sòl destinat a sistemes d'espais lliures

La valoració monetària de la cessió obligatòria s'ha fet d'acord amb el que estableix el text refós de la Llei estatal de sòl, i el reglament de valoracions, considerant el polígon fiscal com a l'àmbit especial homogeni.

Per a trobar el valor ponderat, s'ha considerat l'edificabilitat neta i les qualificacions urbanístiques resultants pel Polígon Fiscal 23, un valor de repercussió de referència de 219,19 €/m² sòl.

3.2.2 Costos d'urbanització

No es contemplen costos d'urbanització en aquesta modificació.

3.2.3 Càlcul del Valor de Repercussió del Sòl (VRS)

Es considera el valor del sòl del moment en què aquest ha estat transformat, és a dir, fins que la urbanització està totalment executada i els solars són una realitat d'acord a la modificació. Per tant no es considera el procés de construcció dels edificis, en el que es multiplicaran els agents econòmics que intervindran. En conseqüència, els ingressos previstos es calculen en funció dels preus de venda de solars urbanitzats que equivaldran al producte de la seva edificabilitat pels preus de repercussió del sostre edificable que correspongui a cada solar.

Aquesta fórmula s'aplica a cada tipus d'edificació i d'ús previst en el planejament que s'està analitzant, així, s'ha valorat l'ús i s'ha homogeneïtzat en relació a la posició dins l'edifici.

Aquest estudi que parteix d'un anàlisi dels preus de venda de mercat es desglossa en [l'Annex III de Valors de Repercussió](#)

VRS_usos	Habitatge	216,56 €/ m2 constr
	Comercial PB	228,53 €/ m2 constr

Dels que s'obtenen els valors de repercussió del sòl de referència que resulta de 219,19 €/ m2 st. El càlcul està desenvolupat a [l'Annex IV Edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni](#).

3.2.4 Càlcul de les cessions obligatòries

La present modificació es considera, a tots els efectes, una actuació de transformació urbanística de dotació, en tant que constitueix una actuació aïllada sobre terrenys que en origen tenen al condició de sòl urbà consolidat (el sòl està totalment urbanitzat, disposa de tots els serveis i no s'han de cedir terrenys per destinar-los a carrers o vies) i, que té per objecte l'ordenació i execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general de l'àmbit, dona lloc a l'augment d'edificabilitat.

Segons disposicions de l'article 43.1.b de la LUC, "una actuació aïllada de dotació ha de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent als 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació". Els càlculs d'aquesta cessió es detallen a continuació:

Incr sostre m2 st	Cessió apr urb 15 % incr st	Cessió PA	St EQ	VRS	Valor subst
10,01	1,50	Cessió valor subsutori	1,50	219,19	329,12

En el quadre adjunt s'exposa la el càlcul del valor dels sistemes d'espais lliures mínims de cessió d'acord amb les determinacions de l'article 100 del text refós de la LUC:

Incr sostre m2 st	Mínim segons LUC 20 m2/100 m2 st res	Sup sistemes PA	Ed Pol fisc	St EQ	VRS	Valor subst
10,01	2,00	Cessió valor subsutori	3,75	7,51	219,19	1.646,06

En els quadres adjunts, es justifica el compliment de la satisfacció del valor substitutori de les cessions mitjançant la cessió de 21,50 m2 de sòl i vol dins el sector PMU Mercat de Santa Eugènia

Superfície cedida (sòl i vol no edificat)				Valor cessió	Valor substitutori
Edificabilitat	Valor unitari				
21,5		1.973,84	Sentències	42.437,48	
	1,05	219,19	Valoració actual	4.948,25	1.975,18

En el quadre s'exposa la valoració de la cessió en execució de la compareixença d'acord els valors de repercussió establerts a les sentències que fixen el preu d'expropiació del sector Mercat de Santa Eugènia (1.973,84 €/m2 sòl), i també d'acord el valor de repercussió corresponent a la valoració actual (219,19 €/ m2 st del que en resulta per l'edificabilitat del sector - 1,05 – 230,15 €/ m2 sòl)). Es constata que en ambdós cassos el valor de la cessió és superior al del valor substitutori de les cessions mínimes generades per la modificació.

Aquest compliment del valor substitutori s'exposa en el quadre següent en relació tant pel que fa al sostre equivalent de les obligacions generades per la modificació puntual (cessió mín. PA 115 Guillerries) com pel que fa al sòl cedit en execució de la compareixença (sòl cedit dins PMU Mercat)

	Sup	Coef ed brut	Edif	Apr privat/st equivalent
Sòl cedit dins PMU Mercat	21,50	1,05	22,58	20,32
Cessió mín PA 115 Guillerries				9,01

3.3 Rendibilitat econòmica de l'actuació en termes comparatius.

Per al càlcul s'han tingut en compte les càrregues valorades en l'apartat 3.2.4 i el valor de l'increment de sostre generat per la Modificació. En el quadre adjunt, es constata que de forma coherent amb la finalitat bàsica de reordenació volumètrica de la actuació urbanística:

1. Els beneficis i càrregues generats per la Modificació puntual 57, magnituds gairebé irrellevants en relació al total de sostre de l'actuació.
2. L'increment de sostre i les càrregues del PA tendeixen a l'equilibri.

	Sostre o st equivalent	% sobre PA
Sostre total PA	1.273,30	100,00%
Increment sostre	10,01	0,79%
Cessions mínimes LUC	9,01	0,71%
Cessió compareixença	20,32	1,60%

3.4 Viabilitat econòmica.

La viabilitat econòmica es considera en relació a l'aprofitament privat, un cop aplicada la cessió d'aprofitament urbanístic obligatòria corresponent, segons determinacions de l'article 43.1 de la LUC. El càlcul es fa en base a la repercussió de les càrregues de cessió de zones verdes en relació a l'aprofitament privat de la totalitat de sostre.

El sostre amb aprofitament privat teòric és el sostre total del PA menys el corresponent a les cessions d'aprofitament mínimes obligatòries (1,5 m2 st) del que resulta 1.271,80 m2 de sostre.

Els costos de cessió de les zones verdes és el corresponent al valor total de la cessió (4.948,25 €) deduïts el corresponent a l'aprofitament de cessió (329,12 €) del que resulta 4.619,14 €.

En el quadre següent es calcula la repercussió dels costos sobre el sostre del PA:

<u>Apr privat PA 115 (m2 st)</u>	<u>Costos (€)</u>	<u>Repercussió (€/m2 st)</u>
1.271,80	4.619,14	3,63

Es constata que la repercussió dels costos d'execució del planejament proposat estimada representa un 1,66 % del valor de repercussió del sostre del polígon, i per tant és assumible.

ANNEX III. VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL.

D'acord amb l'establert a l'art 21 del D 1492 / 2011 pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl:

2. Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Essent:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat del ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base de un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de la activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Aquest coeficient, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

a) Es podrà reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació de urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi un valor màxim de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, a raó de factors objectius que justifiquin el component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat.

b) Es podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació de urbanitzat destinats a promocions que a raó de factors objectius com puguin ser, la extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, la alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin la plicació de un major component de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

A continuació es calculen els valors de cada ún dels components de l'expressió

Vv	Habitatge	1.810,00 €/ m2 út	(1)
		1.448,00 €/ m2 constr	
	Local PB ed plurif	929,60 €/ m2 constr	(2)

(1) 27é estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona. desembre de 2013
Obra nova pisos de 55 a 75 m2 útils
ZONA 3 Santa Eugènia

(2) Estudi de mercat gener 2014

K	Habitatge	1,4	
	Local PB ed plurif	1,3	(3)

(3) S'estima per l'activitat econòmica comercial a raó de la menor dinàmica de la zona

Vc	Habitatge		
	1.230,23 €/ m2 constr	Casa de renda normal entre mitgeres	(4)
	945,98 €/ m2 constr	Habitatge plurifamiliar aïllat. Renda social alçada B+4	(4)
	1.088,11 €/ m2 constr	Mitja	
	817,73 €/ m2 constr	Correcció atenent a les baixes de les darreres adjudicacions d'obres municipals	(5)
	Local PB ed plurif		
	647,42 €/ m2 constr	Partides aplicables de casa de renda entre mitgeres	(4)
	486,54 €/ m2 constr	Correcció atenent a les baixes de les darreres adjudicacions d'obres municipals	(5)

(4) BEC 2013 4 tr

(5) Veure Annex VI

VRS	Habitatge	216,56 €/ m2 constr
	Comercial PB	228,53 €/ m2 constr

ANNEX IV. EDIFICABILITAT MITJANA ÀMBIT ESPACIAL HOMOGENI.

D'acord amb l'establert a l'art 20 del D 1492 / 2011 pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl:

Art. 20.3. Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per la ordenació urbanística, se'ls atribuirà l'edificabilitat mitja així definida per l'article següent i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en que pels usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs. A aquests efectes, s'entén per àmbit espacial homogeni, la zona de sòl urbanitzat que, de conformitat amb el corresponent instrument d'ordenació urbanística, disposi d'uns concrets paràmetres jurídic - urbanístics, que permetin identificar-la de manera diferenciada per usos i tipologies edificatòries amb respecte a altres zones de sòl urbanitzat, i que possibilitat l'aplicació de una normativa pròpia pel seu desenvolupament.

D'acord amb aquest, s'adopta com a àmbit especial homogeni el del polígon fiscal núm. 23, excloent el PMU Travessera Sta Eugènia, atenent a la seva poca entitat, situació en l'extrem de l'àmbit i diferència en relació a la resta de règim de sòl, edificabilitat i usos.

Art. 21. Per determinar l'edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni s'aplicarà la següent expressió:

$$EM = \frac{\sum E_i * S_i * VRS_i}{SA - SD}$$

Essent:

EM = Edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl

E_i = Edificabilitat assignada a cada parcel·la i, integrada en l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl

S_i = Superfície de sòl de cada parcel·la i, en metres quadrats.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl corresponent a l'ús assignat a cada parcel·la i, en euros per metre quadrat d'edificació.

VRS_r = Valor de repercussió del sòl corresponent a l'ús de referència adoptat per la legislació urbanística per a la comparació amb la resta d'usos, en euros per metre quadrat d'edificació.

SA = Superfície de sòl de l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats.

SD = Superfície de sòl dotacional públic existent en l'àmbit espacial homogeni ja afectat al seu destí, en metres quadrats.

En aplicació de la fórmula:

Polígon fiscal 23 (Exclòs PMU Travessera Santa Eugènia)

Usos	Superfície	sostre		VR usos	VRS
Habitatge	104.106,70	311.918,72	78,02%	216,56	219,19
Comercial PB		87.866,00	21,98%	228,53	
Total	104.106,70	403.418,72			

Del que el valor de repercussió del sòl és de 219,19 €/ m2 de sostre

EM	Sumatori	399.784,72	Res-Com
		3,84	Ed mitjana

Del que l'edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni és de 3,84 m2/m2

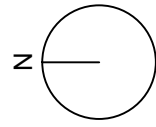
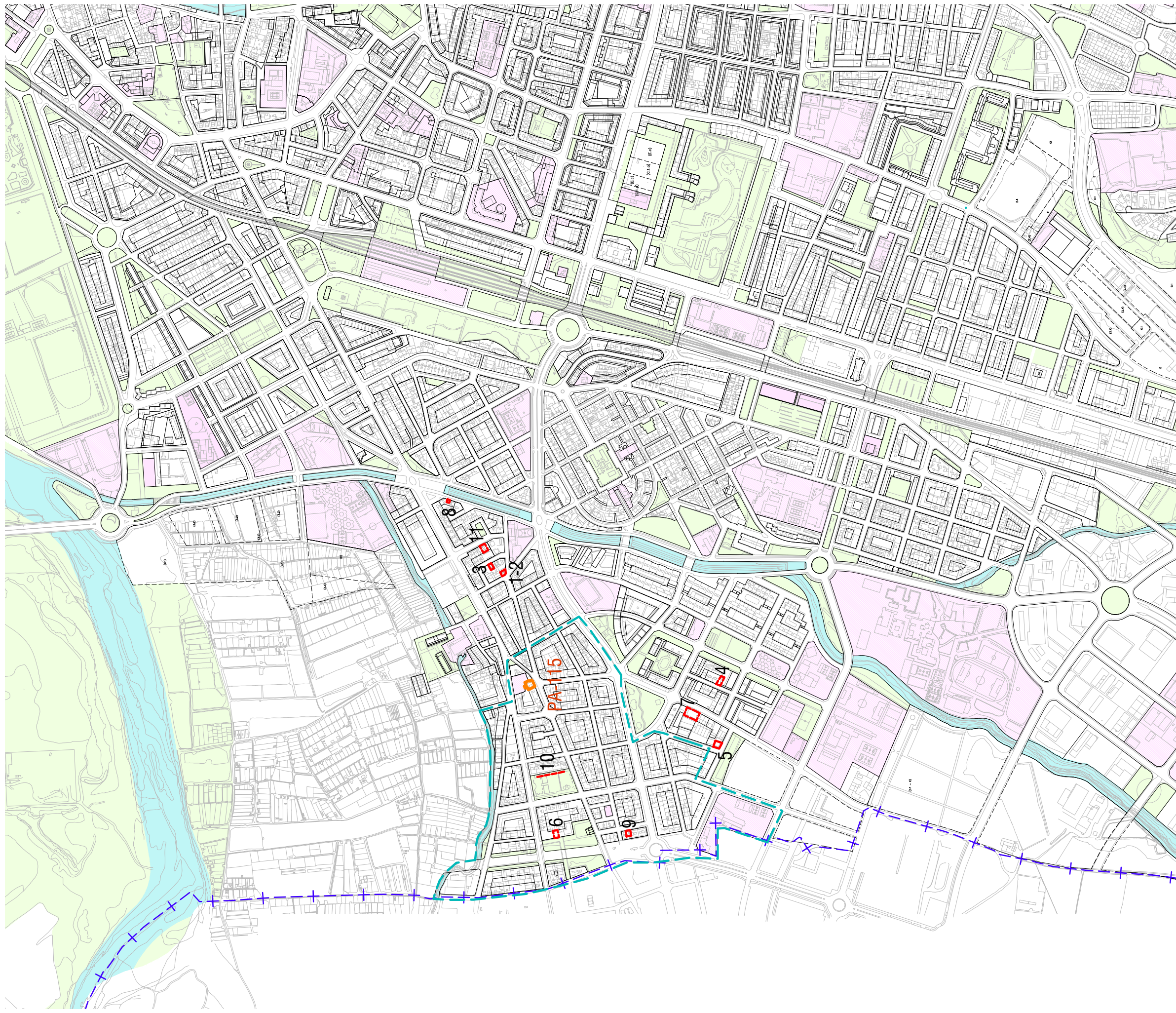
ANNEX V. MOSTRA LOCALS COMERCIALS

Núm	Adreça	Població	Superfície	Preu	Repercussió	Data
1	Massana 14	Girona	32,00	22.200,00	693,75	07/01/2014
2	Massana 14	Girona	25,00	22.400,00	896,00	07/01/2014
3	Atlàntida 6	Girona	69,00	73.300,00	1.062,32	07/01/2014
4	Finestrelles 9	Girona	130,00	157.500,00	1.211,54	07/01/2014
5	Montcalm 9 - Can Gibert	Girona	226,00	275.000,00	1.216,81	07/01/2014
6	Turó 4 - Sta Eugènia	Girona	33,00	29.000,00	878,79	07/01/2014
7	Montnegre 48	Girona	556,00	410.000,00	737,41	07/01/2014
8	Riu Güell 104	Girona	50,00	68.000,00	1.360,00	07/01/2014
9	Turó 30	Girona	33,00	29.000,00	878,79	07/01/2014
10	Agudes	Girona	70,00	154.000,00	2.200,00	07/01/2014
11	Garrotxa 5	Girona	95,00	85.000,00	894,74	07/01/2014

Mitjana		1.093,65
factor de mercat	0,85	929,60

Núm Font

1	http://www.servihabitat.com/venta/local/girona/girones/girona/73013103
2	http://www.servihabitat.com/venta/local/girona/girones/girona/73013102
3	http://www.servihabitat.com/venta/local/girona/girones/girona/186481
4	http://www.habitaclia.com/comprar-local_comercial-c_finestrelles_9_can_gibert-girona-i397001791872.htm
5	http://www.habitaclia.com/comprar-local_comercial-o_oficines_can_gibert-girona-i586001067669.htm
6	http://www.habitaclia.com/comprar-local_comercial-carrer_turo_4_local_santa_eugenia-girona-i2696001321247.htm
7	http://www.fotocasa.es/local-comercial/girona-capital/montnegre-48-126561760?opi=1&tti=1&pagination=2&rowgrid=20
8	http://www.fotocasa.es/local-comercial/girona-capital/riu-guell-de-girona-131343742?opi=1&tti=1&pagination=1&rowgrid=17
9	http://www.fotocasa.es/local-comercial/girona-capital/girona-zona-de-girona-capital-131340846?opi=1&tti=1&pagination=1&rowgrid=18
10	http://www.fotocasa.es/local-comercial/girona-capital/agudes-124143699?opi=1&tti=1&pagination=2&rowgrid=21
11	http://www.fotocasa.es/local-comercial/girona-capital/garrotxa-5-118934448?opi=1&tti=1&pagination=3&rowgrid=2



—+— Terme Municipal

— Àmbit modificació TR PGOU

— Polígon de valoració fiscal 23

— Situació locals comercials

- 1- 2- C/ Massana, 14
- 3- C/ Atlàntida, 6
- 4- C/ Finestrelles, 9
- 5- C/ Montcalm, 9
- 6- C/ Turó, 4
- 7- C/ Montnegre, 48
- 8- C/ Riu Güell, 104
- 9- C/ Turó, 30
- 10- C/ Agudes
- 11- C/ Garrotxa, 5



MODIFICACIÓ DEL TR DEL PGOU NÚM. 57 PA-115 CARRER GUILLERIES

ANNEX V - MOSTRA LOCALS COMERCIALS
GIRONA, FEBRER 2014

E:1/8000
Serveis Tècnics Municipals

4. PLÀNOLS

i.1	Situació	1/5.000
i.2	Ortofotomapa	1/500
i.3.a	Estructura de la propietat	1/500
i.3.a	Estudi alçades	1/500
i.4.a	Esta edificació planta soterrani	1/200
i.4.a	Esta edificació planta baixa	1/200
i.4.a	Esta edificació planta tipus	1/200
i.5.a	Planejament vigent. PGOU	1/500
i.5.b	Planejament vigent. PMU Mercat Sta Eugènia	1/500
i.6	Implantació indicativa. Planta	1/1.000
i.6	Implantació indicativa. Secció i alçat	1/250
o.1	Proposta modificació	1/500

Equip redactor:

Servei de Planejament i Gestió / Àrea d'Urbanisme

Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte

Joana Mendieta Bosch, advocada

Girona, febrer 2014

DOCUMENT DE SÍNTESI



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM 54 ELEMENTS SOBRE ARM ZONA 5.2

SITUACIÓ I ÀMBIT:

La modificació se situa al barri de Santa Eugènia, dins l'illa definida pels carrers Santa Eugènia, Bassegoda, Maçana, Guilleries i Sant Sebastià. L'àmbit de la modificació, és el grafiat als plànols d'ordenació i inclou:

- la parcel·la cadastral 397911, de la que s'exclou la part situada més enllà de les alineacions de les façanes de la plaça Leonor Joher (21,5 m²) qualificada de sistema d'espais lliures pel PMU del Mercat de Santa Eugènia.
- Una petita part (4,81 m²) de la parcel·la cadastral 3974917, situada dins la fondària edificable del carrer Guilleries i en la projecció de la parcel·la de Guilleries 10.

La superfície total de l'àmbit la modificació és de 276,74 m².

ÀMBIT DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES:

L'àmbit de la suspensió és el de la delimitat als plànols com a àmbit de la modificació.

ABAST DE LA SUSPENSÍO:

Se suspèn l'atorgament de llicències d'edificació, reforma o rehabilitació i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat. Aquest termini serà d'un any, comptat des de la publicació de l'acord d'aprovació inicial i de suspensió.

ABAST DE LA MODIFICACIÓ:

L'objecte de la modificació és:

El seu objecte és, en execució de la sentència, establir l'ordenació de l'àmbit que motivada i justificadament, reconegui l'edificació existent donant compliment a la compareixença del 4/04/2005.

Per tal d'assolir aquest objectiu es proposa una modificació puntual que estableixi una actuació aïllada de dotació, donant compliment als aspectes de base normativa i jerarquia assenyalats a la sentència i incorpora la documentació necessària per a motivar i justificar la diversa finalitat de l'actuació en relació al PMU Mercat de Santa Eugènia i el seu tractament diferenciat.

Proposta de modificació

Es proposa la Modificació puntual del PGOU núm 57 PA 115 carrer Guilleries per a l'ordenació de volums i façanes del solar corresponent a la major part de la finca cadastral 3974911, excepte la superfície de la finca que s'ha incorporat a la delimitació del Sector PMU 16 – Mercat de Santa Eugènia (21,5 m²). Les obligacions dels propietaris generades per la Modificació amb un increment de sostre de 10 m² es limiten al pagament substitutori del valor dels sistemes d'espais lliures (2 m²) i aprofitament (1,5 m²). Aquestes obligacions es fan efectives amb la cessió dels 21,50 m² de sòl en execució de la compareixença.

A més, la modificació, per una major comprensió, recull gràficament en el plànol normatiu el nombre de plantes (B) que d'acord amb l'art.87. Profunditat edificable de les normes urbanístiques del PGOU vigent, pot materialitzar la part inclosa de la parcel·la cadastral 3974917, situada dins la fondària teòrica edificable del carrer Guillerries i en la projecció de la parcel·la de Guillerries 10.

Atenent els objectius i criteris exposats, l'ordenació proposada contempla:

- El manteniment de la qualificació del sòl del solar com a 1.2
- L'obtenció del pas públic en la projecció del carrer Montnegre, i l'alineació de la planta baixa manté la continuïtat amb la planta baixa de l'edifici residencial de la plaça Leonor Joher.
- El reconeixement del sostre de l'edificació que suposa un increment de 10 m2 en relació al que li atorgava, dins l'àmbit del PA el planejament vigent.
- El manteniment de les alineacions tant al carrer com a la plaça Leonor Joher per mantenir la coherència de l'ordenació. Així mateix, la darrera planta que compensa el sostre no materialitzat en planta baixa per la creació del pas públic, s'adossa a la mitgera oest, edificada molt per sobre l'alçada reguladora del PGOU, i es retira de la mitgera est, formant façana per aquest cantó i reduint l'impacte negatiu de l'estat actual sobre el paisatge urbà.
- El sistema d'actuació és el de compensació bàsica. L'execució es limita a la cessió del sòl i vol (21,5 m2) en execució de la compareixença.

TRAMITACIÓ:

Aprovació inicial
Aprovació provisional
Aprovació definitiva
DOGC