

19.86

19.86

2005/19130

515)

**URBANISME I OBRES
PLANEJAMENT I PROJECTES**

EXPEDIENT : 2005003735
CODI : 02.031.137
SÈRIE : PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA
NIF : P1708500B
ASSUMPTE : MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE GIRONA AL POLÍGON
D'ACTUACIÓ 21 PLAÇA DE BRAUS. (19.86)

INICI: 31/05/05

TANCAMENT:

FOLIS:

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



Ajuntament  **de Girona**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
DE GIRONA AL POLÍGON D'ACTUACIÓ 21 - PLAÇA DE BRAUS**

Maig 2005

ÍNDIX

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE GIRONA AL POLÍGON D'ACTUACIÓ 21 - PLAÇA DE BRAUS.....	1
1. Antecedents.....	3
2. Situació, objecte i abast de la modificació.....	3
3. Conveniència i oportunitat.....	4
4. Formulació i tramitació.....	4
5. Marc urbanístic i legal.....	4
6. Estructura de la propietat.....	6
7. Usos del sòl i estat de l'edificació.....	6
8. Objectius i criteris de la modificació.....	6
9. Proposta de modificació del PA 21 "Plaça de Braus".....	7
10. Quadres justificatius de l'ordenació de l'àrea urbana afectada.....	8
11. Annex normatiu.....	10

PLÀNOLS

1. Situació	1/2.000
2. Ortofoto	1/2.000
3. Planejament vigent	1/1.000
4. Cadastral	1/1.000
5. Usos del sòl i estat de l'edificació	1/1.000
6. Proposta de modificació	1/1.000
7. Implantació urbana resultant (indicativa)	1/1.000

1. Antecedents.

El Departament de justícia de la Generalitat ha sol·licitat a l'Ajuntament de Girona un solar per emplaçar-hi el nou edifici de l'Audiència Provincial, atès que el seu actual emplaçament, la casa Pastors, a la plaça de la Catedral no permet ampliacions ni la reforma per la seva adequació.

En data 6 de maig de 2005 es va signar el conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Girona i els propietaris de la UA 21 – Plaça de Braus, per la modificació de la citada UA per obtenir per l'Ajuntament el solar d'equipaments necessari, en una àrea amb vocació dotacional, adequada a les necessitats de l'Audiència i idònia per la ciutat.

2. Situació, objecte i abast de la modificació.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Girona, amb l'objecte de ajustar el polígon d'actuació UA 21 – Plaça de Braus, a l'estructura de la propietat i estat de la urbanització dels espais lliures i carrers circumdants i modificar usos i paràmetres per donar compliment al conveni signat.

El Polígon d'Actuació 21-Plaça de Braus, està situat amb façana a l'avinguda Tarradellas, entrada pel nord al nucli de la ciutat, just al sud del Ter, davant de l'àrea d'equipaments del Palau Firal i l'Auditori.

L'ajust de delimitació exclou l'àrea d'espais lliures a ponent de l'endegament del Güell, de titularitat municipal amb un nivell d'urbanització adequat al seu ús. En canvi, incorpora el carrer Torín en tota la seva amplada, que haurà de ser reurbanitzat dins el procés d'execució del Polígon. Resta delimitat per l'endegament del Güell i els carrers Avinguda Tarradellas, Joan Pons, Torín i Devesa.

Es manté l'ordenació del PGOU vigent pel que fa a la vialitat i espais lliures i es modifica la zona de dotacions i serveis privats de l'ordenació vigent, que es proposa zonificar amb una zona residencial, mantenir una petita zona de dotacions i serveis privats i fixar el nou sistema d'equipaments comunitaris que justifica la modificació.

La modificació no afecta doncs als sistemes generals que configuren l'estructura urbana de la ciutat.

Amb la motivació exposada, es modifica el Plànol "Ordenació detallada, desenvolupament i gestió del sòl urbà" amb l'ajust de delimitació del Polígon d'Actuació i l'ordenació de les noves zones i del sistema d'equipaments i es modifiquen els paràmetres urbanístics i objectius del Polígon d'Actuació 21 – Plaça de Braus, en l'annex normatiu del PGOU.

3. Conveniència i oportunitat.

La modificació del PGOU respon a les demandes del Departament de justícia d'un solar per la construcció d'un nou edifici pel trasllat de l'Audiència Provincial, exposades als antecedents, amb el compliment de les condicions del conveni signat amb els propietaris del Polígon.

L'execució del Polígon permetrà l'obtenció per l'Ajuntament per cessió obligatòria i gratuïta del solar destinat a equipaments comunitaris. També s'obtindrà d'acord amb el conveni i corresponent a la cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic, el solar de dotacions i serveis privats i el sòl necessari per la construcció de part del sostre residencial.

La generació de nou sòl residencial, permet classificar com a Habitatge de Protecció Pública i Habitatge de preu concertat, el 20 % i el 10 % del sostre residencial respectivament.

Finalment, l'execució del PA ha de permetre completar l'ordenació de l'àrea i la urbanització dels espais lliures i vials inclosos en el Polígon.

4. Formulació i tramitació

La modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, en l'àmbit del PA 21 – Plaça de Braus, està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb el que disposen els articles 14 i 74 i 94 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents, en virtut del que disposa la disposició addicional cinquena de la Llei d'Urbanisme.

Pel que fa referència a la seva tramitació, aquesta queda regulada pel que disposa l'article 83 i següents de la Llei d'Urbanisme.

5. Marc urbanístic i legal

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions, i per la Llei Catalana 2/2002, de 14 de març d'urbanisme, la Llei 10/2004 de modificació de la LU 2/2002 i el seu reglament de desenvolupament parcial.

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 publicat als efectes de la seva vigència al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3654 d'11 de juny de 2002.

D'acord amb el PGOU, el sòl afectat per la modificació està inclòs dins la Unitat d'Actuació 21 – Plaça de Braus. Els paràmetres urbanístics previstos pel seu desenvolupament al PGOU vigent, i que es modifiquen pel document present es transcriuen a continuació.

UNITAT D'ACTUACIÓ – 21.**PLAÇA DE BRAUS (vigent)****ÀMBIT:**

- Solar situat entre l'avinguda Josep Tarradellas i els carrers, Torin i J. Pons i el Palau Firal.
- La superfície del sector és de 17.648 m2.

OBJECTIUS GENERALS:

- Establir les condicions d'edificacions us i ordenació dels espais lliures.
- 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:

CARACTERISTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m2	%
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	17.648	100,00
Sostre màxim (m2 sostre): 21.033		
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl): 1,19		
Ús global: DOTACIONS		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:	9.998	57
Viari:	1.895	
Espais lliures:	8.103	
Equipaments:		
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:	7.650	43
Dotacions:	7.660	
Residències, geriàtrics i espais comuns		
ALTRES DETERMINACIONS		
- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 3.2c.		
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 2 (Ordenació detallada, gestió i execució del sòl urbà, escala 1/2.000).		

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

La Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de compensació.

6. Estructura de la propietat.

En el plànol núm. 4 i el quadre següent s'exposa l'estructura de la propietat de l'àrea afectada. La relació de propietaris i superfícies és informativa i sense validesa normativa. El reconeixement dels drets, límits i superfícies exactes de cada finca es realitzarà en el procés reparcel·latori.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

F. cadastral	Superfície	Propietari	Adreça
4481401	11.808,60	Lloguers Alcalde SL Soc. Alcalde Ballell SL	Rnda Ferran Puig 27 17001 Girona Carrer Torin 1 17007 Girona
4481402	1.557,00	Lloguers Alcalde SL Soc. Alcalde Ballell SL	Rnda Ferran Puig 27 17001 Girona Carrer Torin 1 17007 Girona
Vials i Ell	5.252,40	Ajuntament de Girona	Plaça del Vi 1 17004 Girona
TOTAL	18.618,00		

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

Als plànol 5, s'han grafiat indicativament l'estat actual de l'edificació i usos de l'àrea afectada per la modificació.

S'indica amb trama de color els espais lliures i carrers amb urbanització deficient, així com les edificacions privades en un mal estat de conservació. Aquestes edificacions corresponen en la seva totalitat a les instal·lacions de la Plaça de Braus.

De l'anàlisi de la situació actual de l'estat i usos exposat, es constata el mal estat tant de les edificacions privades existents com de la urbanització del carrer Torin i dels espais lliures circumdants.

8. Objectius i criteris de la modificació.

La modificació del PGOU a l'àmbit del PA 21 – Plaça de Braus, té com a objectius:

- L'obtenció d'un solar per la construcció del futur edifici de l'Audiència Provincial de Girona.
- La requalificació de part del sòl, com a zona residencial amb volumetria flexible, clau 2.5 per compensar l'increment de cessió del Polígon.
- La classificació d'un 20 % i un 10 % el sostre residencial com a habitatge de protecció pública i d'habitatge de protecció de preu concertat respectivament.
- Fixar l'ordenació de l'edificació que contempla els nous usos del Polígon.
- Completar la urbanització i adequació dels espais lliures i vials de l'àrea.

Els criteris que s'han seguit per la concreció dels citats objectius són:

- L'edifici de l'Audiència Provincial es situarà al nord de la zona residencial del Polígon, davant l'espai lliure i amb façana a l'àrea d'equipaments de la Devesa.
- L'edifici de l'Audiència podrà ocupar la totalitat de les parcel·les destinades a Equipaments i a Dotacions i serveis privats. Per la concreció de la seva volumetria s'haurà de redactar un Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums, que inclogui el sostre ambdós parcel·les en un tractament unitari.
- Els edificis residencials s'ordenaran preferentment alineats al carrers, deixant un espai lliure privat, d'ús comunitari al centre de l'illa.

9. Proposta de modificació del PA 21 "Plaça de Braus".

L'ordenació proposada es grafia al plànols 6 – Proposta de modificació d'aquest document.

Es proposa la modificació de la delimitació del PA 21- Plaça de Braus, per excloure'n els sistemes d'espais lliures i sistema hidrològic de titularitat municipal i amb un nivell d'urbanització adequat al seu ús. En canvi, s'ha inclòs en el polígon la resta del carrer Torín que caldrà reurbanitzar en l'execució del Polígon.

La zonificació proposada manté el sistema d'espais lliures del PGOU vigent, amb les amples bandes de protecció, a l'Oest amb l'avinguda Tarradellas i al nord amb l'àrea d'equipaments de la Devesa.

En relació al sistema viari, s'incorpora un nou carrer peatonal que separarà l'edifici de l'Audiència dels edificis residencials. En aquest carrer es podrà implantar la rampa d'accés als aparcaments soterranis dels edificis, sempre que es mantingui un pas franc peatonal d'almenys 6 m d'amplada.

L'ordenació de les diferents zones i sistemes es regulen pels arts corresponent de la normativa del PGOU de Girona, excepte per aquells paràmetres específics dels equipaments i zones 3.2. *plaça de Braus* i 2.5. *plaça de Braus* que es defineixen a l'annex normatiu del punt 11 d'aquesta memòria.

La quadres del punt 10 d'aquesta memòria es resumeix comparativament la zonificació i l'edificabilitat i el compliment dels estàndards de sistemes d'espais lliures i equipaments de la modificació respecte al planejament vigent .

2195

	Actual	Mod	Ext.	Non
Amint	17.648	18.138	2.479	969
tu	8.103	5.908	1887	
Vialitat	1.895	3.456	592	969
tgmp	—	1.515	—	

32c
25
E9
A3

7.650

310
4.949
1.515

870
730

146 m²

10. Quadres justificatius de l'ordenació de l'àrea urbana afectada.

10.1. COMPARATIU DE LA ZONIFICACIÓ

Planejament vigent		UA 21	Fora UA	Total
Sistemes	C.1 / D	8.103,00	-	8.103,00
	A.2 / A.3	1.895,00	969,85	2.864,85
	Ea	-	-	-
		9.998,00 56,65%	969,85	10.967,85 58,91%
Zones	2.5	-	-	-
	3.2	7.650,00	-	7.650,00
		7.650,00 43,35%	-	7.650,00 41,09%
TOTAL		17.648,00 100,00%	969,85	18.617,85 100,00%

Proposta mod		PA 21	Fora PA	Total
Sistemes	C.1 / D	5.908,00	2.195,00	8.103,00
	A.2 / A.3	3.456,00	284,52	3.740,52
	Ea	1.515,00	-	1.515,00
		10.879,00 67,41%	2.479,52	13.358,52 71,75%
Zones	2.5	4.949,33	-	4.949,33
	3.2	310,00	-	310,00
		5.259,33 32,59%	-	5.259,33 28,25%
TOTAL		16.138,33 100,00%	2.479,52	18.617,85 100,00%

C.1 Sistema de places, parcs i jardins urbans

A Sistema de xarxa viària urbana.

E.a Equipament comunitari administratiu

2.5 Zona residencial amb espais oberts de volumetria flexible

3.2 Dotacions i serveis privats en espais oberts

10.2. COMPARATIU DE L'EDIFICABILITAT DEL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

	Planejament vigent			Proposta de modificació		
	Zona	sostre	Coef	Zona	sostre	Coef
2.5	-	-	-	4.949,33	19.837,00	4,01
3.2	7.650,00	21.033,00	-	310,00	2.204,00	7,11
Total	7.650,00	21.033,00	2,75	5.259,33	22.041,00	-
Total PA	17.648,00	21.033,00	1,19	16.138,33	22.041,00	1,37

10.3. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS SISTEMES DE CESSIÓ

Planejament vigent		UA 21	Fora UA	Total
Sistemes	C.1 / D	8.103,00	-	8.103,00
	A.2 / A.3	1.895,00	970,00	2.865,00
	Ea		-	-
TOTAL		9.998,00	970,00	10.968,00
		56,65%		58,91%

LU 2/2002 mínims		PA 21	
Sistemes	C.1	2.975,55	18,44%
	A.2 / A.3		
	Ea		
	C1 + E	4.463,33	
		165,30	
TOTAL	C1 + E	4.628,63	28,68%

15,0 m2 / 100 m2 st res

22,5 m2 / 100 m2 st res
7,5 m2 / 100 m2 st alt usos

Proposta mod		PA 21	Fora PA	Total
Sistemes	C.1	5.908,00	2.195,00	8.103,00
	A.2 / A.3	3.456,00	285,00	3.741,00
	Ea	1.515,00	-	1.515,00
TOTAL		10.879,00	2.480,00	13.359,00
		67,41%		71,75%

Es constata que la reserva de sistemes d'espais lliures públics (C1) i equipaments públics (E) supera les reserves mínimes de 22,5 m2 i 7,5 m2 per cada 100 m2 de sostre residencial i destinat a altres usos respectivament, fixat a la mod 10/2004 de l'art. 94.4 de la LU 2/2002.

El sòl destinat a espais lliures fixat al planejament vigent es manté estrictament en superfície i localització.

La modificació incorpora 1515 m2 de sòl destinat a Equipaments públics de nova creació.

11. Annex normatiu.

PA – 21.

PLAÇA DE BRAUS

ÀMBIT:

- Solar situat entre l'avinguda Josep Tarradellas, l'endegament del Güell, i els carrers, Torin i J. Pons i el Palau Firal.
- La superfície del sector és de 16.138 m2.

OBJECTIUS GENERALS:

- Establir les condicions d'edificacions us i ordenació dels espais lliures.
- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta, destinat a equipaments, 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	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:	16.138	100,00
Sostre màxim (m2 sostre):	22.041	
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl):	1,37	
Ús global:	RESIDENCIAL	
	DOTACIONS	
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:	10.879	67
Viari:	3.456	
Espais lliures:	5.908	
Equipaments:	1.515	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:	5.259	33
Residencial:	4.949	
Dotacions:	310	
ALTRES DETERMINACIONS		
<ul style="list-style-type: none">- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 2.5.plaça de Braus i 3.2.plaça de Braus.- L'ordenació de les diferents zones i sistemes es regulen pels arts corresponent de la normativa del PGOU de Girona, excepte per aquells paràmetres específics dels equipaments i subzones 3.2. plaça de Braus i 2.5. plaça de Braus que es defineixen a l'annex normatiu del punt 11 d'aquesta memòria.- Les condicions d'ordenació estan reflectides en el plànol 6 – Proposta de modificació d'aquest document (Ordenació detallada, gestió i execució del sòl urbà, escala 1/1.000).		

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

La Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de compensació.
Per l'ordenació de l'edificació de l'equipament i de les dotacions i serveis privats, destinada a l'Audiència Provincial, caldrà la redacció d'un PMU d'ordenació de volums amb tractament unitari.

11.1. Condicions específiques del sistema viari:

- En el carrer peatonal interior a l'illa, qualificat com a A3, es podrà implantar la rampa d'accés als aparcaments soterranis dels edificis, sempre que es mantingui un pas franc peatonal d'almenys 6 m d'amplada.

11.2. Condicions específiques del sistema d'equipaments:

- Per l'ordenació de l'edificació de l'equipament i de les dotacions i serveis privats, destinada a l'Audiència Provincial, caldrà la redacció d'un PMU d'ordenació de volums amb tractament unitari.
- L'edifici podrà ocupar el 100 % de la parcel·la.
- L'edificabilitat màxima serà de 10.778 m² de sostre sobre rasant.

11.3. Condicions específiques de la subzona 3.2. plaça de Braus:

- Per l'ordenació de l'edificació de l'equipament i de les dotacions i serveis privats, destinada a l'Audiència Provincial, caldrà la redacció d'un PMU d'ordenació de volums amb tractament unitari.
- L'edifici podrà ocupar el 100 % de la parcel·la.
- L'edificabilitat màxima serà de 2.204 m² de sostre sobre rasant.

11.4. Condicions específiques de la subzona 2.5. plaça de Braus:

- Els edificis residencials s'ordenaran preferentment alineats al carrers, deixant un espai lliure privat, d'ús comunitari al centre de l'illa.
- L'edifici podrà ocupar el 80 % de la parcel·la en planta baixa i el 65 % de la parcel·la en planta pis.
- L'edificabilitat màxima serà la resultant d'aplicar un coeficient de 4,01 m²/m² a la totalitat de la parcel·la.
- L'alçada màxima de l'edificació serà de 19,60 m corresponents a Pb + 5 pp.

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 7/06/2005.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 20/07/2005.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



Equip redactor:

Oficina del Pla / Urbanisme
Pere Solà i Busquets, Arquitecte Cap de l'Oficina
Pep de Solà-Morales Capdevila, Arquitecte redactor
Jordi Oromí Eritjà, Advocat Cap del serveis jurídics

Two handwritten signatures in blue ink. The first is a simple, stylized signature, and the second is a more complex, cursive signature.

Girona, maig de 2005