



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM 42
CARRER CARME AUGUET

MAIG 2011

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA.....	3
1. Antecedents	3
2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació	3
3. Conveniència i oportunitat	3
4. Situació i àmbit.....	3
5. Formulació i tramitació	3
6. Marc urbanístic i legal	4
7. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació.....	4
8. Planejament vigent	4
9. Objectius i criteris de la modificació	4
10. Proposta de modificació.....	4
11. Quadres resum de superfícies.....	5
12. Justificació del compliment de les reserves per a sistemes urbanístics	5
13. Programa de participació ciutadana	5
14. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible	5
15. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible	6
16. Informe de sostenibilitat econòmica.....	6
2. NORMATIVA.....	7
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	7
CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	7
3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	12
4. PLÀNOLS.....	12
01 Situació	1/5.000
02 Ortofotomapa	1/1.000
03 Vialitat	1/1.000
04 Estructura de la propietat	1/500
05 Planejament vigent	1/500
06 Qualificació del sòl i ordenació	1/500
5. ANNEX. Document de síntesi	13

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.

2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.

Aquesta modificació puntual del text refós del pla general d'ordenació de Girona constitueix una actuació aïllada per l'ajust de la vialitat i les condicions d'ordenació en sòl urbà d'una parcel·la al carrer Carme Auguet.

El seu abast és l'ajust de la vialitat en l'àmbit de la parcel·la delimitada amb l'objectiu de possibilitar una solució que, ajustant-se les previsions i necessitats de vialitat de la zona, que possibiliti minimitzar l'afectació del sostre residencial existent.

D'acord amb el que estableix l'article 94.2 del DL 1/2005 TR LU i a raó de la inexistència d'increment de sostre edificable, no caldrà preveure reserves per a zones verdes i espais lliures públics.

3. Conveniència i oportunitat.

La parcel·la que constitueix l'àmbit de la present modificació presenta una important afectació per raons de vialitat, prevista en el planejament vigent, en un habitatge unifamiliar en perfecte estat de conservació. La vialitat que el planejament preveia a l'entorn d'aquesta parcel·la contempla la possibilitat d'una continuïtat del viari rodat del carrer Carme Auguet; no obstant, aquesta es veu interrompuda al final del primer tram horitzontal del carrer. Aquest fet dona com a resultat que aquest primer tram del carrer Carme Auguet doni servei a 3 habitatges i acabi essent un cul-de-sac rodat.

Atès que la secció del vial prevista pel PGOU contempla un tram de 9m de longitud amb secció de 4 m, es creu oportú estudiar una nova secció del vial que, sense reduir en cap cas la secció de 4 metres, permeti afectar mínimament les edificacions existents.

4. Situació i àmbit.

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb una única finca qualificada de zona d'edificació en filera, tipus 1 (clau 1.3.a).

Se situa al barri de sant Daniel de Girona i està delimitat pels carrers Carme Auguet a nord, Tambor Ansó a l'oest, una altra finca de la mateixa qualificació a est i una finca de sòl no urbanitzable a sud.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 674,78 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.

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

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, i pel Decret legislatiu, d'àmbit autonòmic, DL 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme i el decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. 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.

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.

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol número 04 – Estructura de la propietat. El sòl inclòs en l'àmbit de la modificació constitueix una única parcel·la en sòl urbà, ha estat urbanitzada, disposa dels serveis necessaris. Està parcialment ocupada en l'extrem nord de la parcel·la per dos cossos principals d'edificació, un de planta baixa i pis i l'altre de planta baixa, amb ús residencial. Completen l'ocupació dos cossos d'aparcament, un al límit est, amb terrassa a la coberta i l'altre al límit nord oest de la parcel·la. Tots els volums estan en perfecte estat de conservació.

La resta de la parcel·la està enjardinada i lliure d'edificació.

8. Planejament vigent.

El planejament qualifica l'àmbit de la modificació de zona d'edificació en filera, tipus 1 (clau 1.3.a). Aquesta zona comprèn un determinat creixement de la ciutat amb tipologia de cases unifamiliars de baixa alçada que, sovint en conjunts d'una mateixa promoció, defineixen uns fronts unitaris. Es caracteritzen generalment per una trama de carrers i parcel·les de dimensió reduïda. La seva ubicació és originàriament perifèrica.

El tipus d'ordenació és d'alineació a vial.

L'ús dominant és d'habitatge unifamiliar.

9. Objectius i criteris de la modificació.

Els objectius i criteris de la modificació són:

Els objectius de la modificació són:

- Resoldre la vialitat de la zona amb un vial dimensionat adequat la secció a l'ús.
- Millorar la qualitat urbana de l'entorn.
- Possibilitar una solució que, sense renunciar als objectius, minimitzi l'afectació sobre l'edificació residencial.

10. Proposta de modificació

Es proposa una nova secció pel tram inicial del carrer Carme Auguet, amb una amplada variable que en cap cas no és inferior als 4 metres, que es creuen suficients per poder donar servei als usuaris de la zona. Amb aquesta solució es possibilita el manteniment de les edificacions existents en l'àmbit, perfectament consolidades i en bon estat de conservació.

El manteniment de l'edificació afectada comporta un canvi en la qualificació de la parcel·la, ja que el planejament vigent proposava una zona d'edificació en filera, adossant-se a l'edificació veïna i donant un front de parcel·la unitari. La proposta de modificació reconeix l'edificació existent i, per bé que adossada a l'edificació veïna en part, no conforma un front unitari i s'organitza a partir de paràmetres majoritàriament aplicables al tipus d'ordenació aïllada. Per aquest motiu es proposa, per la parcel·la inclosa en l'àmbit, la qualificació de zona de ciutat jardí amb parcel·la petita (clau 2.2.g), que també ha estat assignada a diferents parcel·les de l'entorn.

Atès que l'objectiu de la modificació és l'ajust de la vialitat, atenent a les necessitats detectades i a les preexistències del lloc, no es contempla la variació de l'edificabilitat de la parcel·la, i es limita a les previsions del planejament vigent. Aquesta limitació es grafia en el plànol d'ordenació (06- Qualificació del sòl i ordenació) amb un asterisc (*), el significat del qual es recull en la normativa adjunta (article 9 "Ordenació específica").

11. Quadres resum de superfícies.

Planejament vigent		Superfície(m2)		sostre existent (m2)	sostre s/PGOU (m2)
Zona	1.3.a	537,82	79,70%	334,00	356,00
Sistemes	A.2	136,96	20,30%		
Total àmbit		674,78	100,00%	334,00	356,00

Proposta modificació		Superfície(m2)		sostre màxim (m2)
Zona	2.2.g*	624,36	92,52%	356,00
Sistemes	A.2	50,50	7,48%	
Total àmbit		674,86	100,00%	356,00

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

La present modificació constitueix una actuació aïllada de dotació per a l'ajust de la vialitat en sòl urbà i les condicions d'ordenació de la parcel·la i no contempla ni increment de sostre edificable o de la densitat de l'ús residencial, ni transformació dels usos preexistents; per tant, segons l'article 100 del text refós de la LUC, no requereix cap increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

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

La modificació suposa un ajust limitat de la vialitat i les condicions d'ordenació de l'àmbit designat per dimensionar els vials previstos tant a l'ús, com a les necessitats presents i futures dels usuaris. Amb aquest objectiu la modificació cerca una solució de planejament que passi per un ús racional del sòl i permeti la conservació del model residencial existent, atesa la seva compatibilitat amb els objectius previstos.

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 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

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.

Les despeses associades a l'àmbit de la modificació són:

- Infraestructures i serveis incloses en l'àmbit o necessaris pel seu correcte funcionament.
- Manteniment de dites infraestructures i serveis (incloent l'enllumenat públic, neteja i vigilància).

Els ingressos associats al sector son es següents:

- Impost sobre construccions i obres (llicències).
- Impost sobre bens immobles (IBI)

Atès que el planejament vigent ja comptabilitzava unes ampliacions de viari en aquest àmbit i, que la seva superfície equivalia a més del doble de la prevista en la present modificació, es considera que les despeses d'urbanització i ampliació del tram de viari inclòs en l'àmbit de la modificació, així com les del manteniment i serveis vinculats, es redueixen en relació a la despesa prevista en el PGOU vigent i per tant no afecta les finances municipals.

CONCLUSIÓ:

- L'execució de la modificació no comporta inversions ni noves despeses a càrrec de l'ajuntament.

2. NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte.

Aquesta modificació puntual del text refós del pla general d'ordenació de Girona constitueix una actuació per l'ajust de la vialitat i les condicions d'ordenació en sòl urbà d'una parcel·la al carrer Carme August.

Article 2. Situació i àmbit

El seu àmbit és el delimitat als plànols d'ordenació i correspon a la parcel·la 6687502 amb una superfície total de 674,78 m².

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 text refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 5. Interpretació

Segons l'article 3 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, la interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

Article 6. Determinacions

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

1. Memòria descriptiva i justificativa
2. Normativa
3. Agenda i avaluació econòmica i financera
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 42 – Carrer Carme August al pla general d'ordenació de Girona es correspon a la de sòl urbà consolidat.

Article 8. Qualificació

Les qualificacions de l'àmbit de la modificació número 42 del text refós del PGOU corresponen a les de sistema viari (clau A.2) i de zona de ciutat jardí (clau 2.2.g).

S'entenen per sistemes els conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.

La zona de ciutat jardí comprèn els sòls urbans en què l'edificació respon a creixement de baixa densitat realitzats en habitatges unifamiliars envoltats normalment de vegetació de caràcter privat. Inclou alguns creixements unifamiliars entre mitgeres construïts a partir de paràmetres aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Article 9. Ordenació específica

La parcel·la objecte d'aquesta modificació s'ordena segons disposicions de l'article 207 de les NNUU del text refós del pla general d'ordenació urbana, que es modifica en l'apartat de CONDICIONS D'EDIFICACIÓ on s'introdueix una limitació de sostre afectant específicament aquesta parcel·la. A conseqüència de la modificació l'article adopta el redactat següent:

Article 97. Zona de ciutat jardí. Clau 2.2.

1. DEFINICIÓ:

Comprèn els sòls urbans en què l'edificació respon a creixement de baixa densitat realitzats en habitatges unifamiliars envoltats normalment de vegetació de caràcter privat. Inclou alguns creixements unifamiliars entre mitgeres construïts a partir de paràmetres aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

2. 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:

- Tipus 1	Clau 2.2.a
- Tipus 2	Clau 2.2.b
- Unifamiliar entre mitgeres Mas Barril I	Clau 2.2.c
- Girona II	Clau 2.2.d
- Mas Biel	Clau 2.2.e
- Mas Biel aïllada	Clau 2.2.f
- Les Pedreres	Clau 2.2.g
- Carrer Bellavista	Clau 2.2.h
- Carrer St. Jordi	Clau 2.2.i
- Polígon fina	Clau 2.2.j
- Montjuïc	Clau 2.2.k
- Mas Catofa A	Clau 2.2.l
- Unifamiliar Mas Barril II	Clau 2.2.m
- St. Daniel	Clau 2.2.n
- C. Carles Riba	Clau 2.2.o
- Campdorà	Clau 2.2.p

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	A la subzona 2.2.a i 2.2.i: 250 m ² A la subzona 2.2.b, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.l i 2.2.p: 400 m ² A la subzona 2.2.c: 250 m ² A la subzona 2.2.d: 600 m ² en edificacions en filera i 300 m ² en aïllades. A la subzona 2.2.e: 240 m ² A la subzona 2.2.g l'existent, no s'admet cap divisió. A la subzona 2.2.j: 380 m ² A la subzona 2.2.k i 2.2.n: 600 m ² A la subzona 2.2.o: 350 m ² A la subzona 2.2.m: 600 m ² 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	A la subzona 2.2.a, 2.2.f, 2.2.h i 2.2.i: 12 m A la subzona 2.2.b i 2.2.p: 14 m A la subzona 2.2.c: 9 m A la subzona 2.2.e: 8 m

		A la subzona 2.2.k i 2.2.m: 15 m
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condicció de solar	art. 59	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARAMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	0,6 m ² st/m ² s A la subzona 2.2.c: 0,625 m ² st/m ² s A la subzona 2.2.d: 1,5 m ² st/m ² s A la subzona 2.2.e: 0,58 m ² st/m ² s A la subzona 2.2.f: 0,37 m ² st/m ² s A la subzona 2.2.j, 2.2.n, 2.2.m i 2.2.p: 0,40 m ² st/m ² s
Edifi màx. de la parcel·la	art. 65	A la subzona 2.2.l el sostre màxim per parcel·la és de 150 m ² st. A la subzona 2.2.o el sostre màxim per parcel·la és de 191 m ² st. A la subzona 2.2.g* el sostre màxim de la parcel·la és de 356 m²st.
Ocupació màxima	art. 66	40% A la subzona 2.2.b, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.k, 2.2.n i 2.2.m: 30% A la subzona 2.2.c: 24% A la subzona 2.2.d: 50%
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	A la subzona 2.2.j i 2.2.o l'edificació es col·locarà segons l'ocupació relativa o predeterminada en el plànol d'ordenació del sòl urbà.
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	
Elements sortints	art. 78	
Ventilació i il·luminació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	A la subzona 2.2.j i 2.2.p l'alçada reguladora màxima és de 4,00 m
Punt d'aplicació de l'AR	art. 90	
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	2(B+1) A la subzona 2.2.c, 2.2.d, 2.2.k i 2.2.m: 3(B+2) A la subzona 2.2.j i 2.2.p: 1(B)
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	carrer A la subzona 2.2.a, 2.2.e, 2.2.f i 2.2.h: 3 m A la subzona 2.2.b, 2.2.c i 2.2.m: 4 m A la subzona 2.2.d: 3 m, en les edificacions en filera es permet alinear la façana a vial sempre que el nombre de plantes no superi el nombre de 2 (B+1). A la subzona 2.2.i: 3m, excepte en el passeig St. Joan Bosco que serà de 6 m A la subzona 2.2.j i 2.2.p: les assenyalas en el plànol d'ordenació del sòl urbà A la subzona 2.2.k: 5 m A la subzona 2.2.l: 2m A la subzona 2.2.n: 6m

	lateral	<p>A la subzona 2.2.a, 2.2.i i 2.2.n: 2 m</p> <p>A la subzona 2.2.b, 2.2.d, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.k i 2.2.m: 3 m</p> <p>A la subzona 2.2.e: 0 m dins d'una mateixa promoció i 3 m al final del grup en filera.</p> <p>A la subzona 2.2.g i 2.2.p: 2 m, excepte si es tracta d'una edificació que s'adossa a una mitgera existent o sol·licita permís d'obres simultàniament amb un dels veïns colindants amb el que conformaria un habitatge aparellat.</p> <p>A la subzona 2.2.j: les assenyalades en el plànol d'ordenació del sòl urbà.</p> <p>A la subzona 2.2.l les plantes pis: 2,50 m</p>
	fons	<p>A la subzona 2.2.a i 2.2.i: 4 m</p> <p>A la subzona 2.2.b, 2.2.e, 2.2.f, 2.2.h i 2.2.m: 6 m</p> <p>A la subzona 2.2.c: 8 m</p> <p>A la subzona 2.2.d i 2.2.k: 3 m</p> <p>A la subzona 2.2.g: 2 m, excepte si es tracta d'una edificació que s'adossa a una mitgera existent o sol·licita permís d'obres simultàniament amb un dels veïns colindants amb el que conformaria un habitatge aparellat.</p> <p>A la subzona 2.2.j i 2.2.p: les assenyalades en el plànol d'ordenació del sòl urbà.</p> <p>A la subzona 2.2.l: 5 m</p> <p>A la subzona 2.2.n: 25 m</p>
Construccions auxiliars	art. 94	<p>A la subzona 2.2.a, 2.2.b, 2.2.c, 2.2.e, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.i, 2.2.k i 2.2.m es permet una construcció auxiliar ocupant un màxim del 4 % de la superfície de la parcel·la, sense esgotar la intensitat neta de l'edificació principal. Aquesta construcció s'haurà d'adossar a l'edificació principal excepte en el cas que el pendent natural del terreny en la direcció normal a la façana presenti un desnivell d'1,80m a 6 m de la façana en el qual cas s'admetrà ocupant en 1/4 part de la façana la franja de separació al carrer.</p>

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant (1)
Hab. plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Compatible (2)
Comerç mitjà:	Incompatible
Comerç gran:	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible (4)
Industrial:	Compatible (5)
Estació de servei:	Compatible (6)

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (7)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religios:	Compatible
Recreatiu:	Incompatible
Restauració:	Compatible (8)
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible (9)

OBSERVACIONS:

- (1) A la subzona 2.2.d, únicament en les edificacions en filera, s'admet 1 habitatge per cada 150m² de parcel·la.
A la subzona 2.2.g s'admet l'ús plurifamiliar si aquest ús és el que tenia en el moment d'aprovar inicialment el Pla General.
A la subzona 2.2.m es podran construir dos habitatges unifamiliars aparellats si la parcel·la és igual o superior a 800 m².
- (2) S'admeten comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²)
- (3) S'admeten fins a un màxim de vint-i-cinc (25%) de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals.
- (4) S'admet limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a mínim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes
- (5) S'admet únicament les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten els tallers de reparació de vehicles amb una superfície que no superi els tres-cents (300) metres quadrats, i separats per carrers o franges de quinze (15) metres de la primera residència.
- (6) S'admeten amb una superfície que no superi els tres-cents metres quadrats (300 m²), i separats per carrers o franges de quinze metres (15 m) de la primera residència.
- (7) S'admeten amb les següents condicions:
 - Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6 m.

- Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars). Els dispensaris s'admeten limitats a un màxim de 4 parcel·les mínimes i els consultoris i ambulatoris de malalts amb un màxim del 25% del sostre edificable.
- Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6 m.
- Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) s'admeten amb un màxim del 25% del sostre edificable.

(8) S'admeten únicament els de classe D (Restaurants) amb les següents condicions:

- Superfície mínima de la parcel·la: 1000 m²
- Ocupació de parcel·la: id/ resta 50%
- Ajardinament: pàrking arbrat.
- Separacions: Es doblaran les fixades per la zona
- Usos: no simultaneïtat excepte habitatge propi.
- Pàrking: 1 plaça cada 4 persones.

(9) S'admet únicament com a ús complementari

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

PARAMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Regulació particular de l'aparcament	art. 112-116	

Disposició addicional .

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

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

La modificació no comporta un increment de sostre edificable, de les densitat d'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, que impliqui en compliment de l'art. 99 DLEG 1/2010 TR LUC,

- la inclusió en l'agenda de la previsió d'execució immediata i l'establiment d'un termini concret
- la inclusió en el document d'avaluació econòmica i financera, com a separata, una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.

La cessió del sistema viari es farà prèvia a la urbanització de l'àmbit.

4. PLÀNOLS

01	Situació	1/5.000
02	Ortofotomapa	1/1.000
03	Vialitat	1/1.000
04	Estructura de la propietat	1/500
05	Planejament vigent	1/500
06	Qualificació del sòl i ordenació	1/500

5. ANNEX. Document de síntesi

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM.42 - CARRER CARME AUGUET

SITUACIÓ I ÀMBIT:

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb una única finca qualificada de zona d'edificació en filera, tipus 1 (clau 1.3.a). Se situa al barri de sant Daniel de Girona i està delimitat pels carrers Carme Auguet a nord, Tambor Ansó a l'oest, una altra finca de la mateixa qualificació a est i una finca de sòl no urbanitzable a sud.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 674,78 m².

ÀMBIT DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES:

Àmbit de la modificació puntual núm. 42 del text refós del PGOU - carrer Carme Auguet, delimitat al plànol de proposta adjunt.

ABAST DE LA SUSPENSÍO:

Se suspèn l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets 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:

El seu abast és l'ajust de la vialitat en l'àmbit de la parcel·la delimitada amb l'objectiu de possibilitar una solució que, ajustant-se les previsions i necessitats de vialitat de la zona, que possibiliti minimitzar l'afectació del sostre residencial existent.

CARACTERÍSTIQUES GENERALS DE L'ORDENACIÓ:

SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT (m²): **674,78 m²**

Es manté l'edificabilitat de la parcel·la prevista pel PGOU:

Edificabilitat màxima de la parcel·la **356,00 m²sostre**

Equip redactor:

Servei de Planejament i Gestió / Àrea d'Urbanisme
Anna Barceló Puig, arquitecta cap de l'Àrea

Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte
Rosa Peralta Saguer, arquitecta

Joana Mendieta Bosch, advocada

Girona maig 2011