

**MODIFICACIONS PUNTUALS DEL PLA ESPECIAL
DEL BARRI VELL**

MEMÓRIA

INTRODUCCIÓ

Els instruments de planejament urbanístic aplicables amb caràcter general dins l'àmbit del Barri Vell de Girona són el Pla General d'Ordenació Urbana i el Pla Especial del Barri Vell. El Pla General hi qualifica el sòl i n'estableix el règim d'usos. El Pla Especial en determina els criteris de protecció i els paràmetres edificatoris.

Amb data 27 de juliol de 2004 ha estat aprovat inicialment per l'Ajuntament un projecte de Modificacions Puntuals del Pla General dins l'àmbit del Barri Vell. Aquest projecte inclou un seguit de canvis en la qualificació urbanística del sòl: uns terrenys passen de “zona de protecció” (7) a “sistema d'equipaments comunitaris” (E), d'altres de “zona de protecció” (7) a “sistema de places, parcs i jardins urbans” (C) i d'altres de “sistema d'equipaments comunitaris” (E) a “zona de protecció” (7). Alguns d'aquests canvis es preveuen a les illes 230 i 235.

L'objecte d'aquest document és doble: D'una banda, introduir en el Pla Especial del Barri Vell les determinacions que han d'aclarir i complementar les esmentades modificacions del Pla General. En segon lloc, aprofitar l'avinentesa per tal d'afegir-hi un seguit de propostes de canvi ben diverses relatives a diferents aspectes de la normativa que, amb l'experiència dels darrers anys i la nova realitat del barri es creu que poden ser perfeccionats.

En aquest doble context, les modificacions puntuals del Pla Especial del Barri Vell que aquest document proposa poden ser agrupades en dos capítols: les modificacions d'alguns articles de la normativa urbanística del Pla i les modificacions d'alguns dels plànols d'intervenció. Les primeres fan referència a la reforma de l'article 66 i a l'aparició de tres nous articles, el 74bis, el 76bis i el 44bis . Les segones afecten als plànols d'intervenció de les illes 209, 230, 235, 252 i 262.

JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA GENERAL

Modificació de l'article 66 (Substitució de terrats)

Com el seu propi enunciat explica, l'objecte de l'article era incentivar la progressiva substitució dels terrats per teulats. El premi consistia en permetre excepcionalment, quan es produís la substitució, que la línia d'arrencada de la coberta pogués situar-se 90 cmts per damunt de la cornisa de coronament de la corresponent façana amb la qual cosa hi havia un guany del volum edificat i del corresponent aprofitament interior. Convé anul·lar aquesta possibilitat per dos motius: en primer lloc perquè amb l'actual dinàmica constructiva del barri vell ja no cal incentivar les obres de rehabilitació; en segon lloc perquè l'aplicació d'aquest precepte ha generat en alguns casos perfils estranys i tipologies arquitectòniques alienes al propòsit conservacionista del Pla. L'article 66 modificat que es proposa, es limita a recordar l'obligació de substituir les cobertes planes per d'altres d'inclinades en el cas d'actuacions en l'estructura de l'edifici.

Formulació del nou article 74bis (superfície mínima dels habitatges)

Llevat dels requisits genèrics d'habitabilitat, no hi ha cap precepte que limiti la densitat d'habitatges al Barri Vell. Aquesta manca de regulació, afegida a les especials característiques del mercat de l'habitatge al Barri Vell han provocat la promoció en els darrers anys d'una allau de pisos de mínima superfície. El resultat d'aquest procés és la presència al Barri Vell d'un parc immobiliari completament desequilibrat a favor dels apartaments d'un o cap dormitori. Això comporta una gran densitat d'ocupació incompatible amb els carrers estrets i les infraestructures de curt abast pròpies del barri. Es proposa que, a partir d'ara, sigui regulada la densitat. El nou article 74bis proposa que, a les noves promocions, la superfície mínima útil dels habitatges sigui de 60 m². En tot cas, la presència d'habitatges petits al barri queda garantida per l'enorme estoc actual i pel fet que la norma que es proposa garanteixi el dret d'un habitatge per planta a les parcel·les petites.

Formulació del nou article 76bis (habitatges a les plantes baixes)

Dins l'àmbit del Barri Vell tampoc no hi ha cap norma que reguli els usos de les plantes baixes. Aquest fet i la pressió immobiliària provoquen una creixent tendència a la promoció d'habitatges també a les plantes baixes. La morfologia urbana i els tipus arquitectònics dominants a bona part del Barri Vell han comportat tradicionalment la destinació dels baixos dels edificis a activitats no residencials. Ho justifiquen el caràcter comercial i central del barri i les evidents males condicions d'habitabilitat de les peces d'un habitatge si aquestes ventilen a nivell de planta baixa a un carrer estret i transitat. Es proposa de prohibir l'aparició de nous habitatges a les plantes baixes del Barri Vell amb dues excepcions: quan ventilin suficientment a través de jardins interiors o quan ho facin a alguns carrers de la part alta del Barri Vell on la morfologia urbana és menys compacta, hi ha menys trànsit i són possibles unes millors condicions d'habitabilitat

Formulació del nou article 44bis (documentació complementària)

Amb aquest nou article es preten garantir que sigui presentada a l'Ajuntament suficient informació respecte els edificis que han de ser enderrocats, total o parcialment, o rehabilitats.

JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DELS PLÀNOLS D'INTERVENCIÓ

Illa 209

És l'illa delimitada pels carrers de la Barca, Bellcaire, Jaume Pons Martí i Portal de la Barca.

Entre les cases 31 del carrer de la Barca i 29-31 del carrer Jaume Pons Martí hi ha un pati que, segons el Pla Especial vigent no és edificable. Aquest fet provoca la visió de la paret mitgera d'un dels esmentats edificis del costat. Es proposa de qualificar pati dins la categoria d'intervenció RET amb una alçada de planta baixa i dues plantes pis.

Illa 230

L'illa 230 és la delimitada pels carrers Escola Pia, Bell-mirall i Alemanys, per la plaça de Sant Domènec i per la pujada del mateix nom.

Els plànols d'intervenció del Pla Especial vigent assenyalen les alçades reguladores de l'edificació al perímetre de l'illa però no de les façanes interiors. L'edifici nº4 del carrer Bell-mirall presenta la seva façana Sud al gran espai lliure interior que perllonga, dins les finques privades, el buit de la plaça de Sant Domènec. Des d'aquesta pot veure's que, a la part posterior de l'esmentat edifici hi ha un cobert de fibrociment que, a més a més de trencar la continuïtat arquitectònica del conjunt, genera al darrera, per la banda Nord una immensa paret mitgera. El nou plànol d'intervenció que es proposa regula les alçades d'aquest front i deixa l'esmentat cos afegit en situació de fora d'ordenació.

Illa 235

És l'illa formada pel carrer del Portal Nou, la travessia del Portal Nou, les pujades de Sant Martí i Sant Domènec i la plaça de Sant Domènec

A aquesta illa s'hi proposen dues modificacions relacionades, ambdues, amb propostes en tràmit de modificació puntual del Pla General:

La primera fa referència a les alineacions de l'edifici de nova planta (categoria RET) que el Pla Especial preveu que es pugui construir amb façana al carrer del Portal Nou per a la futura seu de l'Arxiu Diocesà. Segons el planejament vigent, aquest edifici, de planta baixa i dues plantes pis, presenta una de les façanes coincident amb l'actual alineació irregular del carrer, fins i tot, on aquest no arriba ni als 2,50 m d'amplada. Aquesta posició facilitava la construcció del pont aleshores previst al damunt del carrer del Portal Nou. Amb repartiment definitiu de l'edifici del Seminari entre el Bisbat i la Universitat aquest pont ja no te sentit com tampoc no el te construir un edifici de tres plantes a un carrer de 2 m. Es proposa rectificar aquesta alineació de l'edifici amb un traçat, més simple, paral·lel, i a uns 6 m. del mur de l'altra banda del carrer.

La segona fa referència al cos edificat que hi ha, al mateix complex del Seminari, a la cantonada de les pujades de Sant Martí i Sant Domènec. Es tracta d'un edifici, estructuralment independent, adossat a l'esquerra de l'església de Sant Martí amb l'accés des del pati que hi ha al darrera de la porta de la Pujada de Sant Domènec. Per motius que no s'acaben d'entendre, aquest cos, que d'altra banda no és ruïna urbanística (RU), és grafiat als plànols del Pla Especial com a pati no edificable. En sintonia amb el canvi d'ús previst per la modificació en tràmit del Pla General, es proposa de qualificar-lo dins de la categoria d'intervenció RT.

Illa 252

L'illa 252 és la delimitada pels carrers Nou del Teatre i Auriga, per la plaça Bell-lloc i per la travessia Auriga.

Segons el Pla Especial vigent, les façanes del carrer Nou del Teatre han de mantenir l'alçada reguladora dels edificis existents. El resultat és que, en haver-n'hi dues de més baixes, les de les finques nº4 i nº8, es generen parets mitgeres vistes de gran alçada. Es proposa de regularitzar el front edificat a l'alçada dominant que és de planta baixa més quatre plantes pis.

Illa 262

L'illa 262 es troba entre la muralla, les escales de Maria Gay, el carrer del Portal Nou i un passatge que la separa de l'església dels Dolors i del Centre Cultural La Mercè.

Els coneguts com a "pisos Vilallonga", construïts els anys 60, formen un rectangle de 4 plantes a 2,50 m de la muralla. El fet que la coberta resti una mica per sota del coronament de la muralla el fa poc visible des d'aquesta. No obstant, el Pla Especial qualifica el bloc com de ruïna urbanística (RU). A l'edifici hi ha 16 pisos, la majoria habitats. La permanència de l'actual situació urbanística provoca problemes en la transmissió de la propietat i en dificulta la rehabilitació. Es proposa de qualificar l'edifici dins de la categoria d'intervenció RET amb un volum edificable idèntic a l'actual.

MODIFICACIONS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES

Article 66: Substitució de terrats (article modificat)

Tal com s'assenyala en l'article 65, les cobertes dels edificis seran inclinades amb un pendent entre el 24 i el 28% perpendicular a les línies de façana. En el cas dels actuals terrats, tota operació de rehabilitació que comporti actuacions que afectin l'estructura de suport implicarà la seva substitució per una teulada construïda segons les normes d'aquest Pla Especial. La línia d'arrencada serà, per tant, la de l'actual cornisa de coronament de façana i, si hi ha barana o ampit, restarà per sota d'aquests.

La substitució d'un terrat per un teulat no podrà fer-se de manera parcial, sinó que haurà de comportar la regularització total de la coberta on s'actui.

Article 74bis: Superfície mínima dels habitatges (nou article)

Quan, dins les categories d'intervenció RET i REP, siguin previstes a una parcel·la obres de nova planta, de gran rehabilitació o d'altres que impliquin la redistribució dels límits entre els diferents habitatges, com a norma general, no podran ser projectats habitatges d'una superfície inferior als 60 m² útils. Aquesta norma no serà d'aplicació a les finques per a les quals es prevegi un sol habitatge per planta.

A les parcel·les amb categoria d'intervenció RT no es pot, en principi, modificar l'actual distribució d'habitatges. No obstant, cas que es demostrï que és possible modificar-la sense malmetre la tipologia original objecte de protecció, cap dels nous habitatges serà de menys de 60 m² útils.

Article 76bis: Habitatges a les plantes baixes (nou article)

Quan siguin previstes a una parcel·la obres de nova planta, de gran rehabilitació o d'altres que impliquin canvis d'ús, com a norma general, no podran ser projectats a la planta baixa habitatges que rebin la seva ventilació reglamentària a través del carrer. Aquesta norma no serà d'aplicació si les peces dels habitatges ventilen als carrers Portal Nou, Mora, Llebre, Travessia del Portal Nou, Onofre Pou, Oliva i Prat, Escola Pia, Claveria, Bell-mirall, Alemanys, Pere Rocabertí, Bisbe Cartanyà, Sant Cristòfor, Pujada del Rei Martí, Transfigueres, F.Samsó, Sacsimort, Santa Llúcia, l'Àngel i la Rosa.

Article 44bis : Documentació complementària (nou article)

En el cas dels edificis inclosos dins les categories d'intervenció RU i RET qualsevol operació d'enderroc haurà de comportar la prèvia presentació a l'Ajuntament d'un reportatge fotogràfic i dels corresponents aixecaments planimètrics de manera que es deixi clara constància del que hi havia.

En el cas dels edificis inclosos dins les categories d'intervenció R, RT i REP, si hi ha elements de caràcter patrimonial, qualsevol actuació rellevant haurà de comportar la prèvia presentació dels corresponents estudis històric i arqueològic.

Girona, setembre de 2004

Serveis Tècnics Municipals