



Ajuntament de Girona

**PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SECTOR PARADOR DEL GÜELL**

GIRONA

Data: nov 2.002

Mod: febr 2.003

Pep de Solà-Morales Capdevila /arquitecte

NUMEROBIS arquitectes SL

Hondures 16-17800 OLOT tel: 972 261 024 e-mail: pepdesola@coac.net

ÍNDIX

SECTOR PARADOR DEL GÜELL.....	1
ÍNDIX.....	2
1. MEMÒRIA.....	3
1.1. Introducció.....	4
1.2. Objecte i promoció.....	4
1.3. Situació i àmbit.....	4
1.4. Marc jurídic.....	4
1.5. Enmarcament urbanístic.....	5
1.6. Característiques geològiques i topogràfiques.....	5
1.7. Usos del sòl i preexistències.....	5
1.8. Estructura de la propietat.....	6
1.9. Criteris d'ordenació.....	7
1.10. Resum de superfícies i edificabilitats.....	8
1.11. Aprofitament urbanístic.....	8
1.12. Cessió de terrenys a l'Ajuntament.....	8
1.13. Previsió d'infraestructures de serveis.....	9
2. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER.....	11
2.1. Pressupost de les despeses d'urbanització.....	12
2.2. Avaluació econòmica de la promoció. Justificació de la seva viabilitat.....	13
3. PLA D'ETAPES.....	14
3.1. Sistema d'actuació.....	15
3.2. Pla d'etapes.....	15
4. NORMATIVA.....	16
5. INFORME AMBIENTAL.....	
6. PLÀNOLS.....	
D'INFORMACIÓ:	
1. Situació.	1/5000
2. Planejament vigent.	1/2000
3. Preexistències.	1/2000
4. Topogràfic.	1/1000
5. Cadastral.	1/1000
D'ORDENACIÓ:	
6. Zonificació.	1/1000
7. Esquema d'ordenació urbana.	1/1000
8. Alineacions i rasants.	1/1000
9. Seccions transversals.	1/100 – 1/500
10. Perfils longitudinals.	1/1000
D'OBRES BÀSIQUES D'URBANITZACIÓ (projecte annex)	

1. MEMÒRIA

1.1. Introducció.

El Pla General d'Ordenació urbana del municipi de Girona, fixa entre les seves determinacions la delimitació d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat, Parador del Güell , que s'haurà de desenvolupar amb la redacció d'un Pla Parcial

En compliment de les seves determinacions, s'ha redactat el Pla Parcial urbanístic del sector Parador del Güell, aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 3 de desembre de 2002, acord publicat al BOP de Girona del 12 de desembre de 2002.

Esgotat el període d'exposició pública, i per la seva aprovació provisional, s'han incorporat al document les modificacions següents:

- Les correccions dels errors detectats en l'estructura de la propietat que s'exposava a nivell informatiu, estimant les al·legacions corresponents.
- El desenvolupament i prescripció normativa dels aspectes mediambientals considerats en les conclusions de l'informe del Departament de Medi Ambient.
- La concreció dels aspectes constructius de les obres d'urbanització bàsiques, que per l'aprovació inicial, s'han presentat a nivell d'avantprojecte. Aquestes es detallen en el projecte d'obres bàsiques d'urbanització annex.
- La transcripció en els planols d'ordenació dels ajustos que han suposat el desenvolupament dels aspectes constructius de les obres d'urbanització.

1.2. Objecte i promoció

El Pla Parcial està promogut per l'Ajuntament de Girona, i té per objecte regular l'ordenació i el desenvolupament urbanístic del sector de Sòl Urbanitzable Delimitat Parador del Güell.

1.3. Situació i àmbit

L'àmbit del sector és el delimitat en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Girona.

Ocupa una superfície d'unes 8,5 Has i es situa recolzat a la marge esquerra o ponent del nou eix urbà que segueix el Güell, limitat pel Ter al nord, la sèquia Monar al sud i les hortes de Santa Eugènia a ponent.

1.4. Marc jurídic

Aquest document es redacta fent ús de les facultats atorgades en ordre al desenvolupament del planejament urbanístic previst pel Pla d'Ordenació Urbana del municipi i de conformitat amb l'establert a l'art. 65 i concordants de la Llei d'urbanisme 2/2002.

1.5. Enmarcament urbanístic

El Pla General d'Ordenació urbana de Girona, delimita en el límit nord-est del nucli urbà, i recolzat a la principal entrada per aquesta banda, un sector de sòl urbanitzable per a usos terciaris amb els objectius següents:

- Ordenar el sector amb una sèrie de dotacions que formin façana vers l'avinguda Josep Tarradellas.
- Crear una àrea d'espai lliure públic que connecti el Parc de les Hortes (franja contigua a la sèquia Monar) amb la franja de protecció de les deveses vora Ter.
- Obtindre una reserva d'equipaments en contacte amb l'actual escola dels Maristes.
- Donar amplada suficient vers l'avinguda Tarradellas possibilitant la creació d'un passeig arbrat en tota la seva longitud, permetent la continuïtat visual i el pas de vianants dels carrers transversals.

Les condicions d'ordenació, edificació i ús fixades a l'art. 239 del Pla General, són:

Coeficient d'edificabilitat bruta del sector: 0,30 m² sostre/m² sòl

Sòl públic mínim: 70 %

Sòl d'aprofitament privat màxim: 30 %

Us global: Dotacions i serveis

Determinacions fonamentals de l'ordenació:

Disposició dels edificis donant façana a l'avinguda Josep Tarradellas que permeti la continuïtat, des dels carrers transversals de passos pels vianants.

Cessió d'una franja, adjacent a la rotonda i a les noves edificacions fins a les hortes de Santa Eugènia per destinar-la a espai lliure públic.

1.6. Característiques geològiques i topogràfiques

Els terrenys del sector formen part d'una de les darreres terrasses del ter. Estan formats pels dipòsit al·luvials amb una alta proporció de grava i sorres. Són terrenys molt plans, amb una forta presència de l'aigua, per la proximitat del Ter, la poca fondària del freàtic, l'aparició de mulladius i l'estructura superficial de sèquies i canals de reg.

1.7. Usos del sòl i preexistències

Les característiques d'aquests terrenys, els del sector i els situats a ponent d'aquest, especialment pel que fa a la presència de l'aigua, tant en la seva vessant mediambiental com en la cultural per la seva reculada utilització hortícola i industrial, que ha anat conformant el sistema de sèquies i canals, són l'objecte dels "estudis preliminars al Pla Especial de les Hortes de Girona i Salt, Hortes de Santa Eugènia". Aquest document s'adjunta com annex a l'informe ambiental i conté, una rigurosa informació del patrimoni natural i històric.

1.8. Estructura de la propietat

En el Plànol 5. CADASTRAL es reflexa l'estat actual de la propietat.

La relació de propietaris i superfícies té caràcter indicatiu, sense cap validesa normativa. La relació definitiva de finques i propietaris es realitzarà, dins el procés reparcel·latori.

La relació de finques i propietaris existent al cadastre és la següent:

Finca			Sup cadastral	Propietari		
polígon	parc	sub	m2	1er cognom	2on cognom	nom
15	84		1000	MOARYMA,S.A.	MOARYMA,S.A.	MOARYMA,S.A.
15	85	A	2500	VENTURA	ROCA	ANA
15	85	B	4400	VENTURA	ROCA	ANA
15	86		600	BOSCH	PALAHÍ	VIDAL
15	87		1250	VALENZUELA	MARTINEZ	JUAN
15	88		1500	VALENZUELA	MARTINEZ	JUAN
15	89		1125	PEREZ	GONZALEZ	MAGDALENO
15	90		372	VILLASANTE	GARCIA	ANGEL JESUS
15	91		450	VILLASANTE	MARTIN	SEBASTIAN
15	92		425	DE LA FUENTE	FRESNADILLO	MATIAS
15	93		375	CARRUANA	ROBLEDILLO	JUAN
15	94		250	RODRIGUEZ	ROQUE	CASIMIRO
15	95		1725	GIRALT	PLANELLA	JESUS
15	96		300	ROURA	TEIXIDOR	CARMEN DESCONOCID
15	97		450	DESCONOCIDO	DESCONOCIDO	O
15	98		150	PUIG	FORTIA	JOAQUIN
15	99		300	EXTREMERA	GARCIA	MARIA
15	100		275	EXTREMERA	GARCIA	EZEQUIEL
15	101		200	EXTREMERA	GARCIA	GABINO
15	102		11800	BOSCH	MOLLERA	ROSARIO
15	171	A	0	BOSCH	MOLLERA	ROSARIO
15	171	B	0	BOSCH	MOLLERA	ROSARIO
15	171	C	0	BOSCH	MOLLERA	ROSARIO
15	171	D	2400	BOSCH	MOLLERA	ROSARIO
15	171	E	375	BOSCH	MOLLERA	ROSARIO
15	171	F	3250	BOSCH	MOLLERA	ROSARIO
15	173	A	100	RAMIO	MAS	CATALINA
15	173	B	3200	RAMIO	MAS	CATALINA
15	174		780	AUGUET	SALVANS	JOAQUIN
15	175	A	4600	OLIV	ROSELL	JOSE
15	175	B	9760	OLIV	ROSELL	JOSE
15	175	C	320	OLIV	ROSELL	JOSE
15	175	D	100	OLIV	ROSELL	JOSE
15	175	E	210	OLIV	ROSELL	JOSE
15	175	F	40	OLIV	ROSELL	JOSE
15	176		3000	OLIV	ROSELL	JOSE
15	180		4200	MASO	BRU	JOSE
15	182		650	SIMON	DOMENECH	TOMAS

1.9. Criteris d'ordenació

El Pla Parcial del sector desenvolupa les directrius i objectius del Pla General, i recull les recomanacions dels "estudis preliminars al Pla Especial de les Hortes de Girona i Salt, Hortes de Santa Eugènia", concretant-los en els aspectes de l'ordenació proposada següents:

Zonificació.

Les illes d'aprofitament privat es situen recolzades a l'avinguda Josep Tarradellas. El desenvolupament del Pla, permetrà obtenir com a públics els terrenys de cessió, gairebé tres quartes parts de la superfície total del sector, i destinar-ne la seva major part a parcs.

A l'extrem nord, al marge del Ter, es recull la proposta de recuperar i potenciar els mulladius de la terrassa I del Ter amb la qualificació de Parc ecològico-paisatgístic.

Al sud del camí del carrilet, un parc equipat d'amplada entre 65 i 130 m i en tota la longitud del sector, articula la transició entre la ciutat i les hortes. En aquest parc, a l'extrem sud, vora els Maristes es preveu una àrea d'equipaments esportius.

Vialitat.

Es proposa una vialitat rodada en un sol anell, que serveixi les peces d'equipaments i dotacions privats sense perjudicar la circulació de l'avinguda Josep Tarradellas. Si bé s'ha procurat articular-lo amb l'estructura existent de camins rurals, a efectes del tràfic rodat privat, pot considerar-se una via segregada. Des d'aquesta s'accedeix al nou aparcament pel transport escolar.

L'ordenació preveu la recuperació d'un accés històric a les hortes des de l'àrea Maristes – Seguretat Social.

Ordenació de l'edificació.

Els paràmetres reguladors de l'edificació persegueixen controlar la permeabilitat visual del front de l'avinguda Tarradellas, i l'ajardinament de bona part de la parcel·la no edificada, fen-ho compatible, amb els usos previstos.

Protecció del patrimoni natural i històric.

Es recupera i manté, en la proposta d'adequació dels espais públics, l'estructura de camins existents, i de canals de regadiu, així com dels seus distribuïdors i bagants que puguin tenir interès.

Es potencia a la terrassa I del Ter, al nord del camí del Carrilet, una zona humida, que s'alimenta del es pluvials del sector i dels excedents d'aigua de reg, per la recuperació de les comunitats faunístiques i vegetals de ribera.

En tota l'àrea de parc, en l'adequació paisatgística de marges, camins i regs, s'utilitzaran saules com element identificador del paisatge de les hortes. Aquestes plantacions evitaran ser repetitives per no crear imatge de carrer, i anar acompanyades d'altres espècies autòctones com plàtans, freixes, pollancre, oms i roures. En els marges dels recs, s'afavorirà la vegetació de tipus hervaci que permeten l'arribada de la llum a l'aigua, en front dels canyers.

1.10. Resum de superfícies i edificabilitats

La superfície total del sector ajustat als límits de propietat i topogràfics, és de 87.122,00 m², que s'ha zonificat d'acord amb el previst al PGOU, tal com s'exposa en el quadre següent

ZONIFICACIÓ

ZONES	3.2 Dot i serv privats	6.939,00	7,96%
	3.2 Dot i serv privats	7.076,00	8,12%
	3.2 Dot i serv privats	7.338,00	8,42%
	Total Zona	21.353,00	24,51%
SISTEMES	A Viari	12.971,00	14,89%
	E.e Equipament	12.601,00	14,46%
	C.1 Espais lliures	40.197,00	46,14%
	Subtotal públic	65.769,00	75,49%
TOTAL SECTOR		87.122,00	100,00%

El coeficient d'edificabilitat net de la sub zona 3.2. Parador del Güell s'ha establert en 1,224 m²/m²

Edificabilitat total del Pla:

$$21.353,00 \text{ m}^2 \text{ de zona} \times 1,224 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 26.136,07 \text{ m}^2 \text{ sostre total,}$$

que és inferior a la permesa pel PGOU:

$$87.122,00 \text{ m}^2 \text{ de sector} \times 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 26.136,60 \text{ m}^2 \text{ de sostre màxim admès}$$

1.11. Aprofitament urbanístic

L'aprofitament urbanístic del sector s'estableix en 0,30 m²/m², equivalent a l'edificabilitat bruta del sector.

El projecte de reparcel·lació fixarà la situació exacta d'aquest aprofitament, que s'ha de cedir a l'Ajuntament i el repartiment o compensació entre el diferents propietaris del sector.

1.12. Cessió de terrenys a l'Ajuntament

La cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a parcs i jardins, dotacions i serveis d'interès públic i social, així com els terrenys corresponents al 10% d'aprofitament mitjà, s'efectuarà amb l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, tal com preveu la legislació urbanística vigent.

1.13. Previsió d'infraestructures de serveis

13.1.- SANEJAMENT

S'ha escollit la instal·lació d'una xarxa de sanejament separativa, d'una part es recolliran totes les aigües residuals i per l'altre les aigües pluvials dels imbornals, dels edificis i dels espais lliures de parcel·la.

La xarxa d'aigües negres queda reflectida en el plànol corresponent del Pla Parcial.

Per la topografia del terreny i la situació del col·lector existent, l'única sol·lució és la de preveure una estació de bombeig que elevi les aigües negres fins el col·lector existent a l'altre costat del riu Güell, a l'entrada del Parc de la Devesa.

Les aigües pluvials es recolliran mitjançant un sistema que combinarà una sol·lució de filtració en el terreny amb el suport d'una sol·lució convencional de recollida amb imbornals que desaiguaran, prèvia eliminació de les grasses i olis que es puguin rentar del paviment, en el riu Ter.

El traçat dels col·lectors de sanejament seguirà l'eix de la calçada. El traçat dels col·lectors de pluvials passarà sota la zona destinada als estacionaments .

En el disseny es col·locaran pous de registre disposats com a màxim cada 50 m., i principalment a tots els encreuaments i canvis de sentit.

13.2.- AIGUA

La distribució d'aigua es farà a partir de la xarxa existent al l'avinguda Josep Tarradellas, davant dels Maristes.

Es dimensionarà la xarxa per a servir de xarxa d'extinció d'incendis, en compliment de la NBE-CPI-96.

El traçat de la xarxa travessarà sota les voreres. Els encreuaments dels vials es protegiran amb formigó.

L'eix principal del sistema serà una línia de PE de 125 mm que tancarà una anella al voltant de les tres illes del sector.

13.3.- ELECTRIFICACIÓ

El traçat dels conductors s'efectuarà soterrat sota les voreres i protegit en els encreuaments amb els vials.

Es preveu en principi la instal·lació de tres nous CT, un per illa, que es connectaran amb la xarxa de mitja tensió existent.

També s'ha previst soterrar les esteses de línies aèries de MT que travessen els terrenys del Pla

13.4.- PAVIMENTACIÓ DE CALÇADES I VORERES

Es preveu un afermat de les calçades, apte pel tipus de tràfic habitual , de mescla bituminosa en calent.

Es preveu l'encintat de voreres, amb vorada remontable tipus T3 i paviment de panot engravillat igual a l'existent a l'avinguda Josep Tarradellas.

A les àrees peatonals i aparcaments lliurant amb els espais lliures s'hi colocaran paviments de llambordins, que en el cas dels vials peatonals tindrà les juntes obertes per facilitar el creixement de gespa i contribuir a la filtració en el terreny de les aigües de pluja.

13.5.- ENLLUMENAT

La xarxa d'enllumenat públic, es distribuirà a partir de l'existent.

L'esquema de distribució i disposició de les lluminàries és l'assenyalat en el plànol corresponent.

Es tractarà d'unes columnes d'acer galvanitzar de d'alçada i làmpades iguals a les existents a l'avinguda Josep Tarradellas. En les àrees peatonals es reforçaran amb punts de llum baixos.

13.6.- TELEFONIA

Es preveu la connexió de cada una de les tres illes a la línia existent a l'avinguda Josep Tarradellas. s'instal·len prismes de 1 i 2 conductes de PVC de Ø110 i arquetes del tipus H i M, d'acord amb la C.T.N.E.

L'esquema de distribució de la xarxa de telefonia queda reflectida en el plànol corresponent.

Es seguiran les prescripcions i directrius de la "Compañía Telefónica de España".

Girona, novembre de 2002.
Modificat febrer de 2003
Pep de Solà-Morales Capdevila / arq.

2. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

D'acord amb la Llei d'urbanisme 2/2002, els costos d'urbanització es distribuïran entre els propietaris del Sector en proporció al valor de les finques de la seva propietat.

El projecte de Reparcel·lació inclourà els percentatges de participació de cada propietat, repartint els costos d'urbanització en funció d'aquesta participació.

2.1. Pressupost de les despeses d'urbanització

S'ha incorporat a l'estimació de les obres d'urbanització del document inicial del Pla Parcial, les partides existents en el pressupost del projecte d'obres bàsiques d'urbanització que s'adjunta com annex.

El cost de les partides corresponents a la senyalització, mobiliari urbà i xarxa elèctrica s'estima en funció de les previsions que es varen efectuar inicialment i es precisarà en el projecte complementari d'obres d'urbanització.

	COST EXEC.MATERIAL
Moviment de terres i Enderrocs	356177.39
Pavimentació	497035.20
Estructures	33084.36
Sanejament negres	75887.08
Sanejament pluvials	125836.52
Aigua potable	59568.14
Enllumenat públic	69593.99
Electrificació i soterrament MT	86181.30
Conversió soterrament MT	13500.00
Telecomunicacions	30202.13
Gas	87431.13
Espais lliures, jardineria i reg	196973.23
Senyalització	2075.52
Diversos	12000.00
Seguretat i Salut	33245.41

TOTAL Cost Execució Material	1.678.791,4€
-------------------------------------	---------------------

Costos gen i benefici emp

318.970.36€
1.997.761,36€

IVA
PRESSUPOST ESTIMAT DE
CONTRACTA

319.641,82€
2.317.403,18€

2.2. Avaluació econòmica de la promoció. Justificació de la seva viabilitat

La repercussió de les obres d'urbanització sobre la superfície de sòl net edificable de Sector serà:

Pressupost de contracte2.317.403,18 €
Superfície zona 3.2.21.353,00 m2 de sòl net

$$\text{Repercussió: } \frac{2.317.403,18 \text{ €}}{21.353,00 \text{ m2}} = 108,53 \text{ €/m2}$$

La repercussió del cost de les obres d'urbanització sobre el m2 de sostre edificable en el sector serà :

Pressupost de contracta2.317.403,18 €
Sostre total edificable 26.136,00 m2 sostre

$$\text{Repercussió: } \frac{2.317.403,18 \text{ €}}{26.136,00 \text{ m2}} = 88,67 \text{ €/m2}$$

Els valors de repercussió resultants estan dins els valors usuals de mercat, i justifiquen la viabilitat econòmica del desenvolupament urbanístic del sector.

3. PLA D'ETAPES

PLA D'ETAPES

3.1. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació previst per desenvolupar el sector serà el de REPARCEL·LACIÓ modalitat de COOPERACIÓ.

Els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització.

3.2. Pla d'etapes

Els projectes d'obres d'urbanització complementàries i de Reparcel·lació es redactaran en el plaç d'un any des de l'aprovació definitiva d'aquest Pla Parcial.

Es preveu la realització de les obres d'urbanització de tot el Sector, en una sola etapa d'execució, i en un termini de 3 anys des de l'aprovació d'aquest Pla Parcial.