

PLA DE MILLORA URBANA

**Situació : Carrer Sant Jordi 39
(Sector Pont Major-Girona)**

Promotor : Rosario Martin Perez

Arquitecte : Ferran de Antonio i Hernández

Novembre de 2.010

3. Situació i àmbit.

Solar situat al Barri del Pont Major, al carrer Sant Jordi nº 39 de forma trapezoidal amb 311,26 m2 de superfície i dintre del terme municipal de Girona.

Ambit sòl urbà consolidat i qualificació urbanística de zona de Ciutat Jardí, tipus 2 (clau 2.2.b).

4. Conveniència i oportunitat.

La conveniència de la present millora urbana ve donada en que l'actual qualificació urbanística, la zona edificable que queda en el solar respectant els paràmetres de separació a carrer i veïns dona una superfície edificable inferior a la permesa per la edificabilitat del solar.

Objecte de la present millora urbana és la modificació del paràmetre complementari de separació de fons (actualment 6m) a 3 m.

També s'ha constatat un implantació, tant dels habitatges contigus com els d'illa on s'emmarca discordants amb les separacions a límits establertes a les NNUU del PGOU.

El present pla de millora urbana no comporta un increment de sotre edificable, de la densitat d'us residencial o de la intensitat de l'us industrial, o la transformació del usos anteriorment establerts, que impliqui en compliment de l'article 99 DLEG 1/2010 TR LUC.

5. Formulació i tramitació.

El present pla de millora urbana està promogut per la Sr. Rosario Martín Pérez, propietària del solar, d'acord amb l'establert a l'articles 78 i 101 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

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

La seva tramitació queda regulada pels arts. 81 i 85 i 87 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 Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei del 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 del 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.

Article 197 de les NNUU del text refós del PGOU que determina la consideració dels paràmetres bàsic i complementaris de la regulació de les diferents zones de sòl urbà.

7. Usos i estat del sòl

L'àmbit del solar objecte del present pla de millora es troba en sòl urbà consolidat, te els carrers colindants urbanitzats, disposa d'accés rodat i de tots els serveis urbanístics bàsics.

Actualment el solar es destina a hort amb un hibernacle.

8. Estructura de la propietat.

El sòl objecte d'aquest pla de millora urbana es de titularitat privada i es troba incorporat a la qualificació urbanística de zona de Ciutat Jardí, tipus 2 (clau 2.2.b).

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol número 5, consta d'una sola parcel.la en sòl urbà consolidat.

Caixa de Girona		CÀRREC PER DOMICILIACIÓ / CARGO POR DOMICILIACIÓN	
DATA EDICIÓ	DATA CANVI	OFICINA	REFERÈNCIA
10-05-2004	2030	CS3-GIRONA-PONT MAJOR	P1798500B001 00000647297
FITAT L'EMISSORA/ENTRADA EMISORA		TITULAR	
AJUNTAMENT DE GIRONA - I.B.I. URBANA		MARTIN*PEREZ*ROSARIO	
C.C. : 17079-3-0010401-0004040176-64			
REFUT 04040176 ANY 2004 IMPOST B.NS IMMO			
REF. CADASTRAL: 0609807-DGB550H N.M. LOCAL: 0001/88 N.F.: 00525626			
SITUACI.: CR SANT JORDI 2, S NE LO			
VALOR CADASTRAL/BASE LIQUIDABLES: 6.243,10 (VALOR DEL S.L.): 6.243,10)			
TIPUS GRAVAMEN: 0,710 %		QUOTA: 44,33	
		DEUTE: 44,33	
REVISI. CADASTRE POSTERIOR A 1989 (D.T.2.A L.A.U.)			
JOSE AYUSO MARTIN		IMPORT EN EUROS. 44,33 EUR	
JOSE AYUSO AGUADO		IMPORT EN EUROS	
ROSARIO MARTIN PEREZ			
PTE. MAYOR, BL. A ESC. 2-2-1		IMPORT EN PTA (I): 7.376,00 PTA	
17007 GIRONA		IMPORT EN PTA (I):	
2100	0002	053	
<small> Para que sea válidamente inscrita con este dato en el registro de la propiedad inmobiliaria, debe ser otorgada en escritura pública. </small>			
<small> Para que sea válidamente inscrita con este dato en el registro de la propiedad inmobiliaria, debe ser otorgada en escritura pública. </small>		<small> EXIGENTE CLIENTE/CONJUNTO CLIENTE/CLIENTE </small>	
<small> PARA QUE SEA VÁLIDAMENTE INSCRITA CON ESTO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA, DEBE SER OTORGADA EN ESCRITURA PÚBLICA. </small>		<small> 2030 0053 11 3000012114 20 05-04 </small>	

9. Planejament vigent.

La parcel.la es troba en sòl urbà consolidat i té la qualificació urbanística de zona de Ciutat Jardí, tipus 2 (clau 2.2.b).

Els paràmetres bàsics d'aquesta zona son:

- parcel.la mínima 400 m² (o l'existent abans de l'aprovació del PGOU vigent)
- ocupació 30%
- edificabilitat 0,6m²/m²
- separació respecte carrer 4 m
- nombre de plantes 2 (B+1)
- ús dominant habitatge unifamiliar

Son paràmetres complementaris (entre d'altres)

- separacions a lateral 3 m
- separacions a fons 6 m
- front mínim de parcel.la 14 m

PROPOSTA

1. Criteris i objectius de l'actuació.

El objecte és millorar la zona d'ocupació de l'edificació sense modificar el paràmetres considerats bàsics de la normativa vigent.

L'objectiu és modificar el paràmetre complementari de separació de fons de parcel·la, vigent de 6 m a 3 m, per tal de millorar la ocupació i així poder obtenir l'edificabilitat permesa en la normativa vigent.

També s'ha constatat una implantació, tant del habitatges contigus com els d'illa on s'emmarca, discordants amb les separacions a límits i en la ocupació de solar que son molt superiors al 30% de les establertes a les NNUU del PGOU.

El present pla de millora urbana no comporta un increment de sostre edificable, de la 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'article 99 DLEG 1/2010 TR LUC.

2. Proposta d'ordenació. Justificació

Es proposa una nova ocupació que permeti exhaurir l'edificabilitat permesa de la parcel·la reduint el paràmetre complementari de separació a fons de parcel·la que passaria dels 6 metres vigents a 3 metres, proposats pel present pla de millora urbana.

Amb aquests ajustos, es possibilita la materialització de l'edificabilitat que el pla general vigent, en les seves normes urbanístiques, assigna a la parcel·la.

3. Quadres de superfícies i edificabilitats.

Planejament Vigent				Edificabilitat permesa s/PGOU (m2)	edificabilitat materialitzables/PGOU (m2)
		Superfície(m2.)			
Zona	2.2.b	311,26	100,00%	186,76	158,62
Total àmbit		311,26	100,00%	186,76	158,62
Proposta Modificació					
Zona	2.2.b	311,26	100,00%	186,76	186,75
Total àmbit		311,26	100,00%	186,76	186,75

Agenda

El present pla de millora urbana no altera les prioritats ni les previsions temporals establertes pel desenvolupament i execució del PGOU.

Avaluació econòmica i financera

No es modifica cap càrrega de les establertes per la legislació urbanística ni s'altera la distribució de beneficis i càrregues de l'actuació urbanística.

Informe de sostenibilitat econòmica

Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

No es modifica el sòl destinat a usos productius i per tant es manté l'equilibri d'usos del POUM.

Ponderació de l'impacte de l'actuació en la hisenda públics de l'administració responsable de l'actuació.

L'administració responsable de l'actuació és l'Ajuntament de Girona.

La tramitació del present document no té efectes sobre els costos d'implantació a càrrec de l'Ajuntament (inversions) ni sobre els ingressos per l'Ajuntament que la implantació generi (cessions normatives d'aprofitament urbanístic i ingressos corrents puntuals: ICIO, taxa per llicència d'obres, llicència de primera ocupació, permisos ambientals, impost sobre l'increment del valor del terrenys.....).

Atès que l'actuació no té efectes sobre les previsions d'infraestructures i els serveis a càrrec de l'Ajuntament no es modifiquen els costos de manteniment. D'altra banda, tampoc té efectes sobre els ingressos corrents permanents. No s'altera per tant el balanç fiscal municipal.

Es conclou que el pla de millora urbana no genera impactes en la hisenda pública municipal.

NORMATIVA.

Capítol 1. Disposicions Generals.

1. Naturalesa i objecte del Pla de Millora urbana

Aquest document té la consideració de Pla de Millora Urbana, promoguda per la propietat abans esmentada, la parcel·la es troba en sòl urbà consolidat i té la qualificació urbanística de zona de Ciutat Jardí, tipus 2 (clau 2.2.b).

L'objecte es millorar la zona d'ocupació de l'edificació sense modificar els paràmetres considerats bàsics de la normativa vigent. Amb aquest objectiu es modifica el paràmetre complementari de separació de fons de parcel·la, vigent de 6 m a 3 m, per tal de millorar la ocupació i així poder obtenir l'edificabilitat permesa en la normativa vigent.

2. Situació i àmbit.

Solar situat al Barri del Pont Major, al carrer Sant Jordi nº 39 de forma trapezoidal amb 311,26 m2 de superfície i dintre del terme municipal de Girona.

Ambit sòl urbà consolidat i qualificació urbanística de zona de Ciutat Jardí, tipus 2 (clau 2.2.b).

3. Obligtorietat.

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.

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.

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.

6. Determinacions.

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

1. Memoria descriptiva i justificativa
2. Normativa
3. Agenda i avaluació econòmica i financera
4. Plànols

Capítol 2. Regim Urbanístic del Sòl.

1. Classificació del sòl

L'àmbit del solar objecte del present pla de millora es troba en sòl urbà consolidat, te els carrers colindants urbanitzats, disposa d'accés rodat i de tots els serveis urbanístics bàsics.

2. Qualificació.

El present pla de millora qualifica l'àmbit de zona i sistemes . La zona identifica els sòls residencials, zona de ciutat jardí (clau 2.2.) recollida en l'article 207 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona. Aquesta zona compren sol urbans on l'edificació respon a creixament de baixa densitat, realitzats en habitatges unifamiliars envoltats normalment de vegetació de caràcter privat. El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

La parcel·la es troba en sòl urbà consolidat i té la qualificació urbanística de zona de Ciutat Jardí, subzona tipus 2 (clau 2.2.b).

3. Ordenació Específica.

El solar objecte d'aquest pla de millora urbana s'ordenarà segons les disposicions de la zona residencial, zona de ciutat jardí (clau 2.2.) recollida en l'article 207 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, segons els paràmetres bàsics grafats en el plànol número 6 algun dels quals es detallen a continuació.

Paràmetres bàsics:

- **parcel·la mínima** 400 m2 (o l'existent abans de l'aprovació del PGOU vigent)
- **ocupació** 30%
- **edificabilitat** 0,6m2/m2
- **separació respecte carrer** 4 m
- **nombre de plantes** 2 (B+1)
- **ús dominant** habitatge unifamiliar

Son paràmetres complementaris (entre d'altres)

- **separacions a lateral** 3 m
- **separació a fons** 3 m
- **front mínim de parcel·la** 14 m

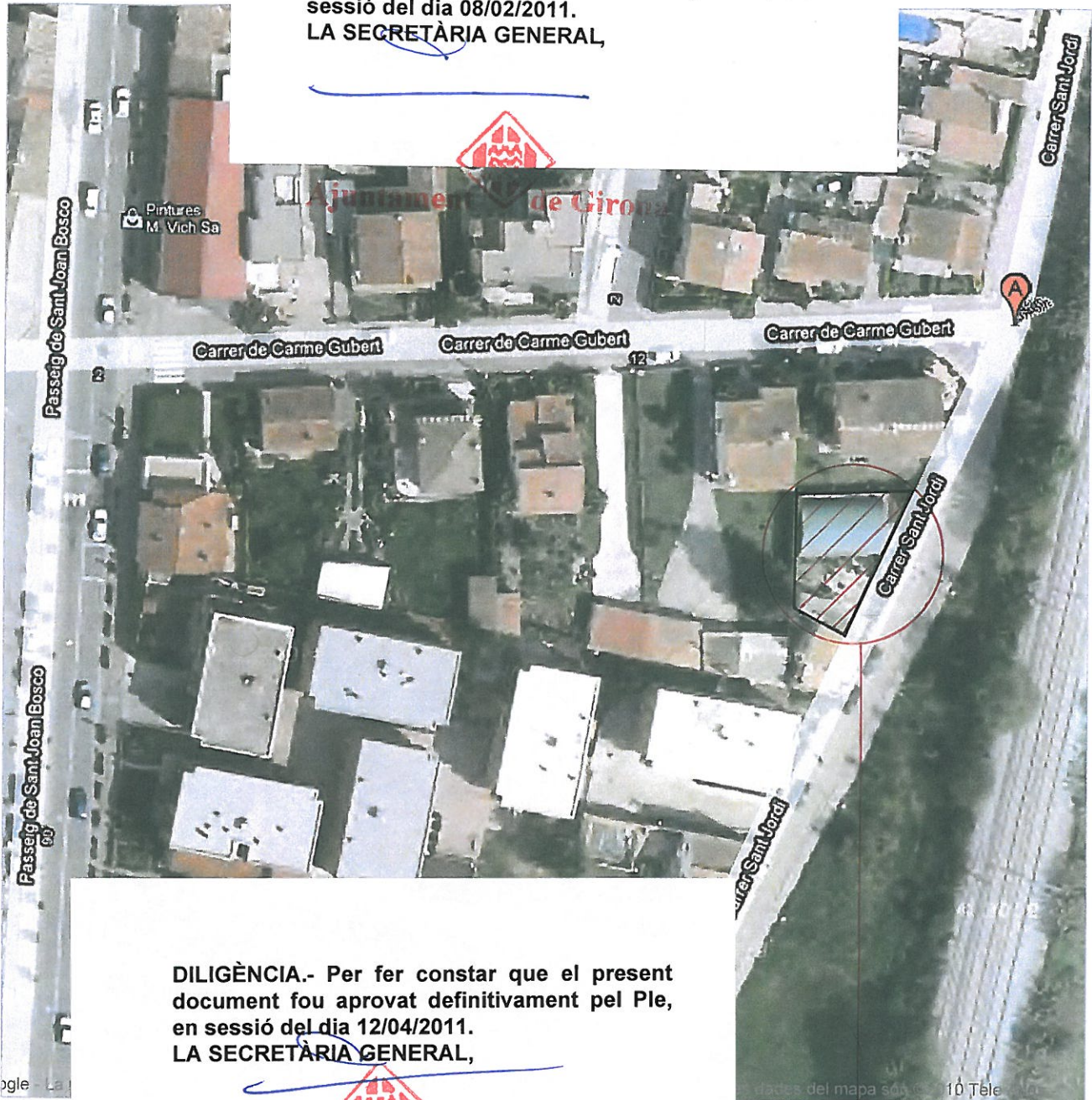
PLANOLS.

- 1- Ortofoto
- 2- Plànol de situació
- 3- Consulta descriptiva i gràfica de dades Cadastrals
- 4- Cartografia Cadastral
- 5- Plànol Planejament Vigent
- 6- Planejament proposta-comparativa



Girona, Gener de 2011
L'arquitecte.

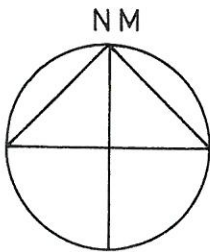
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 08/02/2011.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 12/04/2011.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

PLANOL nº 1



Situació Solar
C/. Sant Jordi nº 39

ORTOFOTO

Girona, Desembre de 2.010

 Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

PLA ESPECIAL PLA MILLORA URBANA
PLA MILLORA URBANA
Emplaçament: De Sant Jordi 39
Municipi: Girona
Arquitectes: Fernando De Antonio Hernández
Clients: Rosario Martín Perez

(altres arquitectes consultar document) (altres clients consultar document)

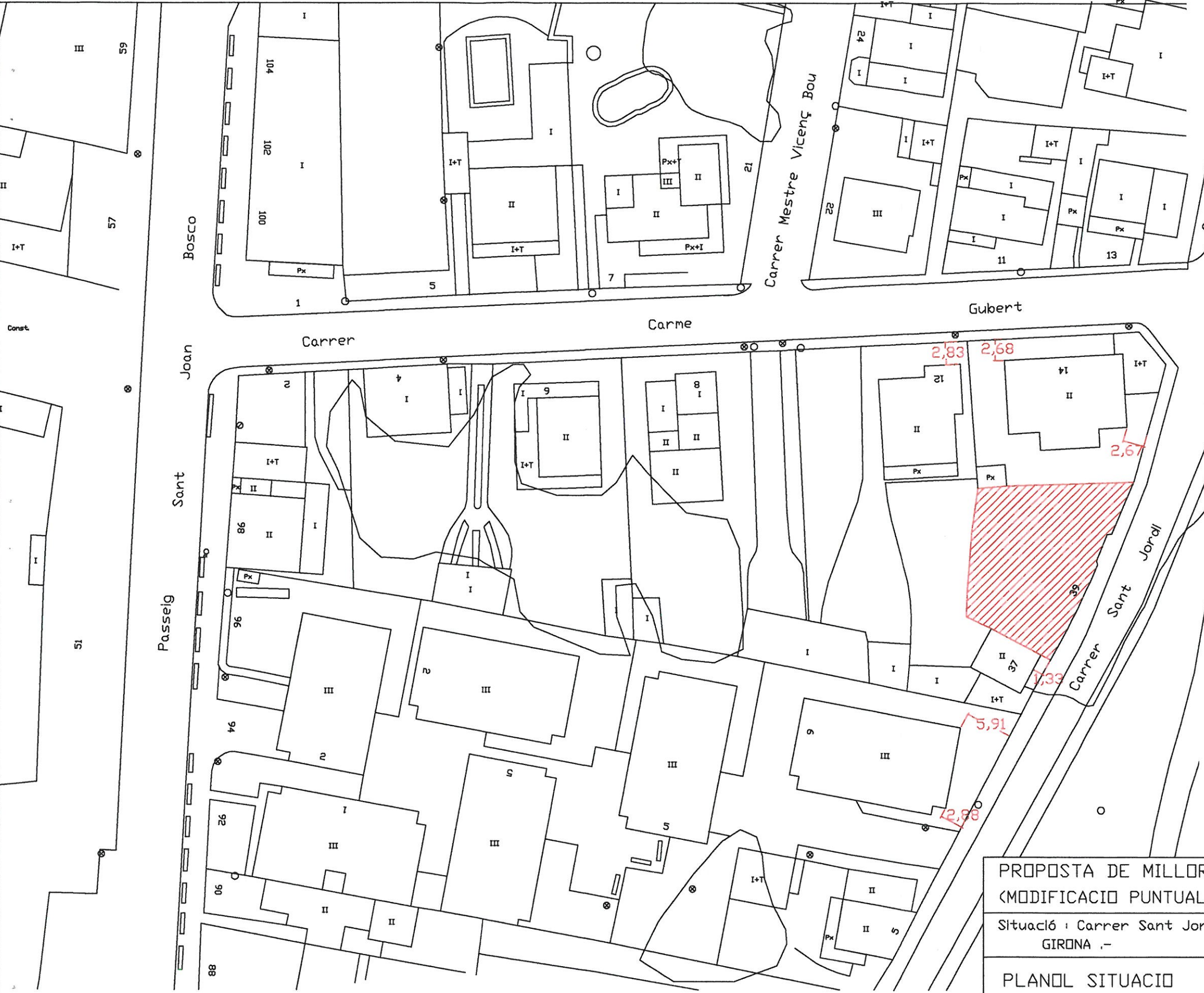
VISAT 2011400015 639475 4
Data: 20-01-2011

FERRAN DE ANTONIO
Arquitecte

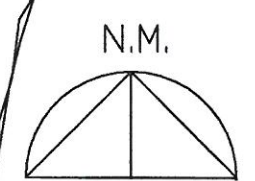


Col. n.º 8599-5

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 08/02/2011.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
 URB. 20-01-2011
 PLA ESPECIAL PLA MILLORA URBANA
 PLA MILLORA URBANA
 Emplaçament: De Sant Jordi 39
 Municipi: Girona
 Arquitectes: Fernando De Antoni Hernández Clients: Rosario Martin Perez
 (altres arquitectes consultar document) (altres clients consultar document)
VISAT 2011400015 638475 4
 Data: 20-01-2011



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 12/04/2011.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



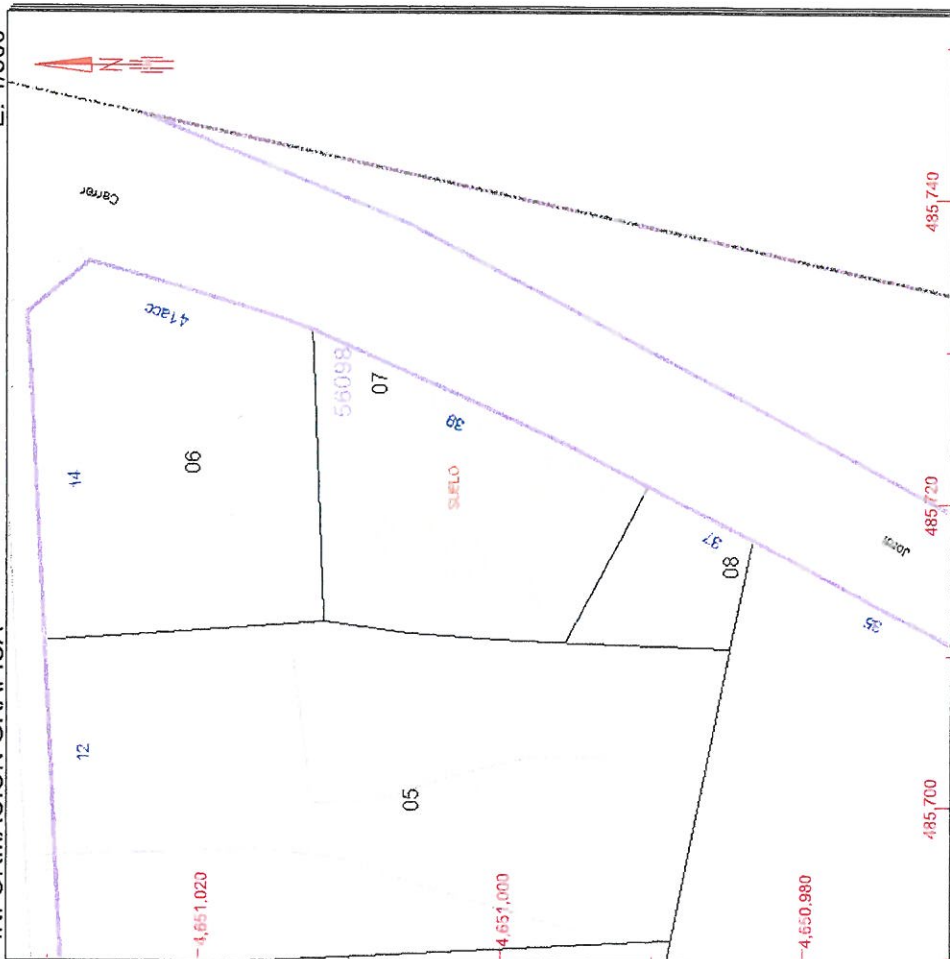
PROPOSTA DE MILLORA URBANA D'UN SOLAR (MODIFICACIO PUNTUAL NORMATIVA URBANISTICA)		REF.	PLANOL
Situació : Carrer Sant Jordi n° 39 - Sector "Pont Major" GIRONA .-		010111	2
PLANOL SITUACIO		Girona, Novembre 2010	
PROPIETARIA : ROSARIO MARTIN PEREZ		ESCALA : 1/500	
PROPIETARIA	ARQUITECTE		
	Ferran de ANTONIO I HERNANDEZ		
		ESDEARQ S.C. Oficina Tècnica de Delineació C/. NDU, n° 22,3-17001-GIRONA Tef.972/202571 - Fax 972/208837 mail. Esdearq@terra.es	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GIRONA Provincia de GIRONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 16 de Diciembre de 2010

- 485,740 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



Sede Electrónica
del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5609807DG8550H0001BE

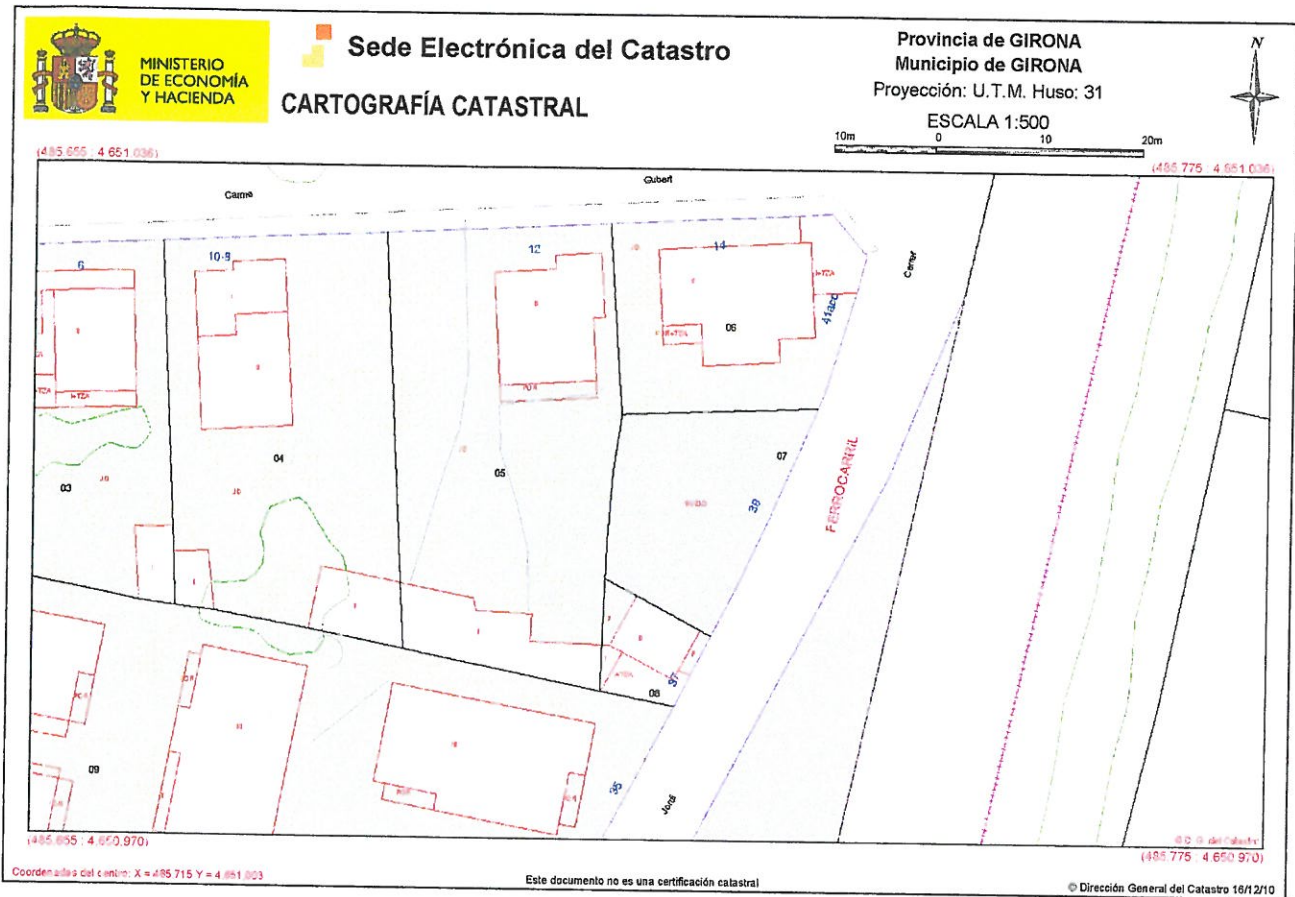
DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL S JORDI-PONT MAJOR 2 Suelo		
	17007 GIRONA [GIRONA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	AÑO CONSTRUCCIÓN	
		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--

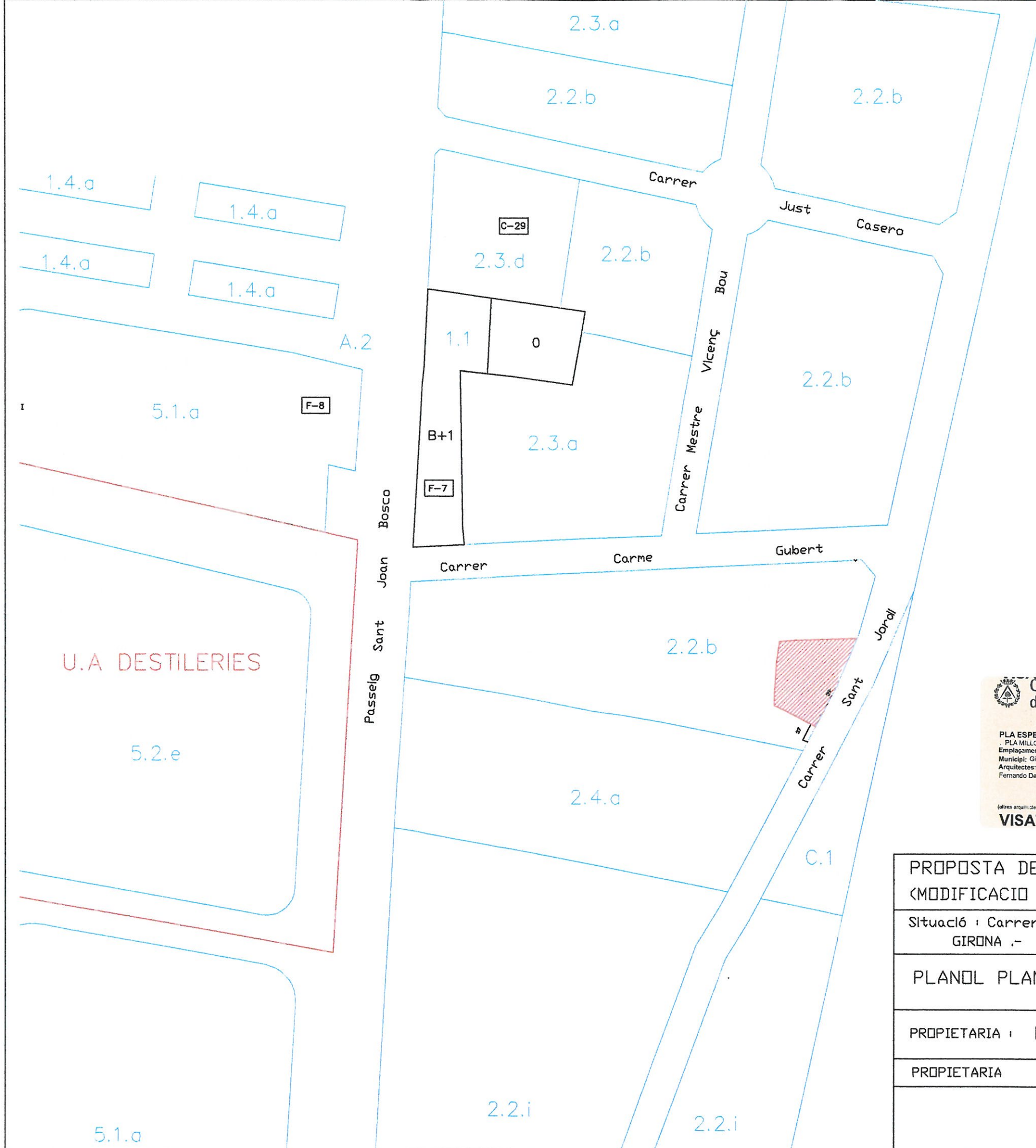
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL S JORDI-PONT MAJOR 2		
	GIRONA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--	SUPERFICIE SUELO (m²)	302
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

PLANOL nº 3



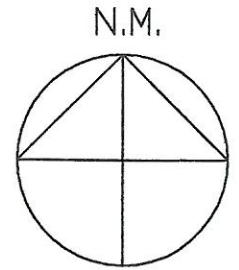
PLANOL nº 4



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 08/02/2011.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 12/04/2011.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
Data: 20-01-2011

PLA ESPECIAL PLA MILLORA URBANA
PLA MILLORA URBANA
Emplaçament: De Sant Jordi 39
Municipi: Girona
Arquitectes: Fernando De Antonio Hernández
Clients: Rosario Martin Perez

(altres arquitectes consultar document) (altres clients consultar document)

VISAT 2011400015 639475 4
Data: 20-01-2011

PROPOSTA DE MILLORA URBANA D'UN SOLAR (MODIFICACIÓ PUNTUAL NORMATIVA URBANÍSTICA)		REF.	PLANOL
Situació: Carrer Sant Jordi nº 39 - Sector "Pont Major" GIRONA .-		010111	5
PLANOL PLANEJAMENT VIGENT		Girona, Novembre 2010	
PROPIETARIA: ROSARIO MARTIN PEREZ		ESCALA: 1/1000	
PROPIETARIA	ARQUITECTE		
	Ferran de ANTONIO I HERNANDEZ	ESDEARQ S.C. Oficina Tècnica de Delineació C/. NOU, nº 22,3ª-17001-GIRONA Tef.972/202571 - Fax 972/208837 mail. Esdearq@terra.es	

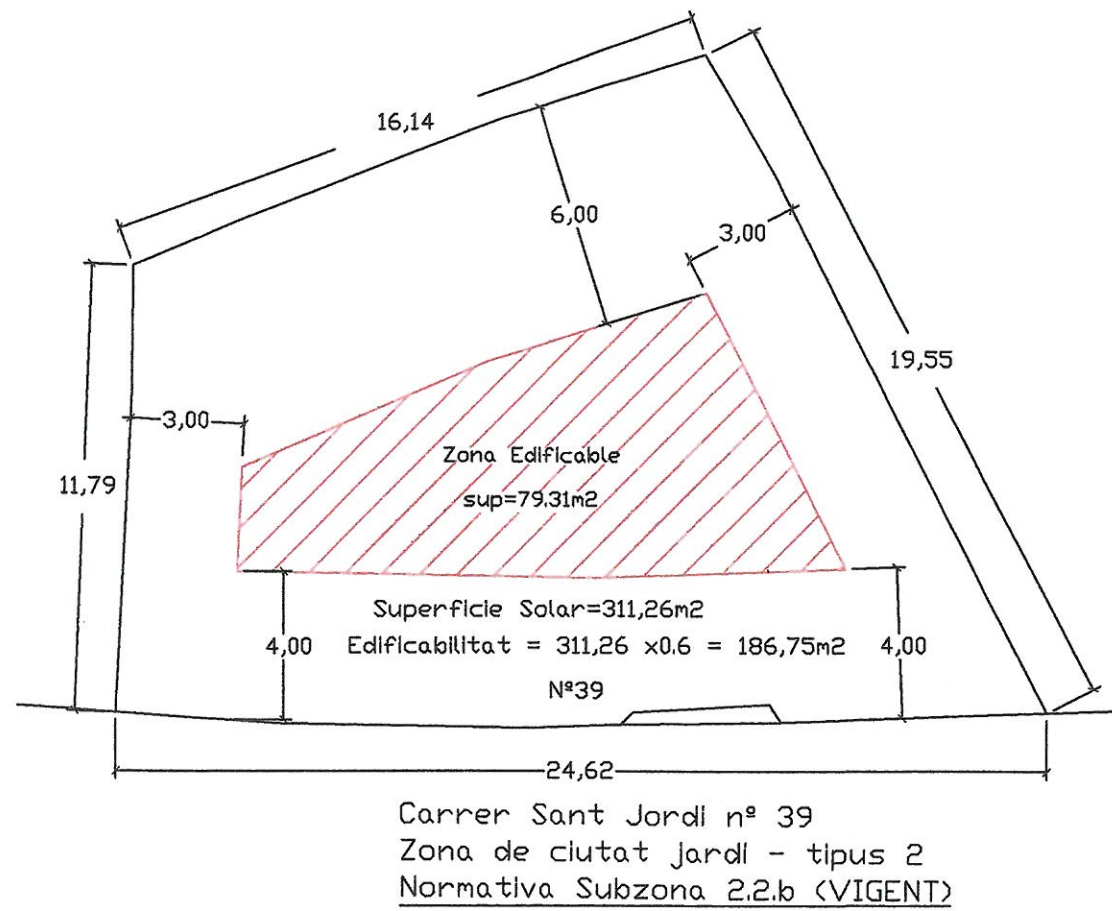
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 08/02/2011.

LA SECRETÀRIA GENERAL,



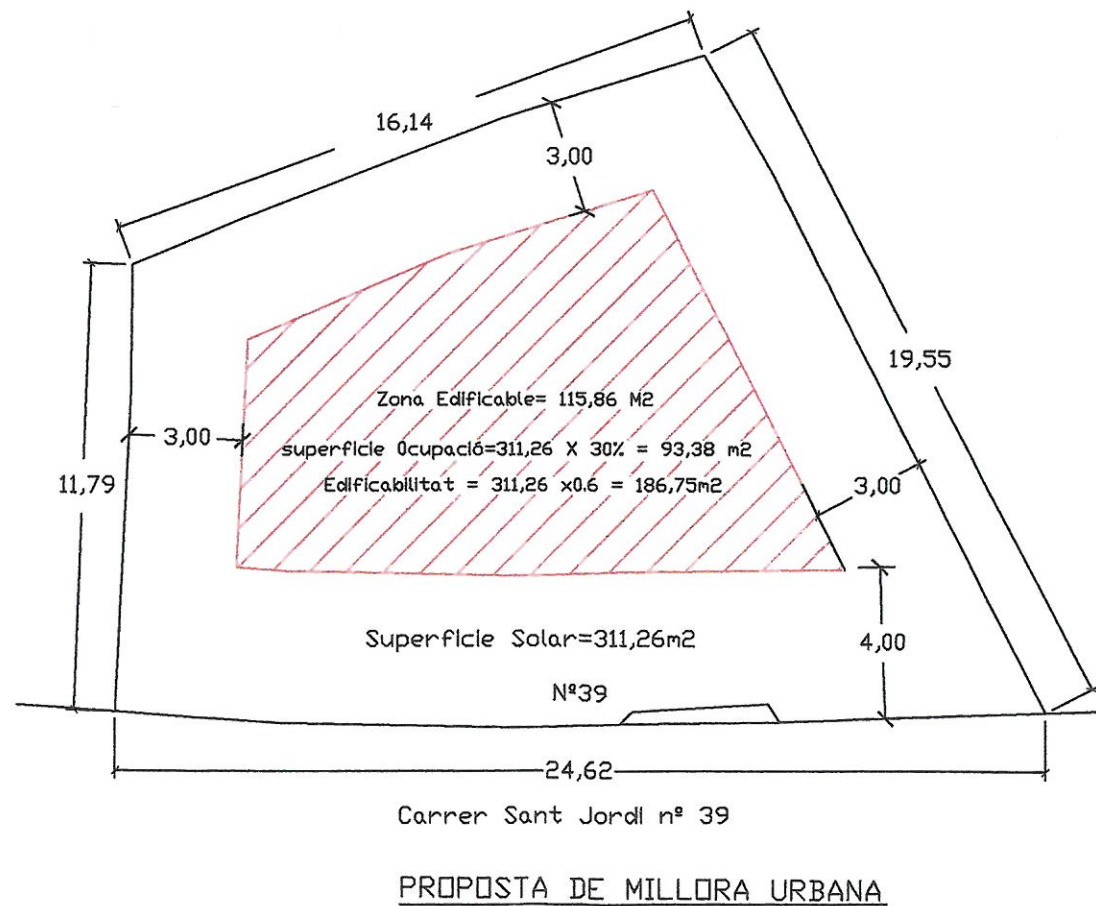
PARAMETRES

Normativa Subzona 2.2.b (VIGENT)	(PROPOSTA DE MILLORA URBANA)
Parcel·la mínima 400.- m ²	Parcel·la mínima la existent 311,26 m ²
Façana mínima 14.- m	Façana mínima 14.- m
Ocupació màxima 30 %	Ocupació màxima 30%
Separacions : 4.- mts a Carrer 3.- mts a Laterals 6.- mts a Fons	Separacions : 4.- mts a Carrer 3.- mts a Laterals 3.- mts a Fons
Edificabilitat : 0.6 m ² /m ²	Edificabilitat : 0.6 m ² /m ² = 186,75 m ²



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 12/04/2011.

LA SECRETÀRIA GENERAL,



PROPOSTA DE MILLORA URBANA D'UN SOLAR (MODIFICACIÓ PUNTUAL NORMATIVA URBANÍSTICA)		REF.	PLANOL
Situació : Carrer Sant Jordi nº 39 - Sector "Pont Major" GIRONA .-		010111	6
PLANEJAMENT PROPOSTA - COMPARATIVA		Girona, Novembre 2010	
		ESCALA : 1/200	
PROPIETARIA : ROSARIO MARTIN PEREZ			
PROPIETARIA	ARQUITECTE		
	Ferran de ANTONIO I HERNANDEZ		
		ESDEARQ S.C. Oficina Tècnica de Delineació C/. NDU, nº 22,3ª-17001-GIRONA Tef.972/202571 - Fax 972/208837 mail. Esdearq@terra.es	