



**URBANISME I OBRES
PLANEJAMENT I PROJECTES**

EXPEDIENT : 2005008614
CODI : 02.031.140
SÈRIE : PLANS ESPECIALS
INTERESSAT : %CONSTRUCCIONS GINSPA%
NIF :
ASSUMPTE : MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA ESPECIAL TAIALÀ (18.123)

INICI: 30/11/05

TANCAMENT:

FOLIS:

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

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL "TORRE DE TAIALÀ".
U.A. TAIALÀ - GIRONA**

Construccions Ginespa S.L.. Promotor
Ricard Fina Calatrava. Arquitecte

Novembre de 2005

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL "TORRE DE TAIALÀ", A LA U.A. TAIALÀ

Plànols:

1. Situació.
2. Ordenació PE Torre de Taisalà vigent. Distàncies a límits.
3. Ordenació proposada modificació PE. Distàncies a límits.
4. Sobreposició. (Ordenació General, Ordenació PMU)

Memòria.

1. Antecedents.
2. Naturalesa i objecte i abast.
3. Àmbit. Estructura de la propietat. (Sup. i condicions de les parcel·les resultants).
4. Promoció, tramitació i redacció (acreditació de la prop dels promotors).
5. Situació urbanística (marc legal).
 - LSV 6/98
 - DL 1/2005 TR LU
 - PGOU – art. 17.4. Pla Especial Urbanístic del Sector Torre de Taisalà
6. Conveniència i oportunitat.
7. Proposta de modificació. Ordenació específica.
8. Annex normatiu

1. Antecedents.

En aquests moments s'està portant a terme la urbanització de la U.A. Taialà, al terme municipal de Girona, que permetrà l'edificació de les parcel·les previstes al planejament, d'acord amb el projecte que s'està redactant a tal efecte. Les previsions del planejament per aquesta U.A., eren d'edificar vivenda aparellada a les parcel·les resultants. La obligació de separar l'edificació 10 m. del fondo de les parcel·les fa que a la nº 7, la última, amb una forma totalment irregular, dificulta la implantació de l'edificació.

És per això, que de comú acord amb els tècnics de l'àrea de planejament de l'Ajuntament de Girona es planteja redactar el present document per tal de modificar la distància al fondo d'aquesta única parcel·la, establerta per la normativa de la U.A. Taialà, de 10 m., així com la distància al lateral del S.N.U., per a una millor protecció del mateix.

2. Naturalesa, objecte i abast.

Aquest document té la consideració de Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic "Torre de Taialà", a la U.A. Taialà, aprovat definitivament per la CTU de Girona en sessió de data 4 de novembre de 2003.

El seu objecte és el de modificar la distància als límits de parcel·la nº 7, regulada per l'art. 17.4 a l'objecte de possibilitar l'edificació d'aquesta

Amb aquesta finalitat, es proposa la regulació específica per aquesta parcel·la de les distàncies als límits de la mateixa.

No s'altera la qualificació del sòl ni els usos principals, ni els aprofitaments, ni les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general. Per tant, no requereix la modificació del Planejament General.

3. Àmbit. Estructura de la propietat

La modificació presentada, que es desenvolupa en la U.A. Taialà, del Sector Torre de Taialà, es limita a la parcel·la nº 7. Les parcel·les resultants de l'ordenació, que no es varien, son propietat de la societat Construccions Ginespa S.L., que actua com a promotora de la modificació.

4. Promoció, tramitació i redacció

La present modificació, està promoguda per Construccions Ginespa S.L., d'acord amb el que disposen els arts. 96 i concordants del DL 1/2005 TRLU.

Ha estat redactat per tècnics competents segons el disposat a la disposició addicional vuitena del DL 1/2005 TRLU

La seva tramitació queda regulada pels arts. 79, 83, 85 i disposició transitòria setena del DL 1/2005 TRLU.

5. Marc urbanístic i legal

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per la Llei 6/1998 de Règim del Sòl i Valoracions i el Decret Legislatiu 1/2005 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2005 TRLU).

En un segon ordre és d'aplicació el Pla General d'Ordenació del municipi de Girona, aprovat definitivament pel Conseller del Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002 (PGOU). Específicament i en relació a aquesta U.A. és d'aplicació l'Art. 208 - Zona de ciutat jardí amb parcel·la gran (Clau 2.3.O), concretada en aquest cas per l'article 17.4 de la normativa del P.E. Urbanístic Torre de Tàlala.

Regulació general PE Torre de Tàlala subzona 2.3.O – distàncies a límits (art. 17.4):

L'edificació respectarà unes separacions mínimes de tres metres en el front al carrer d'accés, en els laterals de la parcel·la i de 10 m. al fons de la parcel·la.

6. Conveniència i oportunitat

Un cop situada l'edificació prevista sobre el topogràfic, es comprova que a la parcel·la nº 7, la última, la obligació de mantenir una distància de 10 m. al fondo de la parcel·la, tal i com estableix la normativa vigent, pràcticament impossibilita la construcció del tipus d'habitatge previst. Aquesta distància ha estat marcada per l'existència d'una riera, més aviat escorço, doncs només recull aigües de pluja dels terrenys circumdants i no té cabdal excepte en casos de pluja. La zona de servitud establerta per la legislació hidràulica és de 5 m., inferior als 10 establerts pel planejament. Donat que es realitza la promoció dels 14 habitatges de manera conjunta s'ha buscat una uniformitat en la tipologia de l'edificació que dotés al conjunt d'un caràcter propi, amb uns volums purs i simples, aptes per a un ampli tipus de comprador. Aquesta parcel·la, la nº 7, presenta, a més, la particularitat que el límit nord, Sòl No Urbanitzable, és un talús d'uns dos metres d'alçada, amb el que la situació de l'habitatge, si es

fa d'acord amb el planejament vigent, presenta una de les façanes principals cap a ell. És per tot això que es planteja modificar la distància als límits, d'acord amb la proposta presentada, possibilitant enfrontar l'habitatge al vial d'accés, i plantejar les obertures de les peces principals cap a aquest i el fondo de la parcel·la, amb un mínim de qualitat arquitectònica i racionalitat funcional.

7. Proposta de modificació. Ordenació específica.

Per a la parcel·la nº 7 es proposa modificar les distàncies als límits, de manera que permetin la implantació de l'edificació, modificant tant la distància al fondo com la dels laterals, tal i com es reflecteix al plànol nº 4.

8. Annex normatiu.

1. En tot allò no regulat específicament en aquest PMU (distàncies a límits) és d'aplicació la normativa del PE (art. 17 i concordants).
2. L'àmbit de la modificació és el de la parcel·la 7, delimitat als plànols 3 i 4 d'aquest document.
3. Aquest document modifica l'art 17.4 de la normativa del PE Torre de Taialà, que queda redactat:

"L'edificació respectarà unes separacions mínimes de tres metres en el front al carrer d'accés, en els laterals de la parcel·la i de 10 m. al fons de la parcel·la

Per a la parcel·la nº 7 les distàncies als límits seran les establertes als plànols nº3 i 4 d'aquesta Modificació del Pla Especial Urbanístic".

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 4/04/2006.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament  de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 13/12/2005.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament  de Girona

Girona, 25 de novembre de 2005.



Ricard Fina Calatrava.
Arquitecte.