

18.125

12)

2006/22113 TR

**URBANISME I OBRES  
PLANEJAMENT I PROJECTES**

**EXPEDIENT :** 2006001315  
**CODI :** 02.031.140  
**SÈRIE :** PLANS ESPECIALS  
**INTERESSAT :** FINQUES PONT DE PEDRA,SA  
**NIF :** A17162785  
**ASSUMPTE :** PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ D'USOS AL SECTOR QUINTANA DE BAIX (18.125)

**INICI:** 28/02/06

**TANCAMENT:**

**FOLIS:**

**ALCALDESSA PRESIDENTA:**  
**LA SECRETÀRIA GENERAL:**

ANNA PAGANS GRUARTMONER  
M. GLÒRIA GOU CLAVERA

**PLA ESPECIAL:**

-TEXT REFÒS-

**D'ASSIGNACIÓ D'USOS  
EQUIPAMENT – QUINTANA DE BAIX**

**SANT PONÇ / GIRONA**

Promotor : FINQUES PONT DE PEDRA SA  
Arquitecte : REYES BARRAGÁN SÁNCHEZ

Juny de 2006

---

## MARC GENERAL

- 1.1 Naturalesa, i objecte i abast.
- 1.2 Promoció, tramitació i redacció.
- 1.3 Marc urbanístic i legal.

---

## MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 2.1 Situació i àmbit.
- 2.2 Relació amb el planejament vigent.
- 2.3 Topografia dels terrenys, estat actual i usos del sòl.
- 2.4 Situació respecte al territori i a les infraestructures existents.
- 2.5 Estructura de la propietat.

---

## MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

- 3.1 Justificació de la conveniència i oportunitat.
- 3.2 Objectius i criteris de l'ordenació.
- 3.3 Descripció de l'ordenació.
- 3.4 Annex normatiu.

---

## PLÀNOLS

- 01. Emplaçament. (E: 1/ 5000)
- 02. Topogràfic. (E: 1/ 500)
- 03. Estructura de la propietat. (E: 1/ 500)
- 04. Planejament vigent. (E: 1/ 2000)
- 05. Planejament proposat. (E: 1/ 2000)
- 06. Proposta d'ordenació. (E: 1/ 500)

**1.1 Naturalesa i objecte i abast.**

Aquest document té la consideració de Pla Especial d'assignació d'usos. El seu objecte és en Sol Urbà consolidat el de definir la titularitat dels usos i la seva concreció d'acord amb l'establert a l'article 67.d de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2005 de 26 de juliol) i articles 179 i 181 del PGOU de Girona.

Amb aquesta finalitat es proposa la definició de l'ús de l'equipament (sanitari-assistencial) així com de la seva titularitat privada; la definició de les condicions bàsiques de l'ordenació de l'edificació possible i la previsió de cessió de la zona destinada a sistemes d'espais lliures.

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, i d'acord amb l'article 68.4 la seva delimitació no requereix la modificació del Planejament General.

**1.2 Promoció, tramitació i redacció.**

El present Pla Especial d'assignació d'usos està promogut per FINQUES PONT DE PEDRA SA, d'acord amb el que disposen els articles 96 i concordants del DL 1/2005 TRLU.

Ha estat redactat per tècnic competent segons el determinat a la disposició addicional vuitena del DL 1/2005 TRLU.

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

**1.3 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, el Decret Legislatiu 1/2005 pel qual s'aprova el text Refòs de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005 TRLU).

En un segon ordre és d'aplicació el Pla d'Ordenació Urbana de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data de 28 de febrer de 2002 (PGOU). Específicament i en relació a aquest Pla és d'aplicació els articles 11,15 i concordants.

### 2.1 Situació i àmbit

Els terrenys objecte del present pla especial corresponen a una zona definida en el planeament actual com "Sistemes" (espais lliures i equipament) situada en el barri de Sant Ponç, al paratge conegut com "Quintana de Baix".

La superfície de l'àmbit del polígon d'actuació és de 7.820.95 m<sup>2</sup>, segons medició realitzada.

### 2.2 Relació amb el planeament vigent

El planeament vigent en l'àmbit de l'estudi és el Pla General d'Ordenació municipal (revisió i adaptació) de Girona.

La zona objecte de l'estudi està qualificada de sistemes; la part més al nord (1.143,88 m<sup>2</sup>) de "Sistemes d'espais lliures" (C1, places, parcs i jardins urbans), i la resta (6.677,07 m<sup>2</sup>) de "Sistemes d'equipaments comunitaris", sense diferenciar el seu ús específic.

### 2.3 Topografia dels terrenys, estat actual i usos del sòl

Els terrenys són sensiblement planers en la majoria de la seva superfície, essent en el seu llinar amb el riu (est) a on es produeixen diversos talusos descendents (de l'ordre de 1.50 ms); també n'existeixen en la seva part superior en el seu llinar nord – amb les instal·lacions esportives existents-, en aquest cas del tipus ascendent i de l'ordre de 1 ms.

Són bàsicament erms o destinats a horts, amb presència de petites construccions i tanques, de cap interès arquitectònic i/o paisagístic. Es comprova la no existència d'altres elements d'especial interès arquitectònic, vegetal, paisatgístic,... o similar.

### 2.4 Situació respecte al territori i a les infraestructures existents

El sector objecte de modificació es situa dins del casc urbà consolidat, amb front al carrer "Esport" -que consta de tots els serveis necessaris- essent colindant també amb l'avinguda de França, encara que aquesta a diferent nivell (uns 6 ms per damunt).

La finca objecte d'estudi, de creació anterior a la vigència de l'actual planeament, assoleix les condicions exigibles de parcel·la urbana i solar, essent presents totes les condicions d'urbanització i serveis exigibles de forma suficient; i realitzant-se

l'accés peatonal i rodat d'acord amb les exigències determinades en el PGOU vigent.

## 2.5 Estructura de la propietat

En l'àmbit definit es poden distingir dos circumstàncies; per una part el sòl destinat a Sistemes d'Espais Lliures correspon a la totalitat de la superfície d'una finca existent; i en canvi, la zona qualificada de sistema d'equipaments correspon a la suma de sis parts de finques preexistents amb un parcel·lari aproximadament paral·lel al carrer Esport.

Segons la documentació facilitada la titularitat de la totalitat de les finques correspon a l'entitat mercantil FINQUES PONT DE PEDRA S.A.

Essent les superfícies –segons medició- de les finques actuals, les següents:

01	part de finca	5249101DG8459E0001KO	3184,28 m2
02	part de finca	5249101DG8459E0001RO	746,14 m2
03	part de finca	5249101DG8459E0001DO	587,16 m2
04	part de finca	5249101DG8459E0001XO	628,89 m2
05	part de finca	5249101DG8459E0001IO	616,38 m2
06	part de finca	5249101DG8459E0001JO	917,19 m2
07	finca	5393401DG8459C	1143,88 m2
	<i>TOTAL</i>		<i>7820,95 M2</i>

## 2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

### 3.1 Justificació de la conveniència, necessitat i oportunitat.

El pròpi planejament vigent (PGOU) preveu -article 179 de les Normes Urbanístiques- la possibilitat de manteniment de la titularitat privada de l'equipament comunitari; ja que regula que per a la seva expropiació seria necessària la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació. A tal efecte però, serà necessària la prèvia assignació d'un concret ús i la justificació de la necessitat mitjançant la redacció d'un Pla Especial.

També serà necessària la redacció d'un Pla especial (article 181) per tal de poder assignar (o modificar) un ús en qualsevol cas, independentment de la titularitat. Caldrà evaluar-hi també la idoneïtat de la localització i de les necessitats i/o cobertura del servei al que es destinarà l'equipament esmentat.

Es constata, per tant, que la redacció d'un Pla Especial és imprescindible en qualsevol cas per a poder materialitzar la funció d'equipament col·lectiu prevista.

La conveniència i oportunitat del present Pla Especial ve donada per la concurrència dels següents fets:

1. La no previsió per part de l'Ajuntament de la implantació d'un equipament públic concret en els terrenys objecte del Pla Especial.
2. La disponibilitat potencial segons el planejament, de definició del tipus d'equipament a instal·lar.
3. La possibilitat de promoció d'aquesta instal·lació, en forma de titularitat privada, d'acord amb el definit en l'article 179 de les normes urbanístiques vigents.
4. Cal considerar també la possibilitat d'introduir una millora en la definició d'un límit de la ciutat especialment delicat tant per la seva ubicació paisatgística pròpia, de l'entorn natural així com de l'entorn construït actualment present.

Analitzada la situació existent es comprova que el sector està dotat de forma suficient del conjunt d'usos comunitaris que resten definits en el planejament i de necessitats usual i quotidianes, tant local com general. També, comprovada la realitat física de la finca resultant destinada a equipaments es constata que -per la seva ubicació marginal i poc accessible desde la resta del sector- difícilment podria assolir la funció de focus aglutinador que seria convenient. Per tot això es considera improbable la futura ubicació d'un equipament públic en aquest indret, comprovant-se la correcció d'aquest anàlisi a la realitat en la declaració municipal de no previsió d'implantació, segons les consultes realitzades.

D'altra banda, la necessitat creixent de cobertura de les necessitats de la població en les diferents tipologies d'ús residencial assistit, allotjaments comunitaris (de gestió centralitzada), centres sanitaris específics (fins i tot per animals) o qualsevol altra establiment de característiques similars que presten una funció social a la comunitat; així com l'augment d'exigència social de la seva creació i la conveniència d'una correcta ubicació (bé en una situació cèntrica o bé

ben comunicada), farà concloure gairabé necessàriament la conveniència d'assignació d'un ús "assistencial-sanitari" a l'equipament previst.

És preveu ademés, que donada l'estructura de la propietat actual, serà possible la inclusió de la zona veïna destinada a sistemes de zones lliures (C1), que podrà ser de cessió gratuïta a l'Ajuntament.

Aquest fet, unit a l'interès i disposició del propietari de la finca objecte d'actuació, justifiquen abastament la necessitat, conveniència i oportunitat de redactar la figura de planejament prevista (pla especial) que permeti la viabilitat a curt termini, en exercici dels seus drets urbanístics.

### 3.2 Objectius i criteris de l'ordenació

Els objectius i criteris correspondrà al desenvolupament dels aspectes especificats en l'apartat 2.1, corresponent a la conveniència i necessitat de l'assignació, essent de forma més detallada i sintètica els següents:

1. Cessió de la zona destinada a sistemes d'espais lliures (C.1).
2. Definició de l'ús de l'equipament. (Es)
3. Definició de la titularitat privada de l'equipament sanitari-assistencial.
4. Definició de les condicions bàsiques de l'ordenació de l'edificació per ajustar-se a les necessitats funcionals, al paisatge, a la organització general del teixit urbà i condicions ambientals del lloc.

### 2.3 Descripció de l'ordenació

L'àmbit del polígon d'actuació definit té una superfície de 7.820,95 m<sup>2</sup>, segons medició. D'aquest en resulten dues finques finals, segons les qualificacions diferents :

#### **Finca "C1" :**

La parcel·la destinada a Sistemes d'Espais Lliures (C1) té una superfície de 1143,88 m<sup>2</sup>, i es regirà a tots els efectes pel definit en la secció segona del Títol IV (regulació dels sistemes) de les Normes Urbanístiques del PGOU actualment vigent.

#### **Finca "Es" :**

La parcel·la destinada a equipament comunitari (Es) té una superfície total de 6677,07 m<sup>2</sup>.

L'ús és el definit com "equipament sanitari-assistencial", ampliament detallat en els apartats 8 i 9 de l'article 97 "Classificació segons la funció urbanística: usos específics", de les normes urbanístiques vigents. La titularitat serà privada.

## 2.4 Annex normatiu

1. Les condicions d'ordenació de l'edificació es regiran pel definit específicament en aquest document, així com per l'article 182 de les Normes Urbanístiques -corresponent a la qualificació determinada en la zona colindant. (2.5.b)-; la resta de paràmetres no definits s'ajustarà als paràmetres definits en les normes urbanístiques i ordenances d'edificació vigents.
2. La delimitació de l'àmbit correspon al definit en el plànol 04 de planejament proposat, amb una superfície total de 7.820,95 m<sup>2</sup>.
3. La regulació específica dels paràmetres urbanístics correspondrà als següents:
  - L'edificabilitat resultant serà l'aplicació del coeficient net d'edificabilitat 1,00 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sol (6677,07 m<sup>2</sup> sostre resultant) i el seu tipus correspondrà a "edificació aïllada".
  - L'ocupació màxima si bé serà possible normativament un percentatge del 50 % s'estima que per les condicions necessàries de col·locació dins la parcel·la cal augmentar les distàncies mínimes exigibles al fons –corresponent al límit amb la zona fluvial-, condició que es grafia en el plànol de "proposta d'ordenació (06)"; i del que resulta una superfície màxima d'ocupació de 2942,53 m<sup>2</sup> –corresponent al 44,07% d'ocupació màxima.
  - El nombre màxim de plantes correspon al definit per la zona colindant "2.5.b", tal com el planejament defineix, essent de PB+3P; així com l'alçada reguladora de 13.30 ms.
  - Aquest volum possible màxim edificatòri estarà definit per les seves distàncies als llindars, aquest seràn de cinc (5.00) metres en els seus front i laterals i de quinze (15.00) metres en el fons de la parcel·la -corresponent a la zona de contacte amb el sol no urbanitzable-zona fluvial (C5)-, aquestes franjes podran estar destinades a accés/distribució de circulació peatonal i/o rodada, aparcament i/o espais ajardinats pròpis.
  - Dins del volum edificable serà el projecte arquitectònic el que definirà la col·locació exacte de les edificacions, la seva tipologia formal i la relació i distàncies entre elles, i s'entendrà com a conjunt únic independentment de la forma i tipologia que adoptin; s'evitaràn llenguatges arquitectònics aliens o pintoresquismes folclòrics i les edificacions basaràn els seus volums en esquemes volumètrics horitzontals i màximament apaisats. L'edificació en planta pis es situarà preferentment recolzada a l'angle NO del gàlib d'edificació en planta baixa, per tal d'obtenir la màxima obertura de les visuals. El conjunt edificatòri adoptarà disposicions volumètriques que afavoreixin la percepció fragmentada del conjunt, així com la permeabilitat visual màxima possible envers el riu i considerant-se també especialment l'obligatòria i forta visió que es tindrà de les seves cobertes i volums des de l'avinguda de França.



4. Pel que correspon a la gestió del polígon d'actuació definit (que serà desenvolupada pel sistema de compensació bàsica), els propietaris estaran obligats a la cessió de la part de parcel·la qualificada de sistemes d'espais lliures i viari. La cessió serà prèvia a la concessió de la llicència d'edificació.

La urbanització del carrer i espai lliure s'executarà prèvia o simultaneament amb l'edificació.

Les despeses d'urbanització, publicació del present Pla Especial i quantes ocasioni la seva execució aniràn a càrreg dels propietaris del sector.

Girona, Juny de 2006.

**Reyes Barragán Sánchez**  
ARQUITECTE

**FINQUES PONT DE PEDRA S.A.**  
PROMOTOR



**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que el present document fou aprovat pel Ple, en sessió del dia 12/09/2006.

**LA SECRETÀRIA GENERAL,**

Ajuntament  de Girona