PLA DE MILLORA URBANA PER L'ORDENACIÓ DE VOLUMS A LA FINCA "CAN DALMAU"

CARRER SANT GREGORI, 130. DOMENY. GIRONA

MARINA ILL ROURE – M. TERESA i JORDI DALMAU ILL

ÍNDEX

MEMÒRIA

1. Antecedents
2. Situació
3. Naturalesa, objecte i abast
4. Àmbit. Estructura de la propietat
5. Promoció, tramitació i redacció
6. Usos del sòl i estat de l'edificació
7. Situació urbanística (marc legal)
8. Conveniència i oportunitat
9. Objectius i criteris
10. Proposta d'ordenació específica
11. Annex normatiu

PLÀNOLS

1	Situació – Emplaçament	1/5000 – 1/1000
2	Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU 2002)	1/1000
3.1	Topogràfic estat actual	1/250
3.2	Estructura de la propietat	1/250
3.3.1	Edificació existent. Planta baixa	1/200
3.3.2	Edificació existent. Planta pis	1/200
4.1	Parcel·lació proposada	1/500
4.2	Delimitació sector. Ordenació específica PMU	1/500

ANNEX

1. Fotografies

MEMÒRIA

1. Antecedents.

Els Srs. Marina Ill Roure, i M. Teresa i Jordi Dalmau Ill, són propietaris de les següents finques registrals:

A. Finca 1.211, volum 1.480, llibre 9 de Sant Gregori, foli 38.
B. Finca 882, volum 1224, llibre 24 de Sant Gregori, foli 71.

Dites finques registrals, en realitat formen una mateixa unitat (Carretera de Sant Gregori, número 14 de Domeny, al terme municipal de Girona), on actualment hi ha construïda una edificació principal amb d'altres edificacions auxiliars ocupant l'extrem est i nord, deixant lliure d'edificació, la resta de solar. (Plànol 1).

El Pla General d'Ordenació Urbana contempla la possible edificació de dos blocs i no tinguent en compte les edificacions existents.

2. Situació.

El present Pla de Millora Urbana, afectarà a les finques registrals ja indicades, les quals es troben situades a Domeny, al terme municipal de Girona. Concretament es situen a la finca anomenada "CAN DALMAU", ja que fins ara s'hi ubicava el Restaurant conegut com CAN DALMAU, a la Carretera de Sant Gregori (carretera GI-531 de Girona a les Planes), assenyalada amb el número 130.

3. Naturalesa, objecte i abast.

Aquest document té la consideració de Pla de Millora Urbana de la finca coneguda com "CAN DALMAU".

El seu objecte és en SU consolidat el de regular la composició volumètrica de les dues parcel·les resultants.

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'Art. 68.4 del DL 1/2005 TRLU, la seva delimitació no requereix la modificació del Planejament General.

4. Àmbit. Estructura de la propietat.

La senyora MARINA ILL ROURA, major d'edat, vídua, i DNI 40.162.161-k; juntament amb els seus dos fills Mª TERESA DALMAU ILL, major d'edat, vídua, amb DNI 40.266.262-R i JORDI DALMAU ILL, major d'edat, casat, amb DNI 40306.850-V, són titulars, de l'usdefruit la primera i la nua propietat els segons, de les dues finques registrals 1.211 i 882 objecte del present PMU.

Això ho és, en virtut d'escriptures d'acceptació d'herència i d'adjudicació, atorgades davant del Notari de l'Il·lustre Col·legi de Notaris de Catalunya, Sr. JOSE MARIA ESTROPA TORRES, el dia trenta de març de dos mil. Número de Protocol cinc-cents vuitanta-nou.

Els promotors són propietaris de la totalitat de les finques compreses en l'àmbit d'actuació.

5. Promoció, tramitació i redacció.

El present Pla de Millora Urbana de "CAN DALMAU", està promogut per els Srs. Marina Ill Roure, i M. Teresa i Jordi Dalmau Ill, propietaris de les dues finques registrals afectades; d'acord amb el que disposen els art. 96 i concordants del DL 12005 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.

6. Usos del sòl i estat de l'edificació.

L'edificació principal es situa a l'extrem nord-est de la finca 882, limitant amb la mitgera veïna. Consta de planta baixa destinada a restaurant i habitatge, i planta pis destinat a habitatge. Ambdues plantes es troben en bon estat aparent.

La part posterior d'aquesta edificació principal l'ocupa una nau destinada a garatge i magatzem.

L'extrem oest està edificat per unes construccions auxiliars mig enderrocades pel pas del temps. Una primera edificació formada per quatre crugies presenta la teulada mig enfonsada o completament, és precedida d'uns locals i d'uns coberts. S'aconsella el seu enderroc pel seu deteriorat estat de conservació.

7. Situació urbanística (marc 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 refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2005 TRLU). D 305/2006 RLU.

En un segon ordre és d'aplicació el Pla General d'Ordenació del municipi de Girona, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Publiques en data 28 de febrer de 2002 (PGOU). Específicament i en relació a aquest Pla classifica la finca de Zona d'edificació Oberta (clau 1.4).

Segons el Pla general, el sòl està qualificat de sòl urbà i urbanitzable. En la clau 1.4. es defineix de zona d'edificació oberta. Edificis residencials, amb ordenació unitària al voltant d'un espai lliure d'edificació central, d'ús comunitari, connectat físicament i visualment amb l'espai lliure exterior.

El PGOU dona un total de sostre edificable de 1.704 m2 corresponents als dos blocs, 840 m2/sostre i 864 m2/sostre respectivament.

8. Conveniència i oportunitat.

La proposta permetrà consolidar la urbanització de la Carretera de Sant Gregori, amb l'ampliació i urbanització pertinent de la vorera .
A més, pretén consolidar, en certa mesura, el front a vial (carretera GI-531, dotant de certa homogeneïtat l'àmbit d'actuació.
Així mateix, alliberar el màxim espai lliure per a destinar-lo a aparcament o parc vinculat als usos no residencials de les edificacions existents –enderrocant les construccions annexes -, millorant la imatge urbana i la integració en un entorn pròxim a l'entrada de la ciutat de Girona.

9. Objectius i criteris.

Objectius:
- Ampliació i urbanització de la vorera de la carretera Sant Gregori.
- Ordenació del conjunt millorant la imatge urbana.
- Alliberar espai apropiat per aparcament o jardins.
- Mantenir les edificacions que estan en bon estat.
- Facilitar la gestió.

Criteris:
- Homogeneització vers les edificacions veïnes, que consisteixen en habitatges unifamiliars adossades de planta baixa i 2 plantes pis.
- Delimitar els elements a mantenir.
- Donar continuïtat a la vorera.
- Dotació de màxim espai lliure d'edificació, econòmicament raonable.

10. Proposta d'ordenació específica.

La proposta comporta els següents paràmetres urbanístics:

A. Ordenació de dos edificis amb una edificabilitat de sostre de 900 i 804 m2. La primera edificació de nova construcció es situa a l'extrem oest, mentre que l'edificació existent es situa en l'extrem oposat, est. Traslladant l'edificació pendent d'edificar en la proximitat d'aquesta i reconeixent els elements dels edificis existents en bon estat i aptes per la seva rehabilitació.

B. L'enderroc de les edificacions existents, que, una vegada aprovat definitivament el present PMU restaran en volum disconforme.

C. La cessió de la superfície de 196,09 m2 de superfície, amb destinació a l'ampliació de la carretera de Sant Gregori.

D. Defineix la parcel·lació corresponent a l'ordenació resultant per la qual caldrà segregar part de la finca registral 882, per tal d'agrupar-la a la finca registral 1211, i que aquesta darrera tingui una façana a vial de 31 metres lineals.

Quadre comparatiu de superfícies:

	PGOU	**PMU**
ZONES 1.4	A. edificació 840 m2/sostre B. edificació 864 m2/sostre **Total sostre edificable: 1.704 m2**	A. edificació nova 900 m2/sostre B. edificació existent 664,20 m2/sostre futura ampliació 139,80 m2/sostre **Total sostre edificable: 1.704 m2**

11. Annex normatiu.

11.1. En tot allò no regulat específicament en aquest PMU és d'aplicació la normativa del PGOU (arts. 203 i concordants), al tractar-se de : Zona d'edificació oberta. Clau 1.4.

11.2. Delimitació del sector. El sector està format per les collindants finques registrals 1.211 i 882, de 624 i 2.187 metres quadrats respectivament, la qual cosa significa que la superfície total del PMU és de 2.811 metres quadrats. Ambdues finques conjuntament, limiten al Nord, Narcís Botet i Sisó; al Sud, amb la carretera de Sant Gregori GI-531; a l'Oest amb conjunt de nova construcció de cinc habitatges en filera i a l'Est amb finca registral 1.209. La delimitació del sector és la indicada en el plànol 4.2.

11.3. Regulació específica.

- Parcel·lació: Segons plànol 4.1.
- Alienacions: Segons plànol d'ordenació 4.2.
- Edificabilitat: És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa.
  L'ampliació de l'edificació existent es situarà dins el volum d'aquesta o en el gàlib delimitat per a l'ampliacióen el plànol 4.2. La seva posició i localització concreta haurà de consensuar-se amb els tècnics municipals. En cap cas, el sostre total de la parcel·la superarà els 804 m2.
- Alçada reguladora referida a carrer: Es determina en funció del nombre màxim de plantes fixades en els plànols d'ordenació 4.2. En les edificacions existents recollides en la nova ordenació, s'admetrà el manteniment de les alçades actuals mentre no es substitueixi la construcció.

11.4. Gestió.

La cessió dels terrenys qualificats de sistema viari es concretarà amb l'aprovació definitiva del PMU. La urbanització del carrer anirà a càrrec dels propietaris del sector i s'executarà simultàniament amb l'edificació de les parcel·les resultants.
El sector s'executarà en un termini màxim de 4 anys des de l'aprovació definitiva del PMU. Les despeses derivades del present PMU seran a càrrec dels propietaris del sector.

GIRONA, GENER 2006

XAVIER VILAGRAN I CASANOVAS **ARQUITECTE**
COL·LEGIAT NÚM. 44.460-1

DOCUMENTS GRÀFICS

PLÀNOLS

1	SITUACIÓ – EMPLAÇAMENT	1/5000 – 1/1000
2	PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA (PGOU 2002)	1/1000
3.1	TOPOGRÀFIC ESTAT ACTUAL	1/250
3.2	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/250
3.3.1	EDIFICACIÓ EXISTENT. PLANTA BAIXA	1/200
3.3.2	EDIFICACIÓ EXISTENT. PLANTA PIS	1/200
4.1	PARCEL·LACIÓ PROPOSADA	1/500
4.2	DELIMITACIÓ SECTOR. ORDENACIÓ ESPECÍFICA PMU	1/500