

19.93

TR



2006/25746 TR

**URBANISME I OBRES  
PLANEJAMENT I PROJECTES**

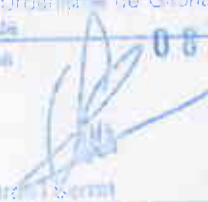
**EXPEDIENT :** 2006006471  
**CODI :** 02.031.137  
**SÈRIE :** PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA  
**INTERESSAT :** AJUNTAMENT DE GIRONA  
**NIF :** P1708500B  
**ASSUMPTE :** MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL TEXT REFÒS DEL PGOU DE GIRONA. PA 91 PUIG D'ÀLIGUES. (19.93)

**INICI:** 26/09/06

**TANCAMENT:**

**FOLIS:**

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

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
sessió de data **08 FEB. 2007**  
La secretària   
Soledad Ferrer

Ajuntament  de Girona

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL  
NÚM 6 – PA 91 PUIG D'ÀLIGUES II**

Text refós març 2007

<b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL NÚM 6 – PA 91</b>	
<b>PUIG D'ÀLIGUES II .....</b>	<b>1</b>
1. Antecedents.....	3
2. Situació, objecte, àmbit i abast de la modificació.....	3
3. Conveniència i oportunitat.....	3
4. Formulació i tramitació.....	4
5. Marc urbanístic i legal.....	4
6. Estructura de la propietat:.....	4
7. Usos del sòl i estat de la urbanització:.....	4
8. Situació urbanística:.....	5
9. Objectius i criteris de la Modificació.....	5
10. Proposta:.....	5
11. Quadres de superfícies i estàndards.....	7
12. Annex normatiu.....	8
13. Plànols:.....	9
Annexes:.....	9



### **1. Antecedents.**

El Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona va ser aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002 i publicat als efectes de la seva vigència al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3654 d'11 de juny de 2002. L'Ajuntament va publicar en la seva integritat aquest text normatiu en el BOP del dia 14 d'abril de 2003.

No obstant com a mesura de millor provisió en front de sentències que entenen que l'organisme que aprova definitivament el planejament ha de ser el que ha de disposar la seva publicació i en el seu diari corresponent, es va elaborar el text refós de les normes del planejament general, amb les modificacions puntuals aprovades definitivament durant el seu temps de vigència. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 9 de febrer de 2006 va donar conformitat al text, que es va publicar íntegrament en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

### **2. Situació, objecte, àmbit i abast de la modificació.**

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Text Refós del Pla General d'Ordenació de Girona per la delimitació i regulació de la ordenació del PA 91 – Puig d'Àligues II.

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb la subzona d'aprofitament privat 2.3.e entre el carrer Puig d'Àligues i la perllongació del passatge Ricard Giralt en cul de sac, entre l'àrea consolidada de l'illa, a ponent i el carrer peatonal a llevant, amb una superfície total de 3.775 m<sup>2</sup>.

El seu abast és la modificació de les condicions d'ordenació volumètrica i densitat de l'àmbit amb la delimitació i definició d'un nou PA, amb l'objecte d'assimilar les tipologies resultants de l'ordenació a les col·lindants i assegurar una bona implantació tot mantenint els usos, edificabilitat i alçades.

D'acord amb el que s'estableix l'article 94.3 del DL 1/2005 i a raó de l'augment de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, caldrà preveure una reserva mínima complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m<sup>2</sup> per cada nou habitatge.

Fora del PA la proposta d'actuació comporta un increment de sostre edificable, per tant, i segons prescripció de l'esmentat art. 94.4 del DL 1/2005 TRLU caldrà preveure una reserva mínima de terrenys per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos.

### **3. Conveniència i oportunitat.**

El document es redacta en compliment del conveni signat amb els propietaris en el que s'acorda pel polígon una ordenació, que sense augmentar l'edificabilitat (1.269 m<sup>2</sup>) ni l'ocupació, permet una densitat màxima de 8 habitatges. Tot això amb la qualificació de zona d'edificació oberta (clau 1.4).

Aprovada definitivament la modificació, els propietaris i l'Ajuntament de Girona, desistiran del recurs contenciós administratiu interposat en base a la disminució

substancial en la seva edificabilitat i densitat que va provocar l'ordenació disposada pel PGOU de Girona aprovat definitivament pel Conseller del PTOP el 28 de febrer del 2002.

#### **4. Formulació i tramitació**

La Modificació puntual núm 6 - PA 91 Puig d'Àligues II del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb el que disposen els articles 14 i 74 i 94 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents, en virtut del que disposa la disposició addicional cinquena de la Llei d'Urbanisme.

Pel que fa referència a la seva tramitació, aquesta queda regulada pel que disposa l'article 83 i següents de la Llei d'Urbanisme.

#### **5. Marc urbanístic i legal**

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions, i per la Llei Catalana DL 1/2005 de 26 de juliol 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 seu reglament.

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, en el seu Text Refós, conformat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006 i publicat íntegrament al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 4618 de 21/04/2006.

#### **6. Estructura de la propietat:**

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol núm. 4. Consta de 6 parcel·les. Els propietaris de les parcel·les 6697906, 6697907, 6697908, 6697909 i 6697926 han convingut amb l'ajuntament l'ordenació proposada. Aquestes 5 parcel·les s'han inclòs en la delimitació del nou PA 91 – Puig d'Àligues II.

#### **7. Usos del sòl i estat de la urbanització:**

Els terrenys inclosos en el polígon tenen una forma sensiblement trapezoidal, limitats pel nord pel carrer Puig d'Àligues i pel sud pel passatge Ricard Giralt, la rasant del qual se situa uns 8 metres sobre la de Puig d'Àligues. Morfològicament es distingeix una franja plana i a cota de Puig d'Àligues mentre que el pendent s'acumula al cantó del Ricard Giralt. Actualment està ocupat per matolls i una plantació relativament jove de pi.

El polígon inclou part del carrer Puig d'Àligues, obert però pendent d'urbanitzar. També inclou un tram del peatonal que connecta aquest carrer amb el Camp d'Or, pendent d'urbanitzar.



## 8. Situació urbanística:

El sòl inclòs en la modificació és sòl urbà consolidat, qualificat pel PGOU com a Zona de ciutat jardí amb parcel·la gran, subzona Montjuïc A (clau 2.3.e). Està regulat per l'art. 208 de les normes urbanístiques del vigent PGOU en el seu Text Refós. Els principals paràmetres es transcriuen a continuació:

Parcel·la mínima:	1.000 m2. Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla General. (Cinc parcel·les anteriors al PGOU)
Edificabilitat:	0,50 m2/m2
Ocupació:	20 %
Nombre màxim de plantes :	3 (B+2)
Separacions a límits:	5 m
Usos:	S'admet habitatge aparellat si la parcel·la és igual o superior a 1.000 m2, amb una densitat màxima de 2 habitatges.

## 9. Objectius i criteris de la Modificació.

Els objectius de la modificació són:

- Complir les condicions del conveni signat i resoldre el litigi.
- Assegurar la millor implantació urbana de les futures edificacions
- Completar la urbanització del carrer.
- Mantenir la bona imatge i qualitat urbana dels carrer.

Els criteris de la modificació són:

- Concentrar el sostre a la part baixa i plana del polígon, mantenint la imatge del carrer Puig d'Àligues i assegurant la millor implantació.
- Mantenir l'edificabilitat del Pla
- Fixar l'ordenació del PA
- Ajustar el paràmetre de densitat per adequar-lo a la tipologia resultant de la nova ordenació proposada.

## 10. Proposta:

D'acord amb els criteris i objectius exposats es proposa la re-localització del sostre, concentrat en dos grups de quatre habitatges, recolzats en el carrer Puig d'Àligues. Aquesta ordenació permet mantenir el coronament de les edificacions sense sobrepassar significativament la cota del carrer superior i assegura per tant una bona implantació. Alhora i respecte l'ordenació vigent, es corregeix l'efecte de compartimentació i artificialització del sòl lliure d'edificació que suposaria l'aparició segura de sistemes de contenció associats a la parcel·lació existent.

La proposta de modificació suposa, respecte a l'ordenació vigent i atenent al parcel·lari existent, un increment de 3 habitatges. Amb la finalitat de mantenir els estàndards urbanístics i en compliment de l'art. 94.3 de la LU, caldria qualificar 40,47 m2 de sistemes de places parcs i jardins urbans C.1. No obstant, i tenint en compte la zonificació i dimensió del sistema de cessió de la proposta, els 40,47 m2 esmentats

tindran una millor funcionalitat en l'ampliació del carrer peatonal situat a l'extrem est del polígon d'actuació.

El polígon s'executarà pel sistema de compensació bàsica. La urbanització dels carrers i espais lliures inclosos en el polígon aniran a càrrec dels propietaris del polígon d'actuació.

No es contempla com a finalitats del PA completar el teixit urbà en àmbits que en la seva major part no han estat objecte prèviament de transformació urbanística ni increment de l'aprofitament urbanístic per raó de la transformació dels usos preexistents o de l'augment de l'edificabilitat ni transformació del model urbanístic preexistent atès que, en relació als sistemes, es considera una actuació d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o espais lliures. Per tant, d'acord amb l'establert als articles 43.1 i 68.2a del DL 1/2005 TR LU i 40.2 del D 305/2006 RLU no és d'aplicació el deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic.

Pel que fa al sostre residencial i d'acord amb l'establert a l'art.66.3 del D 305/2006 RLU no es considera de nova implantació i per tant , no està subjecte a l'obligació de classificar habitatge de protecció i objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible.

La quantificació i comparació numèrica de la modificació, així com la justificació del compliment dels manteniment dels estàndards de sistemes d'acord amb el fixat a l'art. 94.3 de la LU, es resumeixen als quadres adjunts.

## 11. Quadres de superfícies i estàndards.

### Planejament vigent

		Sup	Ocupació	Sostre	Hab	
Zones	2.3.e	3.070,00	91,03%	614,00	1.535,00	6
Sistemes	A.3	64,40 ✓	1,91%			
	A.2	238,17 ✓	7,06%			
<b>Total àmbit</b>		<b>3.372,57</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.535,00</b>	<b>6</b>	

### Proposta mod

		Superfície	Ocupació	Sostre	Hab	
Zones	1.4	2.500,36	87,93%	540,00	1.270,00	8
Sistemes	A.3	105,08	3,70%			
	A.2	238,17	8,38%			
<b>Total PA</b>		<b>2.843,61</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.270,00</b>	<b>8</b>	
Zones	2.2.b	528,90		158,67	317,34	1
<b>Total fora PA</b>		<b>528,90</b>		<b>158,67</b>	<b>317,34</b>	<b>1</b>
<b>Total àmbit</b>		<b>3.372,51</b>		<b>1.587,34</b>	<b>9</b>	

### Justificació estàndards

		Modificació	Vigent	Increment
Aprofitament	sostre	1.587,34	1.535,00	52,34
	habitatges	9	6	3
Sistemes	A3	105,08	64,40	40,68
Mínims LU	C1		10 m2/hab	30,00
			20 m2/100m2st	10,47
	<b>total</b>			<b>40,47</b>



## 12. Annex normatiu.

La delimitació del Polígon d'Actuació 91 – Puig d'Àligues II, així com la zonificació i ordenació està reflectida al plànol 5 d'aquest document.

La regulació és l'establerta per les normes del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana per la subzona 1.4 amb la regulació específica definida a l'annex normatiu que s'adjunta.

**PA - 91.**

**PUIG D'ÀLIGUES II**

### ÀMBIT:

- Està delimitat pel carrer Puig d'Àligues, el passatge Ricard Giralt una zona residencial al límit oest i un vial peatonal a l'est.
- La superfície del polígon és de 2.843,61 m2.

### OBJECTIUS GENERALS:

- Ordenar les edificacions del sector i fixar les condicions de la nova edificació.
- Urbanització, a càrrec dels **promotors**, del sòl destinat a viari i d'espais lliures.

### CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m2	%
<b>SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:</b>	2.843,61	100,00
Sostre màxim (m2 sostre): 1.270,00		
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl): 0,45		
Ús global: RESIDENCIAL		
<b>RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:</b>	343,25	12,07%
Viari:	343,25	
<b>SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:</b>	2.500,36	87,93%
Residencial	2.500,36	
<b>ALTRES DETERMINACIONS</b>		
- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 1.4		
- La densitat màxima pel polígon és de 8 habitatges		
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols 5 de la modificació		

### CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El sistema d'actuació serà el de **compensació bàsica**.



### 13. Plànols:

1. Situació	1/2.500
2. Ortofoto	1/2.000
3. Planejament vigent	1/1.000
4. Cadastral, usos del sòl i estat edificació	1/1.000
5. Delimitació PA i ordenació detallada	1/1.000

### Annexes:

Fotos  
Conveni urbanístic

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present text refós, aprovat pel Ple en data 10/04/07 inclou les prescripcions imposades per acord de la Comissió d'Urbanisme de data 8 de febrer de 2007.

La Secretaria General,

 Ajuntament de Girona

### Equip redactor:

Oficina del Pla / Àrea d'Urbanisme  
Pere Solà i Busquets, Arquitecte Cap de l'Àrea  
Pep de Solà-Morales Capdevila, Arquitecte redactor  
Rosa Peralta Saguer, Arquitecta col·laboradora

Jordi Oromí Eritjà, Advocat Cap del serveis jurídics  
Joana Mendieta Bosch, Advocada

Girona, setembre 2006  
Modificat novembre 2006  
Text Refós març 2007