

19.110

86

2008/34574-003 AP

URBANISME
PLANEJAMENT I PROJECTES

EXPEDIENT : 2008001388
CODI : 02.031.137
SÈRIE : PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA
NIF : P1708500B
ASSUMpte : MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL NÚM. 22 - PA 105,
CARRER OLIVA I PRAT (19.110)

INICI: 05/02/08

TANCAMENT:

FOLIS:

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



Ajuntament  de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM 22 DEL TR DEL PGOU
PA 105 CARRER OLIVA I PRAT

Octubre 2008

1. MEMÒRIA	3
1. Antecedents	3
2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.....	3
3. Situació i àmbit.....	3
4. Formulació i tramitació	4
5. Marc urbanístic i legal.....	4
6. Planejament vigent.....	4
7. Estructura de la propietat i característiques de l'edificació.....	5
8. Objectius i criteris de la modificació.....	5
9. Proposta de modificació	5
10. Habitatge.....	6
11. Quadre resum de superfícies	6
2. ANNEX. REPORTATGE FOTOGRÀFIC	7
3. ANNEX NORMATIU.....	10
4. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	11
4.1. Agenda.....	11
4.2. Avaluació econòmica i financera.....	11
5. PLÀNOLS:	
1.Situació	1/2.000
2.Ortofoto	1/1.000
3.Estructura de la propietat	1/500
4.Planejament vigent	1/500
5.Proposta modificació	1/500

1. MEMÒRIA

1. Antecedents.

Els instruments de planejament urbanístic aplicables amb caràcter general dins l'àmbit del Barri Vell de Girona són el Pla General d'Ordenació Urbana i el Pla Especial del Barri Vell. El Pla General hi qualifica el sòl i n'estableix el règim d'usos. El Pla Especial en determina els criteris de protecció i els paràmetres edificatoris.

El Pla Especial del Barri Vell va ser aprovat definitivament en virtut d'acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona, de 12 de setembre de 1995 i publicat al DOGC núm.2128 de 15 de novembre de 1995. Aquest PE preveia per la finca objecte de modificació una categoria d'intervenció RU (restructuració urbanística)

Amb posterioritat, 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. En sessió de data 9 de febrer de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar conformitat al text refós de les normes de planejament general, que es va publicar íntegrament en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

El Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) del municipi va reconsiderar l'interès arquitectònic i estat de l'edificació existent i la conveniència de mantenir-la pel que els va qualificar com a zona de protecció (clau 7). Atès que l'ordenació i condicions d'intervenció de l'edificació ve regulada pel Pla Especial del Barri Vell i que no s'ha redactat fins al moment l'adaptació del Pla Especial al PGOU, resta aquesta finca sense ordenació detallada.

En data de 11 de març de 2008 el ple de l'ajuntament va aprovar inicialment la present modificació del PGOU i en el període d'informació pública es van presentar al·legacions, així com un informe del departament de Cultura de la Generalitat referent a la possible localització de part l'antiga muralla de la ciutat en la finca objecte de modificació, en resposta al qual l'ajuntament va sol·licitar un informe arqueològic. Aquest document incorpora els ajustos corresponents tant de l'al·legació presentada com de les conclusions de l'informe de Patrimoni.

2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.

Aquest document té la consideració de modificació del pla general d'ordenació urbana de Girona per la delimitació i regulació de l'ordenació del PA-105 C/Oliva i Prat . El seu abast és l'ampliació i millora del sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C1) així com l'establiment d'una servitud de pas en l'actual edificació, que facilitarà l'accessibilitat del casc antic de la ciutat

Amb aquesta finalitat es modifiquen els límits de la zonificació del sistema de places, parcs i jardins urbans (C1) i es delimita un PA que estableix les condicions de desenvolupament i gestió.

La present modificació és una actuació d'abast limitat per a l'ajust, ampliació i millora dels espais lliures, per tant, i d'acord amb el que s'estableix l'article 40 del D 305/2006 no és d'aplicació el deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

3. Situació i àmbit.

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon a la finca número 2 del carrer Oliva i Prat, amb cantonada al carrer B.Carrereras Peralta, qualificada pel TR del PGOU com a zona de protecció (clau 7) amb una superfície total de 536,16 m2.

4. Formulació i tramitació

La present modificació del Pla General està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb l'establert a l'art. 74 del TRLU.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional vuitena del DL 1/2005 TRLU

La seva tramitació queda regulada pels arts. 78 i 83 del DL 1/2005 TRLU.

5. Marc urbanístic i legal

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per la Llei estatal 8/2007, de 28 de maig, de Sòl, 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, 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. Planejament vigent.

Els instruments de planejament urbanístic aplicables amb caràcter general dins l'àmbit del Barri Vell de Girona són el Pla General d'Ordenació Urbana i el Pla Especial del Barri Vell. El Pla General hi qualifica el sòl i n'estableix el règim d'usos. El Pla Especial en determina els criteris de protecció i els paràmetres edificatoris.

El Pla Especial del Barri Vell (1995), assigna a la finca una categoria d'intervenció de Reestructuració Urbanística (RU). Aquesta categoria *"inclou edificacions que ocupen actualment espais assenyalats com a vials, places, zones verdes o equipaments en el PGOU vigent, o bé els edificis en els quals no és possible la seva recuperació mitjançant mitjans normals"*.

Per la seva banda, el PGOU de Girona (2002) estima l'interès arquitectònic dels edificis delimitats en el polígon d'actuació i la conveniència de mantenir-los, pel que qualifica la finca de zona de protecció (clau 7). Aquesta qualificació comprèn *"aquelles zones de sòl urbà que han estat objecte d'una especial preservació i protecció"*.

Es constata, doncs, una manca d'ajust de les determinacions d'ambdós documents que, tant la present modificació de pla general, com la modificació de pla especial que es desenvolupa simultàniament, tenen l'objectiu d'esmenar.

7. Estructura de la propietat i característiques de l'edificació.

La totalitat del sòl objecte d'aquesta modificació és de titularitat privada.

El polígon objecte de modificació té els carrers colindants urbanitzats, disposa d'accés rodat restringit i dels serveis urbanístics bàsics. Es considera l'interès del manteniment de l'edificació actual fent especial esment a les façanes tant del carrer B.Carreras Peralta com del carrer Oliva i Prat, que presenten un particular xamfrà amb voluntat de simetria amb l'edificació contigua. L'edificació actual també presenta dos patis interiors, que es creuen convenientment mantenir i recuperar.

Actualment l'edificació de la finca es destina a habitatge, amb llogaters en alguns dels habitatges de l'immoble a desgrat de la deficient conservació d'alguns dels seus elements, pel que seria convenient procedir a la seva rehabilitació.

8. Objectius i criteris de la modificació

Els objectius de la modificació són:

- ampliar el sistema de places, parcs i jardins urbans
- condicionar, ampliar i connectar els espais verds de la ciutat
- millorar el paisatge urbà amb l'obertura de visuals sobre l'espai lliure en el canvi de direcció de carrer Oliva i Prat
- possibilitar l'accés des d'Oliva i Prat als futurs equipaments de l'antiga escola dels Maristes i preveure la possibilitat d'un recorregut adaptat des de Bonaventura Carreras Peralta.

Els criteris de la modificació són:

- creació d'un nou espai lliure públic vinculat al carrer existent i en el punt on aquest gira 90 graus, donant una nova dimensió al recorregut.
- mantenir els patis i part de l'edificació existents tant per la seva especificitat topogràfica com en atenció a la tipologia-estructura de tota l'illa.
- creació d'una servitud de pas en l'edificació que es manté per permetre una fàcil connexió amb els nous equipaments i espais públics a l'antiga escola dels Maristes
- establir les condicions de desenvolupament i gestió amb la delimitació d'un PA
- realitzar petits ajustos a raó de la millor resolució de la cartografia actual en relació amb antics suports de cartografia.

9. Proposta de modificació

Les dimensions i configuració del carrer on se situa l'edifici també es beneficiaran de l'eixamplament de la zona transitable i la millora de les visuals.

Amb aquests objectius es proposa la delimitació d'un polígon d'actuació per gestionar i regular l'ordenació de les edificacions existents constituïdes actualment per dos cossos independents connectats amb un nucli d'escales. El futur desplegament d'una zona d'equipaments i verd urbà en l'espai de l'antiga escola dels Maristes estima convenient l'habilitació d'una nova zona verda que hi possibiliti un accés més immediat que el recorregut actualment necessari. Analitzat l'estat actual de la finca es considera adequat d'una banda, el manteniment de l'edificació amb façana als carrers Oliva i

Prat i B.Carreras Peralta, amb els patis actuals (que s'adequaran a les tipologies de patis del Barri Vell de la ciutat) i de l'altra l'enderroc de l'altra edificació atesa tant la seva manca d'interès arquitectònic com la localització idònia per a la destinació funcional prevista. No obstant, en substitució de la part de l'edifici actual que cal enderrocar, es proposa l'edificació d'un nou cos entre l'espai lliure de nova creació (escales) i el pati privat de la finca,. Les dimensions i configuració del carrer on se situa també es beneficiaran de l'eixamplament de la zona transitable i la millora de les visuals.

S'establiran, mitjançant la figura d'un pla especial, els paràmetres bàsics per la rehabilitació i consolidació de la finca objecte de modificació així com la localització exacta de les servituds de pas necessàries.

Aquesta proposta de modificació es concreta al plànol 05 de "Proposta de Modificació" a escala 1/500.

10. Habitatge

La finalitat del Polígon consisteix en una actuació d'abast limitat per a l'ajust, ampliació i millora dels espais lliures. El sostre residencial proposat en el PA resulta de la rehabilitació de part de l'edificació existent actualment destinat a habitatge. Per tant, i d'acord amb l'art. 66.3 del RLUC no es considera sostre residencial de nova implantació i no està subjecte a la qualificació d'habitatge de protecció.

11. Quadre resum de superfícies

PGOU vigent

Zones	Clau	Superfície (m2)		Sostre existent
	7	536,16	100,00%	1300,32

Proposta modificació

Zones	Clau	Superfície (m2)		Sostre
	7	487,83	90,98%	1069,03
Sistemes	C.1	48,33	9,02%	
		536,16	100,00%	

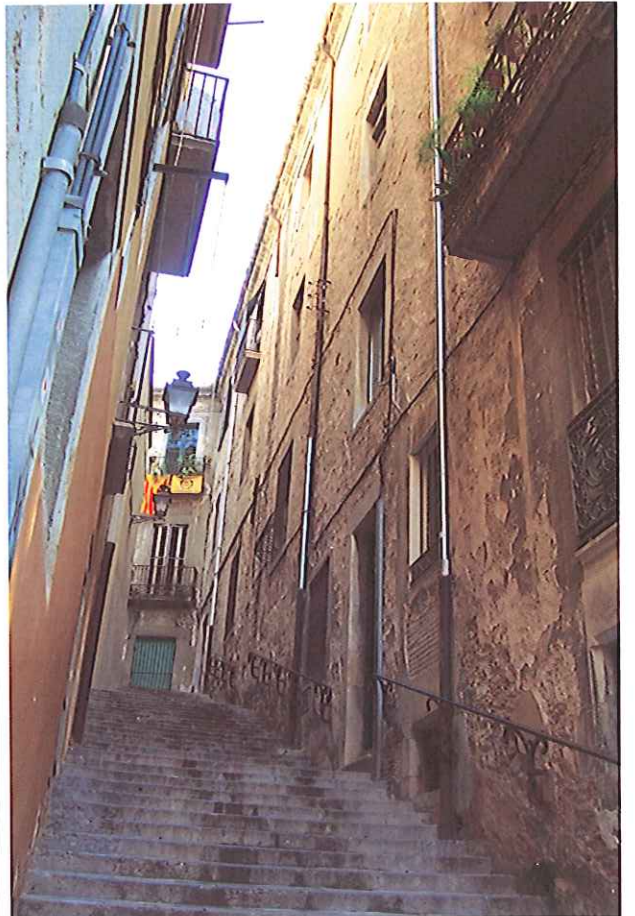
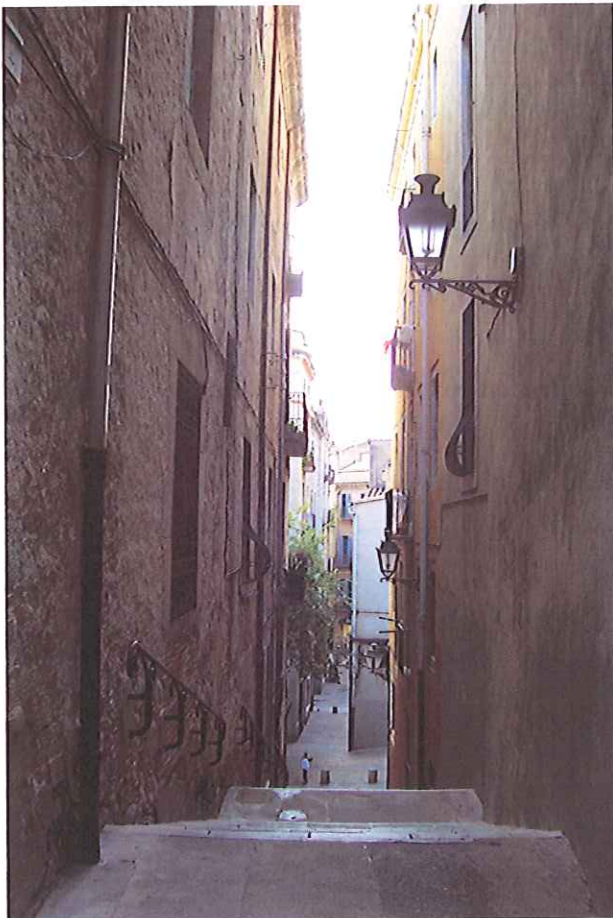
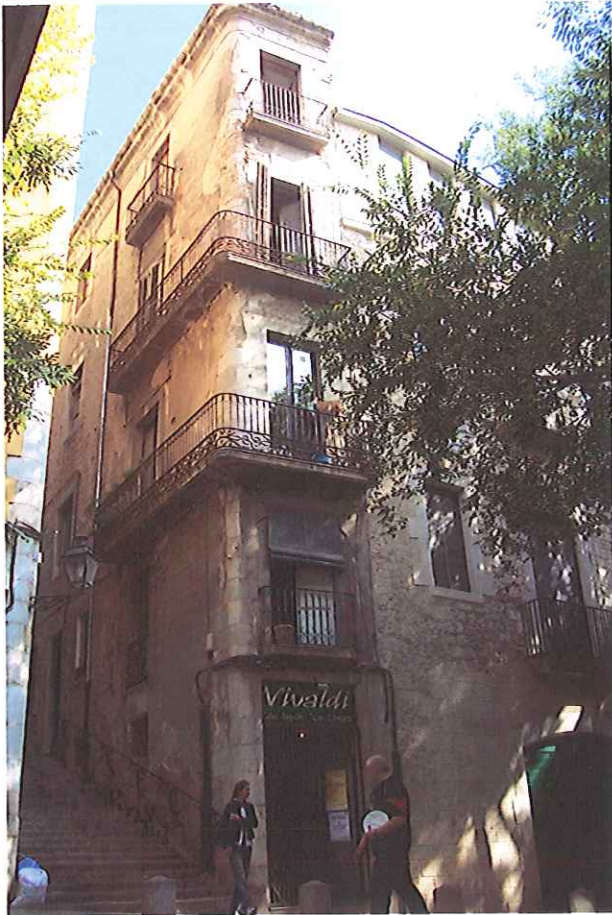
Incrementos (justificació estàndards)

	Clau	Proposta	Existent	Increment
Sostre	7	1069,03	1300,32	-231,29
Sistemes	C.1	48,33	0,00	48,33

2. ANNEX. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona





3. ANNEX NORMATIU.

La zonificació i ordenació està reflectida al plànol 5 d'aquest document.

La regulació de la zona s'establirà segons les normes del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona per la zona de protecció 7 a l'article 222 i específicament a l'annex normatiu que s'adjunta.

PA-104

CARRER OLIVA I PRAT

ÀMBIT:

- Es troba a la cantonada dels carrers Oliva i Prat i B.Carreras Peralta.
- La superfície del polígon és de 536,16 m².

OBJECTIUS GENERALS:

- Ampliació i millora dels espais lliures.
- Millora de l'accessibilitat de l'àrea d'equipaments i espais lliures dels antics Maristes.
- Urbanització, a càrrec dels promotors, del sòl destinat a viari i d'espais lliures.
- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta, destinat a espais lliures i vialitat.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		
	Superfícies	
	m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:	536,16	100,00
Sostre màxim (m ² sostre):	1069,03	
Edificabilitat màxima bruta (m ² sostre / m ² sòl):	2,00	
Ús global:	RESIDENCIAL	
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:	48,33	9,02
Espais lliures:	48,33	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:	487,83	90,98
Residencial	487,83	90,98

ALTRES DETERMINACIONS:

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 7
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànol 5 de la modificació.
- Es desplegarà una modificació puntual del Pla Especial del Barri Vell per l'adaptació específica de la zona 7 inclosa en l'àmbit d'aquesta modificació i per la concreció de les condicions de les servituds de pas.

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

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

4. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

4.1. Agenda.

El polígon s'executarà en un termini de 3 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla General.

4.2. Avaluació econòmica i financera.

4.2.1. Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes

En els quadres adjunts s'estimen els costos d'urbanització corresponents al polígon estimats, a partir del cost unitari obtingut d'obres d'urbanització recents similars.

Costos unitaris adoptats

Espais lliures De nova creació 250,00 €/m2 ell

Estimació cost total

	(m2)	Cost unitari (€/m2)	Cost (€)
Ell	48,33	250,00	12.082,50
	48,33		12.082,50

4.2.2. Informe de sostenibilitat econòmica.

La totalitat dels costos d'adequació i urbanització aniran a càrrec dels propietaris del polígon.

En els quadre adjunt s'estima la repercussió dels costos d'urbanització per m2 de sostre i de sòl net .

Repercussió

Aprofitament		Repercussió
Sòl net	487,83	24,76 €/m2 sòl net
Sostre	1069,03	11,30 €/m2 sostre

Es constata que les repercussions dels costos d'execució del planejament proposat estimades són assumibles atesa l'actual situació del mercat.

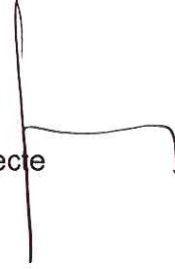


Equip redactor:

Oficina del Pla / Àrea d'Urbanisme
Anna Barceló, arquitecta Cap de l'Àrea

Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte
Rosa Peralta Saguer, arquitecta

Joana Mendieta Bosch, advocada



Girona, octubre de 2008

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 14/10/2008.

LA SECRETÀRIA GENERAL

Ajuntament  de Girona