19.113

50

2009/35303- AP

URBANISME

PLANEJAMENT I PROJECTES

EXPEDIENT : 2008007894

CODI : 02.031.137

SÈRIE : PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA

NIF : P1708500B

ASSUMPTE : MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 24. DELIMITACIÓ SECTOR PLA PARCIAL URBANÍSTIC MAS MARROC. (19.113)

INICI: 30/06/08 **TANCAMENT:**

FOLIS:

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

Ajuntament de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM 24 DELIMITACIÓ PPU MAS MARROC

Juliol 2008

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 28 GEN. 2009

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

51

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM 24 DELIMITACIÓ PPU MAS MARROC **1**

1. MEMÒRIA **3**
1. Antecedents. 3
2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació. 3
3.Conveniència i oportunitat 3
4. Situació i àmbit. 4
5. Formulació i tramitació. 4
6. Marc urbanístic i legal 4
7. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació. 5
8. Planejament vigent. 5
9. Objectius i criteris de la modificació. 6
10. Proposta de modificació 6
11. Quadre resum de superfícies 7
12. Annex 1: Documentació i avaluació ambiental 8
13. Annex 2. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada 8

2. NORMATIVA **9**

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA **11**
3.1. Agenda. 11
3.2. Avaluació econòmica i financera. 11

4. PLÀNOLS **13**

1.	Situació	1/10.000
2.	Ortofoto	1/5.000
3.	Estructura de la propietat	1/2.000
4.	Planejament vigent	1/2.000
5.	Proposta qualificació del sòli ordenació	1/2.000

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

1. MEMÒRIA

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 i posteriorment, 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 d'abril de 2006.

El PGOU va delimitar a l'àrea de Mas Marroc i Mas Masó dos sectors de planejament d'usos terciaris i residencials, respectivament, desenvolupats posteriorment amb els respectius Plans Parcials. El projecte de reparcel·lació de Mas Masó s'aprovava definitivament al ple municipal del 13.01.2004, i el projecte de reparcel·lació de Mas Marroc ho feia el 02.10.2003, tot i que amb posterioritat se'n va tramitar una modificació que el ple municipal aprovava definitivament el 06.03.2007. El sector ha estat urbanitzat en la part corresponent al carrer de Salt i al parc que comparteix amb Mas Masó.

El febrer de 2008 es va presentar el document d'Objectius i propòsits generals del Plans directors urbanístics de les Àrees Residencials Estratègiques de Catalunya que Inclou el sector Mas Marroc.

2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona en resposta a les necessitats d'habitatge assequible amb la modificació del sector del pla parcial urbanístic Mas Marroc per la seva incorporació dins el programa ARE.

El seu abast és la modificació de l'àmbit i paràmetres del PP Mas Marroc amb la incoporació d'una part de l'antic Mas Masó així com l'exclusió d'espais lliures ja executats. Aquesta actuació permetrà la planificació de nous habitatges i dotant-lo d'equipaments.

3.Conveniència i oportunitat

En el marc del DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, el govern de la Generalitat de Catalunya aprovava un paquet de mesures amb l'objectiu de dotar les administracions catalanes d'instruments per tal d'obtenir, de manera immediata, sòl per a la construcció d'habitatge assequible donant resposta a les disposicions establertes al Pacte Nacional per a l'Habitatge. Amb aquest objectiu es crea el programa de les Àrees residencials estratègiques que esdevenen un dels instruments per tal de posar a l'abast dels ciutadans nou habitatge assequible. El dèficit d'habitatge protegit i la demanda prevista segons el Pacte Nacional per a l'Habitatge, fan que aquestes necessitats no es puguin cobrir únicament amb la utilització dels mecanismes ordinaris de transformació del sòl previstos als planejaments generals municipals. És per això que s'estableix un nou procediment per qualificar sòl per a usos residencials mitjançant l'elaboració de 12 plans directors urbanístics que permetran desenvolupar àrees residencials estratègiques de nova creació a diferents municipis de Catalunya, cosa que suposarà la construcció de més de 90.000 nous habitatges.

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

El municipi de Girona no disposa de sòl urbanitzable sense executar, apte per el desenvolupament d'aquest programa. No obstant, atenent a la importància i conveniència del mateix, s'han identificat dues àrees en fase de transformació, on des d'aquesta perspectiva cal replantejar els usos i tipologies resultants dels paràmetres d'ordenació determinats pel PGOU vigent. Aquestes àrees corresponen a les zones residencials de l'antiga UA Avellaneda i PMU c. Aragó juntament amb els sistemes associats, i els sòls per usos terciaris del vigent PPU Mas Marroc, amb els sistemes associats.

És en aquest marc, que el municipi de Girona proposa la modificació del sector de pla parcial urbanístic Mas Marroc, per la seva transformació com a ARE que passaria a formar part d'aquestes noves àrees residencials estratègiques amb la voluntat de contribuir a l'increment d'habitatge assequible.

4. Situació i àmbit.

El sector està situat al sud-oest de Girona, al límit amb el municipi de Salt i en un entorn en procés de consolidació. És un sector amb àmbit delimitat als plànols d'ordenació que està conformat per un únic polígon.

El seu àmbit és el delimitat als plànols i se situa al barri de Can Gibert. Està delimitat pel límit de terme amb el municipi de Salt a l'oest, la riera Marroc a l'est i al sud i, el carrer Maria Castanyer al nord.
El sòl que ocupa està qualificat de sistema d'equipaments (clau E), viari (clau A2), espais lliures (clau C1), hidrogràfic (clau H) i protecció de sistemes i de zona de dotacions i serveis (clau 3.2).

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 101.483,21 m2.

5. 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, 84 i 95 del DL 1/2005 TRLU i 19 i disp. addicional única del DL 1/2007 MUMU.

6. 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, el decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu reglament i reglament i el decret 1/2007 de 16 d'octubre pel qual s'aproven les mesures urgents en matèria urbanística.

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.

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

7. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació.

Els terrenys inclosos a la part nord dels sector provinents de del sector Mas Masó (situats al nord dels carrer de Salt) són sensiblement plans, han estat parcialment urbanitzats amb l'obertura del carrer de Salt i l'adequació del parc comú amb Mas Masó. L'espai lliure de l'extrem sud té unes condicions adequades per la seva condició de sistema d'espais lliures.

Els terrenys situats al sud del carrer de Salt, provinents del sector Mas Marroc delimitat pel text refós del PGOU vigent encara no han estat urbanitzats i no disposen dels serveis bàsics. Són terrenys sense pendent i inclouen 2 elements de catàleg: una masia i una petita cabana. Les altres edificacions existents en aquesta part del sector són una altra masia, un xalet i altres construccions d'ús industrial. Part dels terrenys estan ocupats per activitats de tipus logístic.

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol número 3. Consta de 6 parcel·les privades en sòl urbà i sòl de propietat municipal destinat a sistema viari, d'espais lliures i equipaments.

8. Planejament vigent.

El règim del sòl inclòs en el sector d'acord amb el planejament vigent es detalla als quadres adjunts:

Règim del sòl

Sòl urbanitzable			Planejament derivat		Aprovat
PPU Mas Marroc			Reparcel·lació		Inscrita
			Urbanització		Parcial
Planejament vigent	**PPU Mas Marroc**		Pla Parcial		
Zones d'AP	Sòl		Usos	Coef net	Sostre
3.2.g		7.730,52	Dot i serv priv	0,40	3.092,21
3,2,g		4.238,95	Dot i serv priv	0,40	1.695,58
3.2.h		13.456,53	Dot i serv priv	1,88	25.298,28
3.2.i		4.249,36	Dot i serv priv	1,00	4.249,36
	33,17%	29.675,36			**34.335,42**
Sistemes					
Equipaments	5,73%	5.128,87			
Espais lliures	41,81%	37.402,46			
Viari	12,91%	11.552,89			
Protecció de sistemes	6,37%	5.701,68			
	66,83%	59.785,90			
Total dins àmbit mod	100,00%	**89.461,26**			34.335,42

Planejament vigent	**PPU Mas Masó**		Pla Parcial	
Sòl urbanitzable			Planejament derivat	Aprovat
PPU Mas Masó			Reparcel·lació	Inscrita
			Urbanització	Rebuda
Sistemes				
Equipaments	78,18%	9.398,74		
Espais lliures	9,99%	1.201,28		
Protecció de sistemes	11,83%	1.421,93		
	100,00%	12.021,95		
Total dins àmbit mod.	100,00%	**12.021,95**		

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

Planejament vigent **RESUM**

Zones	29.675,36	34.335,42

Equipaments	14.527,61
Espais lliures	38.603,74
Viari	11.552,89
Protecció de sistemes	7.123,61
Total sistemes	71.807,85

Total àmbit	**101.483,21**	34.335,42

9. Objectius i criteris de la modificació.

Els objectius i criteris de la modificació són:

- subvenir els dèficits de sòl d'ús residencial
- fer efectiu el dret de la ciutadania a una habitatge digne i adequat
- Atesa la inclusió en el programa ARE, reconsiderar el planejament vigent per transformar l'ús d'aquesta àrea a usos residencials i de serveis amb una utilització sostenible del territori.
- Dotar el barri de nous equipaments
- Implantar el nou creixement en la millor relació amb l'entorn.

10. Proposta de modificació

La modificació delimita un únic sector de Pla Parcial que inclou les zones d'aprofitament privat i sistemes pendents d'execució de Mas Marroc i el sistema d'equipaments de Mas Masó. Els sistemes d'espais lliures del PPU Mas Marroc ja executats i en condicions adequades per la seva utilització s'exclouen del sector.

Vinculats al sector es delimiten tres àmbits d'obres d'urbanització: Un carrer, un tram del passeig fluvial i el pont de la Gerundense.

La modificació del sector ha de regular la transformació de l'actual ús terciari proposant nous usos residencials del sector per un barri de densitat mitjana, amb comercial en plantes baixes i ben dotat d'espais lliures. L'ordenació resultant del planejament derivat ha de buscar la millor relació amb l'entorn tant amb els teixits actuals com amb els que encara estan per desenvolupar.

L'ordenació resultant considerarà la urbanització executada. Indicativament, la proposta identifica com a xarxa viària, d'una banda la que ja ha estat executada, i de l'altra, les previsions existents en el vigent pla parcial de Mas Marroc.

La delimitacio del sector pel seu desenvolupament com a ARE suposa el compliment dels paràmetres fixats en l'art. 19 del DL 1/2007 MUMU: densitat mitjana mínima de 50 hab / ha, mínim del 50 % d'habitatge protegit, integració en la xarxa urbana preexistent o prevista i connexió al transport públic.

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

56

11. Quadre resum de superfícies

Proposta **Sector PPU Mas Marroc modificat**

Zones d'AP	Sòl			Sostre		núm. Hab.
2,4			Lliure	50%	15.444,47	195
			preu conc cat	20%	6.177,79	78
			preu conc	10%	3.088,89	39
			protecció	20%	6.177,79	78
			Habitatge	100%	**30.888,94**	390
			Comercial PB		**2.412,10**	
					33.301,04	
3,2			Dot i ser privats		**1.020,00**	
Zones	40,00%	31.200,95			**34.321,04**	

Sistemes		
Equipaments + Espais lliures	41,70%	32.526,81
Espais lliures	23,08%	17.999,20
Viari		
Protecció de sistemes		
Sistemes	60,00%	46.801,42

			Us global	Coef brut	Sostre	Densitat
Sector	100,00%	**78.002,37**	Residencial	**0,44**	**34.321,04**	**50**
			Com /Ter			

Proposta **Fora sector**

Sistemes	
Espais lliures	20.604,54
Viari	2.876,30
Total fora sector	23.480,84

Justificació estàndards

Transformacio global		Sostre		C.1 + E Min
1.4	Habitatge	30.888,94	0,225	6.950,01

Sistemes vig		
Equipaments		14.527,61
Espais lliures		38.603,74
	Suma	53.131,35

Minim C.1 + E	53.131,35
Minim C.1	38.603,74

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

12. Annex 1: Documentació i avaluació ambiental

El sector objecte de la modificació està inclòs en el Pla director urbanístic ARE – Comarques gironines, l'avanç del qual conté l'informe ambiental preliminar i ja disposa del document de referència.

Aquest Pla director contindrà el conjunt d'ARE de les Comarques de Girona i el desenvolupament de cada sector amb la seva ordenació de tallada i projectes d'urbanització, mentre que la modificació puntual present es limita a delimitar i fixar els paràmetres bàsics d'un sòl sector.

Per tant, el marc idoni per a la documentació i avaluació ambiental és el del PDU que d'altra banda ja ha iniciat la seva tramitació ambiental. La modificació present doncs, es remet en aquest aspecte al citat PDU – ARE Comarques gironines.

13. Annex 2. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

El sector objecte de la modificació està inclòs en el Pla director urbanístic ARE – Comarques gironines.

Aquest Pla director, contindrà el conjunt de ARE de les Comarques de Girona i el desenvolupament de cada sector amb la seva ordenació de tallada i projectes d'urbanització, mentre que la modificació puntual present es limita a delimitar i fixar els paràmetres bàsics d'un sòl sector.

Per tant, el marc idoni per a l'estudi d'avaluació de és el del PDU en fase de tramitació. La modificació present doncs, es remet en aquest aspecte al citat PDU – ARE Comarques gironines.

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

2. NORMATIVA

Article 1. Naturalesa, objecte i àmbi i abast.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona en resposta a les necessitats d'habitatge assequible amb la delimitació d'un nou sector de pla parcial urbanístic per la seva incorporació dins el programa ARE.

El seu abast és la modificació de l'àmbit i paràmetres del PPU Mas Marroc per regular la seva transformació a usos residencials d'acord amb les prescripcions del programa ARE.

El seu àmbit és el delimitat als plànols i se situa al barri de Can Gibert. Està delimitat pel límit de terme amb el municipi de Salt a l'oest, la riera Marroc a l'est i al sud i, el carrer Maria Castanyer al nord.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 101.483,21 m2.

Article 2. Determinacions:
Seran d'aplicació les consideracions establertes en els documents de memòria, normativa, i plànols normatius (plànol 5 – Proposta de modificació d'aquest document)

Article 3. Ordenació específica.
Aquest document modifica l'article 237 de les normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Girona que quedarà en els termes que segueixen:

1. Àmbit

a. Comprèn l'àrea limitada al nord pel carrer de Salt (franja per sobre), al sud per un sistema de places, parcs i jardins urbans a l'est per la riera Marroc, i a l'oest pel límit del terme municipal amb Salt.
b. L'àmbit d'aquest sector ve delimitat al plànol 5 d'ordenació a escala 1/2000 .
c. La superfície total del sector és de 78.002,37 m2.

2. Objectius

a. Definir l'estructura urbana del límit de Girona amb Salt de manera coordinada entre els dos municipis, creant un sector urbanitzable d'un àmbit superior al propi de Girona.
b. Acumular el màxim d'espai lliure vers la riera Marroc per garantir un parc corredor hidrològic, amb la intenció que tingui continuïtat en els diferents municipis que aquesta riera travessa (Girona, Salt i Vilablareix).
c. Subvenir els dèficits de sòl d'ús residencial
d. Fer efectiu el dret de la ciutadania a una habitatge digne i adequat
e. Atesa la inclusió en el programa ARE, reconsiderar el planejament vigent per incrementar la intensitat d'ús d'aquesta àrea amb la seva transformació a usos residencials i de serveis amb una utilització sostenible del territori.
f. Dotar el barri de nous equipaments
g. Implantar el nou creixement en la millor relació amb l'entorn.

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

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. El coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,44 m2/m2
b. El 10 % del sostre del sector es destinarà a usos no residencials
c. Es qualificarà un mínim del 20 % i 10 % del sostre residencial de nova implantació per habitatge de protecció pública i habitatge de preu concertat respectivament.
d. El nombre total d'habitatges en qualsevol dels tipus de protecció serà com a mínim la meitat dels del sector.
e. La densitat bruta resultant serà com a mínim de 50 hab. / Ha
f. Prolongar el carrer la Gerundense
g. Els percentatges mínims de cessió per cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	
Viari	
Espais lliures	23,08%
Equipaments + espais lliures	41,70%
SÒL PÚBLIC mínim	60,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	
SÒL PRIVAT màxim	40%

A aquests sòl de cessió, caldrà afegir-hi el 15% de l'aprofitament urbanístic del sector establert per la corresponent legislació urbanística

h. L'ús global d'aquest sector és el residencial.

4. Condicions de gestió:

a. a. Es determina un únic polígon que s'executarà pel sistema de cooperació. El sector podrà executar-se per fases que en tot cas, s'adequaran als terminis establerts en el programa ARE i als fixats pels habitatges de protecció.
b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que tots els propietaris actuals inclosos dins del mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.
c. Se cedirà a l'administració actuant el 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Disposició addicional.

Per tot allò no regulat específicament en aquesta modificació puntual del Pla General serà d'aplicació la regulació establerta a les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona.

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

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

3.1. Agenda.

El sector s'executarà dins el programa ARE, en el termini que fixi el Pla Director Urbanístic corresponent. El sector podrà executar-se per fases que en tot cas, s'adequaran als terminis establerts en el programa ARE i als fixats pels habitatges de protecció.

3.2. Avaluació econòmica i financera.

3.2.1. Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes

En els quadres adjunts s'estimen, a nivell indicatiu, els costos d'urbanització corresponents al sector, a partir del cost unitari obtingut d'obres d'urbanització recents similars, aplicat sobre les actuacions que es desprenen dels primers avanços d'ordenació. Per les obres previstes en el planejament aprovat, s'adopten els costos estimats en el projecte de reparcel·lació.

Costos d'execució unitaris

Obertura carrer	120,00	€ / m2

Estimació costos urbanització i projectes

Previstos en el Projecte de reparcel·lació aprovat		Totals (€)
Costos urbanització	2.656.370,48	
Projectes	264.298,56	
	2.920.669,04	2.920.669,04

Noves actuacions	Superfície (m2)	Parcial (€)	
Nou carrer	1201,28	144.153,60	
Projectes		26.429,86	
		170.583,46	**170.583,46**

Total costos sector	**3.091.252,50**

3.2.2. 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 i projectes així com de la totalitat dels costos amb les indemnitzacions incloses, per m2 de sostre i de sòl net .

Aprofitament del sector

Sòl net		Sostre	
31.200,95	m2 sòl	34.321,04	m2 sostre

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

Repectusió costos execució

Sobre el sòl net	99,08	€ / m2
Sobre el sostre	90,07	€ / m2

Es constata que les repercussions dels costos d'execució del planejament proposat estimades són assumibles i ajustades a mercat.

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