

URBANISME
PLANEJAMENT I PROJECTES

EXPEDIENT : 2008007898
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. 26.
PA-106 ESTACIÓ DE SERVEI AVELLANEDA. (19.115)

INICI: 30/06/08

TANCAMENT:

FOLIS:

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


Expedient: 09/35305

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 28 de gener de 2009 va adoptar el següent acord:

-1 Aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU núm. 26, estació de servei Avellaneda, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Girona, amb la correcció d'ofici de l'errada material següent:
- En la fitxa del PA-106 les reserves mínimes de sòl públic s'estableixen en 2.365,45 m2 en lloc de 4.827,24 m2.

Girona, 28 de gener de 2009

La secretària de la Comissió.


Ajuntament de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM 26
ESTACIÓ DE SERVEI AVELLANEDA

Juliol 2008

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM 26 ESTACIÓ DE SERVEI
AVELLANEDA..... 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. Usos i estat de l'edificació.....4

8. Planejament vigent.....4

9. Objectius i criteris de la modificació.....5

10. Proposta de modificació.....5

11. Quadre resum de superfícies.....5

2. ANNEX NORMATIU..... 6

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA..... 7

3.1. Agenda.....7

3.2. Avaluació econòmica i financera.....7

4. PLÀNOLS..... 9

1. Situació	1/5.000
2. Ortofoto	1/2.000
3. Estructura de la propietat	1/1.000
4. Planejament vigent	1/1.000
5. Proposta modificació	1/1.000


 Govern de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Urbanisme
 Direcció General d'Urbanisme

Aprobada detalladament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la
 sessió de l'11 de gener de 2009

La secretària **28 GEN. 2009**


 Sònia Bofarull i Serrat

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.

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 per la delimitació i regulació de la ordenació del PA 106 – Estació de servei Avellaneda i constitueix una actuació de transformació urbanística de dotació. Aquesta actuació es preveu en modificacions de planejament sobre terrenys que en origen tenen la condició de SUC, i l'objecte dels quals és l'ordenació i execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general de l'àmbit, dona lloc a l'augment d'edificabilitat i a la major reserva d'espais lliures.

El seu abast és la modificació de l'ordenació del Pla, amb la delimitació i definició d'un nou PA, per l'adequació de l'àmbit delimitat a l'entorn, tot reconeixent els usos majoritàriament implantats i l'increment de reserves de zones verdes per permetre una millor relació entre espais edificats i espais lliures. Amb aquesta finalitat es modifica la qualificació urbanística de l'àmbit estenent la qualificació de zona comercial present en les zones del mateix carrer, homogeneïtzant i millorant la imatge urbana i s'ubica dins l'àmbit un nou sistema de places, parcs i jardins urbans.

3. Conveniència i oportunitat

A aquesta alçada del carrer Barcelona on s'ubica l'àmbit objecte de modificació s'hi ha implantat en els darrers temps un important nombre de superfícies comercials, generant la conveniència de canviar la qualificació actual de l'àmbit per homogeneïtzar la zona i respondre a les necessitats actuals d'aquest tipus de superfícies.

D'altra banda, en el seu límit est i dins l'actual Unitat d'actuació l'Avellaneda s'està desenvolupant planejament, dins el programa d'àrees residencials estratègiques, que esdevenen un dels instruments per posar a l'abast dels ciutadans nou habitatge assequible. Aquesta actuació acabarà augmentant l'ocupació de la zona, per la qual cosa es creu necessari l'ampliació dels serveis, concretament el sistema de places, parcs i jardins urbans. És en aquest marc que es proposa el canvi de qualificació dels terrenys inclosos en l'àmbit, pensant que l'homogeneïtzació d'usos i l'ampliació dels serveis constituiran una millora de qualitat i imatge del carrer Aragó, que constitueix el principal eix del barri residencial.

4. Situació i àmbit.

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb sòl classificat d'urbà, que inclou qualificacions de sistema viari (A2) i zona de dotacions i serveis (clau 3.2). Es tracta d'un àmbit actualment inclòs dins a UA Avellaneda, unitat urbanitzada i reparcel·lada, que en constitueix el seu límit est; a l'oest limita amb el carrer Barcelona, al sud amb el carrer Aragó i al nord limitat amb el carrer Ricard Viladesau. La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 4812,70m².

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 i 83 i 95 del DL 1/2005 TRLU.

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 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.

7. Usos i estat de l'edificació.

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol número 3. Consta d'una única parcel·la privada de referència cadastral 4146401 i una part de viari, propietat de municipal.

La modificació contempla un àmbit en sòl urbà consolidat (SUC) al barri de l'Avellaneda. Actualment la part central del solar està ocupada per una betzinera i disposa de tots els serveis urbanístics. La resta del solar està lliure d'edificació.

8. Planejament vigent.

Sòl urbà consolidat qualificat pel PGOU vigent de zona de dotacions i serveis amb espais oberts (clau 3.2) i sistema de xarxa viària urbana (A2). La qualificació 3.2 està regulada per l'article 214 de les normes urbanístiques de planejament del text refós del PGOU i *comprèn aquells sòls terciaris caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats.*

Els principals paràmetres es transcriuen a continuació:

Parcel·la mínima	l'existent
Edificabilitat	1,0 m ² st/sol
Ocupació	70%
Nombre màxim de plantes	PB+2

9. Objectius i criteris de la modificació.

Els objectius i criteris de la modificació són:

- incrementar les reserves per a zones verdes ubicant sòl destinat al sistema de places, parcs i jardins urbans (C1) a la cantonada del carrer Aragó amb carrer Barcelona.
- ajustar la qualificació de l'àmbit a les del seu entorn, reconeixent els usos majoritaris implantats
- millorar la dotació de serveis i imatge urbana de l'àmbit qualificant noves superfícies del sistema de places, parcs i jardins urbans.

10. Proposta de modificació

Es proposa que part dels terrenys qualificats de zona de dotacions i serveis amb espais oberts (3.2) de l'àmbit, modifiquin la seva clau urbanística per qualificar-los d'una banda, de zona comercial que configura carrer (clau 4.1) i de l'altra, de sistema de places, parcs i jardins urbans, augmentant la dotació de serveis de la zona per donar resposta a les necessitats detectades actuals i futures.

En l'àmbit també s'hi adjunta la part de viari immediata a la zona per procedir a al seva reurbanització i adequació a l'entorn.

11. Quadre resum de superfícies

Planejament vigent		Superfície(m2)		Sostre
Zones	3.2	2.977,50	61,87%	2.977,50
Sistemes	A.2	1.835,20	38,13%	
Total àmbit		4.812,70	100,00%	2.977,50

Proposta modificació				
Zones	4.1	2.447,25	50,85%	3.915,60
Sistemes	A.2	1.835,20	38,13%	
	C.1	530,25	11,02%	
		2.365,45	49,15%	
Total PA		4.812,70	100,00%	3.915,60

Justificació estàndards	Modificació	Vigent	Increment
sostre no res	3.915,60	2.977,50	938,10
C.1	530,25	-	530,25
C.1 mínim	5	m2/100 m2 st	46,91

Expedient: 09/35305

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 28 de gener de 2009 va adoptar el següent acord:

- 1 Aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU núm. 26, estació de servei Avellaneda, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Girona, amb la correcció d'ofici de l'errada material següent:
 - En la fitxa del PA-106 les reserves mínimes de sòl públic s'estableixen en 2.365,45 m2 en lloc de 4.827,24 m2.

Girona, 28 de gener de 2009

La secretària de la Comissió



Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

2. ANNEX NORMATIU

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 zona 4.1 i específicament per l'annex normatiu que s'adjunta.

PA-106

ESTACIÓ DE SERVEI AVELLANEDA

ÀMBIT:

- Delimitat pels carrers Barcelona, Aragó, Ricard Viladesau i la UA Avellaneda
- La superfície del polígon és de 4.812,70 m².

OBJECTIUS GENERALS:

- Incrementar les reserves de zones verdes.
- Homogeneitzar qualificacions d'acord amb l'interès comercial i activitats de l'entorn.
- Millorar la dotació de serveis i imatge urbana de la ciutat.
- Urbanització, a càrrec dels promotors, del sòl destinat a vialitat i espais lliures.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		4.812,70	100,00
Sostre màxim (m ² sostre): 3.994,24			
Edificabilitat màxima bruta (m ² sostre / m ² sòl): 0,83			
Ús global: COMERCIAL			
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		2.365,45	49,15
Espais verds:		530,25	11,02
Viari:		1.835,20	38,13
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		2.447,25	50,85
Comercial		2.447,25	
ALTRES DETERMINACIONS:			
<ul style="list-style-type: none"> - El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 4.1 - Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànol 5 de la modificació - L'ordenació final de les edificacions ha de donar compliment a la secció SI 5 del Document Bàsic SI Seguretat en cas d'incendi del Codi Tècnic d'Edificació. 			

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El sistema d'actuació serà el de cooperació.
- Els propietaris estaran obligats a la cessió de la part de parcel·la qualificada de sistema de places, parcs i jardins urbans (plànol 05)
- Els costos de la urbanització de la totalitat de l'àmbit de la modificació delimitat al plànol 5 aniran a càrrec dels propietaris de les parcel·les.
- Se cedirà a l'administració actuant el 10% del increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent.

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

3.1. Agenda.

El polígon s'executarà simultàniament amb el colindant PMU Avellaneda – c. Aragó, en tràmit de delimitació com a Àrea Residencial Estratègica. En el cas de que aquest no completés la seva tramitació o desenvolupament, es determina per l'execució del PA 106 – Estació de servei Avellaneda, un termini de 3 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla General.

3.2. 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, a partir del cost unitari obtingut d'obres d'urbanització recents similars.

Costos d'execució unitaris

Reurbanització carrer	50,00	€/ m2
Adequació espais lliures	90,00	€/ m2

Estimació costos urbanització i projectes

Actuació	Superfície (m2)	Parcial (€)	Totals (€)
Reurbanització carrer	1.835,20	91.760,00	
Adequació espais lliures	530,25	47.722,50	
Subtotal urbanització		139.482,50	139.482,50
Projectes i gestió			20.922,38
Total execució			160.404,88

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 i projectes, per m2 de sostre i de sòl net, així com en relació amb el increment de sostre.

Aprofitament

	Sòl net	Sostre
Polígon	2.447,25 m2 sòl	3.915,60 m2 sostre
Increment	-530,25 m2 sòl	938,10 m2 sostre