

URBANISME  
PLANEJAMENT I PROJECTES

EXPEDIENT : 2008012442  
CODI : 02.031.137  
SÈRIE : PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA  
INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA  
NIF : P1708500B  
ASSUMPTE : MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU NÚM. 29 CARRER CAN PAU BIROL  
(19.119)

INICI: 04/11/08

TANCAMENT:

FOLIS:

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



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU  
NÚM 29 COMERCIAL CARRER CAN PAU BIROL**

Novembre 2008



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 **01 ABR 2009**

La secretària

  
Sònia Bofarull i Serrat

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM 29 COMERCIAL  
CARRER CAN PAU BIROL**

**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.....	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. NORMATIVA** **6**

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

3.1. Agenda.....	7
3.2. Avaluació econòmica i financera.....	7

**4. PLÀNOLS** **8**

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 modificació	1/2.000

# 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.

Amb data 1 de novembre de 2008 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona aprovava inicialment l'àrea residencial estratègica (ARE) Mas Marroc. En aquesta ARE s'hi inclou una finca privada, que constituïa l'emplaçament inicial de l'edifici d'ús cultural que, vista la seva incompatibilitat amb el desenvolupament de l'ARE, es proposa desenvolupar en l'àmbit de la present modificació, en terrenys de la mateixa propietat que la finca inicial.

## 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 l'ajust de les condicions de parcel·lació del sòl comercial de l'àmbit delimitat en sòl urbà al carrer can Pau Birol a raó de les necessitats detectades.

El seu abast és la modificació de les condicions de parcel·lació de l'àmbit delimitat per millorar la implantació dels usos previstos i possibilitar-ne l'òptima localització. Amb aquesta finalitat es modifiquen els paràmetres de parcel·la mínima de la zona inclosa en l'àmbit de la modificació, permetent la millor localització dels locals comercials i d'ús cultural previstos i reconeixent el teixit existent.

## 3. Conveniència i oportunitat

La delimitació i posterior aprovació de l'ARE Mas Marroc impedia la ubicació de l'edificació d'ús cultural prevista pels seus propietaris i la necessitat de trobar-li un nou emplaçament. Els terrenys inclosos en la present modificació, de la mateixa propietat i físicament propers a l'emplaçament inicial semblen una alternativa adient.

Aquesta zona de Girona on està inclòs el barri de Mas Xirgu, prop del límit amb el municipi de Salt ha experimentat un important creixement en els darrers anys, especialment pel que fa al teixit industrial, al voltant d'altres preexistències com seria l'equipament docent de l'escola Bell-lloc del Pla. És en aquest marc que es proposa el canvi de les condicions de parcel·lació de la finca objecte de modificació, establint una superfície mínima de parcel·la que possibiliti la localització més idònia dels locals comercials i l'edificació d'ús cultural previstos. Aquests canvis es realitzen amb l'interès de facilitar l'alternança d'usos de la zona i millorar-ne la qualitat urbana.



#### 4. Situació i àmbit.

L'àmbit està situat al sud-oest de Girona i a prop del municipi de Salt en un entorn de recents creixements industrials i en procés de consolidació. És un àmbit continu, amb una única parcel·la amb àmbit delimitat als plànols d'ordenació.

L'àmbit se situa al barri de Mas Xirgu i està delimitat al nord pel carrer Can Pau Birol, a l'oest pel carrer de Salt, a l'est pel carrer Riu Güell i al sud per una parcel·la de la mateixa illa, amb la mateixa qualificació de sòl.

El sòl que ocupa està qualificat de zona comercial amb espais oberts (clau 4.2.d)

La superfície total de l'àmbit discontinu de la modificació és de 11.079,23 m<sup>2</sup>.

#### 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; 94 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. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació.

Els terrenys inclosos en l'àmbit de la modificació són sensiblement plans, han estat urbanitzats, disposen dels serveis necessaris i estan lliures de qualsevol edificació.

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol número 3. Consta d'una única parcel·la privada en sòl urbà.

#### 8. Planejament vigent.

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

Zona 4.2.d (art.217 NU):

Parcel·la mínima:	L'existent, no es permet cap divisió
Separacions mínimes:	3 m a lateral, fons i carrer
Edificabilitat màxima:	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ocupació:	60 %
Alçada reguladora màxima :	10,00 m
Us dominant:	Comerç gran i mitjà

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

Els objectius i criteris de la modificació són:

- facilitar el desplegament i gestió de l'ARE Mas Marroc
- adequar i millorar l'ordenació de l'àmbit
- assegurar l'adequada implantació urbana de les futures edificacions possibilitant l'alternança d'usos i afavorint especialment els d'ús cultural, que contribueixen a la millora de la qualitat de vida de la ciutat
- Implantar les activitats futures en la millor relació amb l'entorn.

### 10. Proposta de modificació

Es proposa la introducció d'una nova subclau que inclou tot el sòl d'aprofitament de l'àmbit. S'estableixen aquestes mesures per ajustar adequadament l'ordenació a les necessitats de les noves edificacions, repartint en funció dels diferents requeriments, el sostre de la parcel·la.

Les noves condicions de parcel·lació delimiten una parcel·la mínima de 2500 m2, per bé que s'admetrà la reducció fins als 2000 m2 en el cas d'usos culturals, sempre i quan el nombre màxim de parcel·les sigui 4.

La quantificació i comparació numèrica de la modificació es resumeix als quadres adjunts:

### 11. Quadre resum de superfícies

PGOU vigent			Sostre
Zones	àmbit		
4.2d	10.306,02	93,02%	10.306,02
<b>Sistemes</b>			
A2	773,21	6,98%	
<b>Total àmbit</b>	<b>11.079,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>10.306,02</b>

Proposta modificació			
Zones	àmbit		
4.2f	10306,02	93,02%	10306,02
<b>Sistemes</b>			
A2	773,21	6,98%	
<b>Total àmbit</b>	<b>11.079,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>10.306,02</b>

Justificació estàndards	Modificació	Vigent	Increment
sostre	10.306,02	10.306,02	-



## 2. NORMATIVA

### Article 1. Naturalesa, objecte i àmbit.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona per l'ajust de les condicions de parcel·lació del sòl comercial de l'àmbit delimitat en sòl urbà al carrer can Pau Birol i a raó de les necessitats detectades.

El seu abast és la modificació de les condicions de parcel·lació de l'àmbit delimitat, amb la creació de la subzona 4.2.f, per millorar la implantació dels usos previstos i possibilitar-ne l'òptima localització.

### Article 2. Determinacions:

Seràn d'aplicació les consideracions establertes en els documents de memòria, normativa, i plànols normatius (plànol 5 de Proposta de modificació).

### Article 3. Ordenació específica.

El sòl d'aprofitament s'ordenarà segons les disposicions de la zona comercial 4.2 zona comercial amb espais oberts segons el que disposa l'art. 216 de les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, segons els paràmetres bàsics grafats en el plànol 5 – Proposta de modificació d'aquest document i específicament en les disposicions que s'estableixen per la nova subclau 4.2.f que es detallen a continuació:

#### Condicions de l'edificació per la subclau 4.2f

Parcel·la mínima:	2.500m <sup>2</sup> Es podrà admetre una parcel·la mínima de 2000 m <sup>2</sup> per destinar-la a usos culturals; en qualsevol cas el nombre màxim de parcel·les de la subzona serà 4.
Separacions mínimes:	3 m a lateral, fons i carrer
Edificabilitat màxima:	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ocupació màx:	60 %
Posició de l'edificació	l'edifici es col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació del sòl urbà
Alçada reguladora màxima :	10,00 m

### Article 4. Normativa seguretat i incendis.

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.

### 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.

### 3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

#### 3.1. Agenda.

Les parcel·les de l'àmbit s'edificaran d'acord amb els terminis establerts en la normativa urbanística vigent.

#### 3.2. Avaluació econòmica i financera.

No es considera necessària atès que el sòl objecte de la modificació té la condició de solar.

#### Informe de sostenibilitat econòmica.

La nova parcel·lació i implantació de l'activitat cultural no suposa majors demandes de serveis ni augment de les càrregues de manteniment dels sistemes urbanístics. La seva implantació suposa, en canvi, una revalorització urbana de l'entorn que facilitarà la implantació d'activitats amb major valor afegit.

