

URBANISME I ACTIVITATS  
PLANEJAMENT I PROJECTES

EXPEDIENT : 2014002825



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. 58  
ALINEACIÓ IMMOBLE NÚM. 148-150 DEL CARRER STA. EUGÈNIA  
(19.152)

INICI: 03/03/2014

TANCAMENT:

FOLIS:

ALCALDE PRESIDENT: CARLES PUIGDEMONT I CASAMAJÓ  
SECRETÀRIA GENERAL: M. GLÒRIA GOU CLAVERAAjuntament  de GironaMODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA NÚM 58  
ALINEACIÓ DE L'IMMOBLE NÚM. 148-150 DEL CARRER STA. EUGÈNIA

MARÇ 2014

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA NÚM 58 ALINEACIÓ DE L'IMMOBLE NÚM. 148-150 DEL CARRER STA. EUGÈNIA..... 1

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM 58 ALINEACIÓ IMMOBLE NÚM.148-150 CARRER STA EUGÈNIA..... 3

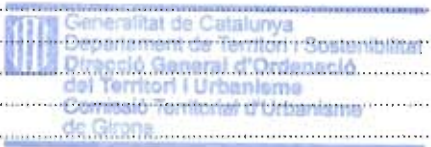
I. MEMÒRIA..... 3

1. Antecedents... 3
2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació... 3
3. Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa... 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... 5
10. Proposta de modificació... 5
11. Quadre resum de superfícies... 6
12. Justificació del compliment de les reserves per a sistemes urbanístics... 6
13. Programa de participació ciutadana... 6
14. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible... 6
15. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible... 6
16. Informe de sostenibilitat econòmica... 7

ANNEX I: FOTOS..... 10

2. NORMATIVA..... 13

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL..... 13
Article 1. Naturalesa i objecte... 13
Article 2. Situació i àmbit... 13
Article 3. Obligatorietat... 13
Article 4. Vigència... 13
Article 5. Interpretació... 13
Article 6. Determinacions... 13
CAPÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL..... 14
Article 7. Classificació del sòl... 14
Article 8. Qualificació del sòl... 14
DISPOSICIÓ ADDICIONAL..... 14



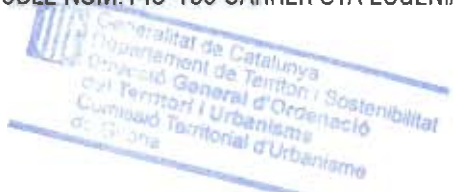
3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA..... 15

3.1. AGENDA..... 15
3.2. AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MPGOU..... 15

4. PLÀNOLS..... 16

ANNEX. DOCUMENT DE SÍNTESI..... 17

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM 58 ALINEACIÓ IMMOBLE NÚM.148-150 CARRER STA EUGÈNIA



I. 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 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 al DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

2. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ.

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 58 del Pla General d'ordenació de Girona pel canvi d'alineació de l'immoble número 148-150 del carrer Santa Eugènia, així com de l'ajust volumètric de l'edificabilitat prevista en l'esmentada parcel·la.

El seu objecte és l'obtenció lliure i gratuïta de 3,30 m² de sòl urbà actualment qualificat de zona de ciutat vella, amb l'objectiu de ser incorporat al sistema viari i per garantir l'ús no discriminatori i la circulació de forma autònoma i continua de totes les persones en el recorregut de vianants, atesa la mancança actual d'aquests requisits en el tram objecte de la present modificació. Tanmateix, es proposa una ordenació volumètrica alternativa del sostre residencial de la parcel·la, tot reconeixent el volum actual i l'edificabilitat no esgotada que el pla general hi determina.

La modificació no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb el que s'estableix a l'art. 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

Aquesta modificació no afecta sostre residencial ni reserves pel sistema d'habitatges dotacionals públics. Per tant, no requereix la incorporació d'una memòria social tal, com es determina a l'article 59 del DLEG 1/2010 TR LUC.

3. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA.

En data 11 de març de 2010 es publica al BOE l'ordre VIV/561/2010 d'1 de febrer, pel qual es desenvolupa el "Document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats", donant compliment a la disposició final quarta del Reial Decret 505/2007, de 20 d'abril, pel qual s'aproven les condicions bàsiques i no discriminació per l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i les edificacions. Aquesta ordre és d'aplicació a tots els espais públics urbanitzats situats en el territori de l'Estat. En el seu article 5 s'estableixen les "Condicions generals de l'itinerari de vianants accessible" i, en els seus apartats 2.a i 2.b estableix el següent:

*"Tot itinerari de vianants accessible haurà de complir els següents requisits:*

- a. *Discorrerà sempre de manera confrontant o adjacent a la línia de façana o element horitzontal que materialitzi físicament el límit edificat a nivell de sòl.*
- b. *En tot el seu desenvolupament tindrà una amplada lliure de pas no inferior a 1,80m, que garanteixi el gir, encreuament i canvi de direcció de les persones independentment de les seves característiques o mode de desplaçament".*

Atès que en l'àmbit de la present modificació no es dona compliment a l'accessibilitat universal que introdueix l'ordre VIV/561/2010, es considera oportuna la proposta d'afectació de la zona residencial, per

ampliar els itineraris accessibles de la ciutat i contribuir a un model de ciutat basada en la igualtat de drets, la continuïtat de la mobilitat lliure de barreres arquitectòniques i la contribució a fomentar la interacció social.

Paral·lelament a aquest argument normatiu, l'ajuntament de Girona aprovava en data 26 d'abril de 2013 la revisió i actualització del Pla d'accessibilitat per la supressió de barreres arquitectòniques a la via pública, en el qual consta com a:

*prioritat A4 - Adaptar les cruïlles de carrer Santa Eugènia amb Francesc Estival i la travessia de la Fàbrica.*

Aquesta prioritat requeria com a pas previ a la seva resolució, la modificació del planejament, afectant a vialitat el sòl urbà de la finca 4075701 que el pla general d'ordenació de Girona qualifica (planejament vigent) com a zona residencial, la qual cosa es disposa a fer el present document, amb la finalitat d'acomplir amb les previsions del Pla d'accessibilitat municipal.

Complementàriament, es regula la composició volumètrica de la parcel·la, redistribuint (sense modificar) l'edificabilitat que li atorga el pla general vigent..

#### 4. SITUACIÓ I ÀMBIT.

La modificació se situa al barri de Sta. Eugènia de Girona en sòl urbà consolidat.

L'àmbit de la modificació és el grafiat als plànols d'ordenació i el constitueix únicament i exclusiva la parcel·la 4075701. Està delimitat al nord pel carrer de Baix, al sud pel carrer de Santa Eugènia, a l'est pel carrer de Francesc Estival i Cisa i a l'oest per la Travessia de la Fàbrica

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 450,97 m<sup>2</sup>.

#### 5. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ.

La present modificació del Pla General està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb el que estableix l'art. 76.2 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional tretzena del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

La seva tramitació queda regulada pels arts. 80 i 85 i 96 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

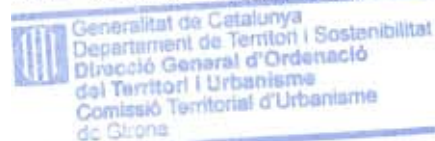
#### 6. MARC URBANÍSTIC I LEGAL

##### 6.1. LEGISLACIÓ ESTATAL I AUTONÒMICA.

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc pel Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i en l'àmbit autonòmic, pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost 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 reglament de la Llei d'Urbanisme. La Llei d'Urbanisme ha estat modificada parcialment per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la LUC, i el reglament ha estat modificat pel decret 80/2009, de 19 de maig, per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.

##### 6.2. LEGISLACIÓ MUNICIPAL.

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 Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.



## 6.3 LEGISLACIÓ SECTORIAL.

Ordre VIV/561/2010 de 1 de febrer per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

## 7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, USOS DEL SÒL I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ.

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol i\_03 i es correspon a una única parcel·la de propietari únic, en sòl urbà consolidat; conseqüentment ha estat urbanitzada i disposa de tots els serveis urbanístics bàsics. La parcel·la s'envolta d'una tanca contínua de conglomerat petri i està parcialment ocupada, en la meitat nord, per un cos principal d'edificació de planta baixa i pis. Tant la tanca com l'edificació estan en perfecte estat de conservació.

L'ús actual del sòl objecte de la present modificació és de zona residencial que configura carrers.

## 8. PLANEJAMENT VIGENT.

La classificació del sòl inclòs en l'àmbit és la de sòl urbà consolidat, d'acord amb el planejament vigent i té assignada la qualificació de zona general residencial que configura carrers, subzona de ciutat vella (clau 1.1). Aquesta zona comprèn sòls destinats a ser ocupats per l'ús residencial amb una forta barreja d'usos compatibles. L'edificació se situa de manera contínua, configurant carrers i places.

La subzona (clau 1.1) comprèn els sectors de compartició tradicional de la terra en els nuclis rurals, donant lloc a una casa de cos amb eixida per a horts i corral i, coberta amb graner. Aquest tipus urbà al llarg dels camins i carrers, configura el típic creixement fins a finals del segle XIX. Està constituït per un teixit urbà majoritàriament de parcel·la estreta, ocupada per habitatges unifamiliars.

El tipus d'ordenació és d'alineació a vial. L'ús dominant és el d'habitatge unifamiliar.

## 9. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ.

Els objectius i criteris de la modificació són:

- Ampliar el recorregut i la continuïtat de l'itinerari de vianants accessible en aquest tram del carrer Santa Eugènia.
- Ajustar l'alineació del carrer Santa Eugènia
- Obtenció de 3,30m<sup>2</sup> de vial per cessió lliure i gratuïta.
- Reordenació volumètrica de l'edificabilitat de la parcel·la.



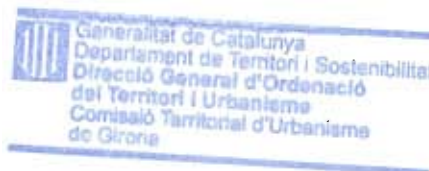
## 10. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Es proposa una nova alineació pel tram de carrer Santa Eugènia entre els carrers Francesc Estival i Cisa i Travessia de la Fàbrica, modificant la qualificació urbanística de 3,30 m<sup>2</sup> de zona residencial que passarien a formar part del sistema viari del municipi, aconseguint un recorregut de vianants accessible, ampliant la vorera fins a 1,80 metres en l'extrem est, on actualment tan sols hi ha 0,88 metres. Aquesta nova alineació comportarà l'enderroc d'uns 7,00 metres lineals de tanca perimetral de la parcel·la (segons plànol d'ordenació): per donar lloc a una nova dimensió de la vorera i també per permetre la col·locació d'una portal d'accés per vehicles.

Aquesta proposta suposa doncs, un increment del sistema viari del municipi, reduint la qualificació de zona general residencial que configura carrers.

D'altra banda, es proposa una ordenació volumètrica alternativa que, sense modificar l'edificabilitat determinada al pla general d'ordenació urbana, permet situar un cos de 40 m<sup>2</sup> a l'extrem sud de la parcel·la i adossat a la tanca perimetral per a ús d'aparcament. Aquesta nova volumetria no superarà en cap cas, l'alçada de la tanca perimetral existent.

Conseqüentment a la reordenació de la volumetria, es redueix l'actual línia límit d'edificació per restar el volum de l'extrem sud de la parcel·la.



### 11. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES

Planejament vigent				
Classificació	Qualificació		percentatge	
Sòl urbà	Zones	Residencial 1.1	450,97	100,00%
Total àmbit			450,97	

Planejament Proposta				
Classificació	Qualificació			
Sòl urbà	Zones	Residencial 1.1	447,67	99,27%
	Sistemes	Vialitat (A.2)	3,30	0,73%
Total àmbit			450,97	100,00%

### 12. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES RESERVES PER A SISTEMES URBANÍSTICS

La present modificació constitueix una actuació d'abast limitat per a l'ajust, ampliació i millora de la vialitat en sòl urbà i les condicions d'ordenació de la parcel·la i no contempla ni increment de sostre edificable o de la densitat de l'ús residencial, ni transformació dels usos preexistents; per tant, segons l'article 100 del text refós de la LUC, no requereix cap increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

### 13. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

L'ajuntament de Girona, promotor d'aquesta modificació, en garanteix el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública. S'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats.

### 14. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

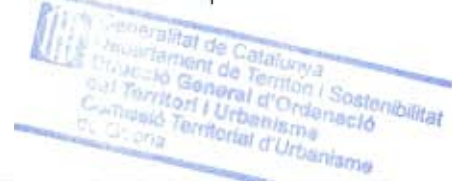
La modificació suposa un ajust limitat de la vialitat i les condicions d'ordenació de l'àmbit designat per dimensionar els vials previstos tant a l'ús, com a les necessitats presents i futures dels usuaris. Amb aquest objectiu la modificació cerca una solució de planejament que passi per un ús racional del sòl i permeti la conservació del model residencial existent, atesa la seva compatibilitat amb els objectius previstos.

La present modificació del PGOU no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient i no contempla cap de les casuístiques recollides en l'article 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes; per tant, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

### 15. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

La modificació no comporta cap nova classificació de sòl urbà o urbanitzable que no hagi estat prevista anteriorment, per tant i d'acord amb l'art. 3 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha de incorporar l'estudi de mobilitat.

Tanmateix amb la creació d'un recorregut de vianants accessible, ampliant la vorera fins a 1,80 metres en l'extrem est, on actualment tan sols hi ha 0,88 metres s'afavoreix incrementar la qualitat de la mobilitat de vianants a la ciutat.



## 16. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

### 1. CRITERIS I OBJECTIUS

Aquest apartat es redacta en compliment del l'article 59 del DL 1/2010, que en relació a la documentació del plans d'ordenació urbanística municipal, apartat 3.d.

Els objectius d'aquest document són:

- Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.  
Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial. Per tant, no s'escau la justificació específica.
- Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions.  
Es considera la relació entre les aportacions impositives de les edificacions resultants i les despeses de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. En l'apartat següent i en compliment de l'article esmentat es fa una valoració dels nivells mínims d'IBI necessaris per a garantir la sostenibilitat de l'actuació.

### 2. IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES DE LA MPGOU

Les despeses a la modificació les podem agrupar en els següents apartats:

- Infraestructures i espais lliures i serveis inclosos en el polígon o necessaris pel seu correcte funcionament.
- Implantació de prestacions i serveis externs al sector (nous equipaments).
- Manteniment de dites infraestructures, serveis i espais lliures (incloent l'enllumenat públic, neteja i vigilància).
- Manteniment de les prestacions d'equipaments i serveis necessàries per la població que treballa en l'àmbit.

Els ingressos associats al sector son es següents:

- Cessió d'aprofitament urbanístic
- Impost sobre construccions i obres (ICIO).
- Impost sobre bens immobles (IBI)
- Impost d'activitats econòmiques (IAE)

Per tal d'avaluar l'impacte de l'actuació en les finances públiques hem partit dels següents supòsits:

- La implantació de les infraestructures incloses en l'àmbit es redueix a la pavimentació de 3,30m<sup>2</sup> de vorera.
- No existeix cessió d'aprofitament urbanístic..
- En aquest àmbit no s'inclou cap implantació d'equipaments per la qual cosa no genera despeses a l'administració actuant (ajuntament de Girona).
- La implantació d'equipaments i serveis fora de l'àmbit, atès que l'ús ja és existent i, que no es contempla nova població a raó de la modificació en aquest àmbit, es podrà realitzar adaptant la despesa en un primer moment als ingressos produïts per l'impost sobre construccions i obres i, posteriorment adaptant-la als ingressos de l'IAE.

- Finalment el manteniment d'infraestructures, serveis i espais lliures haurà d'ésser suportat per l'IBI que generi la pròpia actuació.

La despesa de pavimentació de vorera, en tant que acció prevista en el Pla d'Accessibilitat municipal, aprovat el 26 d'abril de 2013 per Junta de Govern, preveu una partida específica per l'assoliment dels objectius del Pla. S'ha considerat una despesa de 60,00 €/m<sup>2</sup> per avaluar el cost de pavimentació de la nova superfície de vorera, que es veurà suportada per la partida ja assignada als pressupostos municipals del present exercici:

Qualificació	Superfície	Cost pavimentació	cost total
A.2	3,30	60,00 €	198,00 €
TOTAL			198,00 €

Atesa la consolidació de l'ús residencial, l'informe avalua l'increment de costos de manteniment a 10,00€ m<sup>2</sup> i any de viari de nova implantació en relació a l'increment de ingressos corresponent al major valor a causa del nou sostre previst

En el quadre següent es resumeixen els costos anuals de manteniment previstos:

Qualificació	Superfície	Cost manteniment	cost anual	Sostre	repercussió € manteniment / m <sup>2</sup> sostre
A.2	3,30	1,20 €	3,96 €		
TOTAL			3,96 €	40,00	0,099

Així doncs, el cost de manteniment anual del nou viari resultant és de 3,96 € que implica una repercussió mitja per m<sup>2</sup> de 0,099 €/m<sup>2</sup> any sobre el nou sostre previst per materialitzar.

A aquests efectes, es pot considerar que el manteniment de les infraestructures i serveis es pot afrontar amb un nivell mínim d'IBI, per la qual el 30% com a màxim es destini al manteniment de la infraestructura inclosa en el sector i la resta es destini a les prestacions de serveis pròpies de l'ajuntament

Tot i que el càlcul de la sostenibilitat econòmica és en base a l'IBI gravat amb un valor cadastral a futur un cop transformat, es pot justificar en aquest cas que l'actuació ja es sostenible econòmicament per a les arques municipals en aquests moment. A aquests efectes, s'ha calculat el nivell d'IBI que actualment recapta l'ajuntament de les finques del sector:

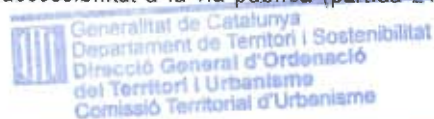
	Referència Cadastral	Valor Cadastral	% Tipus Gravamen	IBI	repercussió € manteniment / m <sup>2</sup> sostre
ACTUAL	4075701	264.954,14	0,9746	2.582,24 €	
FUTUR		275.720,65	0,9746	2.687,17 €	
	INCREMENT			104,92 €	2,62 €

S'observa que el 30% de la nova recaptació (31,47 €) és clarament superior al cost anual estimat del manteniment de les infraestructures i serveis (3,96€) un cop estigui executat el nou sostre (40 m<sup>2</sup>). Es constata doncs, que s'assoleix l'equilibri de l'àmbit modificat.

### 3 CONCLUSIONS

D'acord amb el que s'exposa en la memòria, els usos proposats d'activitat econòmica s'adeqüen a les necessitats del municipi. D'altra banda, per la petita dimensió de la modificació, es mantenen els equilibris bàsics del pla pel que fa a sòl residencial i sòl per activitats econòmiques.

- L'execució del sector comporta inversions a càrrec de l'ajuntament però ja estan contemplades en els pressupostos anuals dins la partida del Pla d'accessibilitat a la via pública (partida 210 155 00 610 01)





- Els costos de manteniment de les infraestructures i espais lliures poden ser suportats per el tram d'IBI que correspon atenent a les característiques del sector.
- L'actuació no té un impacte negatiu sobre les finances de l'ajuntament.
- Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial.



ANNEX I : FOTOS

---

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Girona



Généralitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme




 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 2014

## 2. NORMATIVA

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

---

#### Article 1. Naturalesa i objecte.

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 58 del Pla General d'ordenació de Girona pel canvi d'alineació de l'immoble número 148-150 del carrer Santa Eugènia, així com de l'ajust volumètric de l'edificabilitat prevista en l'esmentada parcel·la.

#### Article 2. Situació i àmbit

L'àmbit de la modificació és el grafiat als plànols d'ordenació i el constitueix únicament i exclusiva la parcel·la 4075701. Està delimitat al nord pel carrer de Baix, al sud pel carrer de Santa Eugènia, a l'est pel carrer de Francesc Estival i Cisa i a l'oest per la Travessia de la Fàbrica

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 450,97 m<sup>2</sup>.

#### Article 3. Obligatorietat

Segons l'article 4 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, les disposicions contingudes en l'esmentat PGOU i les seves modificacions obliguen al seu compliment per igual tant a l'administració com als particulars. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del text refós del PGOU.

#### Article 4. Vigència

Segons l'article 5 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, i la seva normativa, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 94 i 106 del DLEG 1/2010 text refós de la Llei d'Urbanisme.

#### Article 5. Interpretació

Segons l'article 3 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, la interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

#### Article 6. Determinacions

Seràn d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

1. Memòria descriptiva i justificativa
2. Normativa
3. Plànols



**CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

**Article 7. Classificació del sòl.**

La classificació del sòl inclòs en l'àmbit de la modificació número 58 del PGOU és la de sòl urbà no consolidat, d'acord amb el planejament vigent.

**Article 8. Qualificació del sòl**

La present modificació té assignades qualificacions de sistema viari (clau A) i zona residencial de ciutat vella (clau 1.1).

**CLAU A. SISTEMA VIARI.**

Recollida als articles 127 a 134 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.

**CLAU 1.1. ZONA DE CIUTAT VELLA**

Recollida a l'article 200 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona. Comprèn comprèn els sectors de compartició tradicional de la terra en els nuclis rurals, donant lloc a casa de cos amb eixida per a horts i corral, i coberta amb graner. Aquest tipus urbà al llarg dels camins i carrers, configura el típic creixement fins a finals del segle XIX. Està constituït per un teixit urbà majoritàriament de parcel·la estreta, ocupada per habitatges unifamiliars.

**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

La present modificació del text refós del PGOU serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i la normativa íntegra.

#### 3.2. AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MPGOU.

La modificació no comporta un increment de sostre edificable, de les densitat d'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, que impliqui en compliment de l'art. 99 DLEG 1/2010 TR LUC,

- la inclusió en l'agenda de la previsió d'execució immediata i l'establiment d'un termini concret
- la inclusió en el document d'avaluació econòmica i financera, com a separata, una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.

#### 3.3. GESTIÓ.

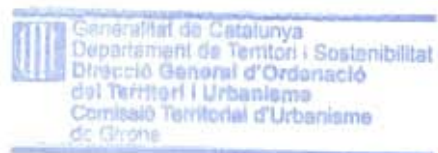
La cessió del sistema viari es farà prèvia a qualsevol llicència urbanística afectant aquest àmbit de planejament.



64

#### 4. PLÀNOLS

- i\_1 Àmbit 1/1.000
- i\_2 Ortofoto 1/500
- i\_3 Cadastre 1/ 500
- i\_4a Planejament Vigent 1/500
  
- o\_1 Planejament proposta 1/500-200





## ANNEX. DOCUMENT DE SÍNTESI



### MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM 58 ALINEACIÓ IMMOBLE NÚM. 148-150 C/ STA EUGÈNIA

#### SITUACIÓ I ÀMBIT:

L'àmbit de la modificació és el grafiat als plànols d'ordenació i el constitueix únicament i exclusiva la parcel·la 4075701. Està delimitat al nord pel carrer de Baix, al sud pel carrer de Santa Eugènia, a l'est pel carrer de Francesc Estival i Cisa i a l'oest per la Travesia de la Fàbrica

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 450,97 m<sup>2</sup>.

#### ÀMBIT DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES:

Àmbit de la modificació puntual del text refós del PGOU número 58.

#### ABAST DE LA SUSPENSÍO:

Se suspèn l'atorgament de llicències d'edificació i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, d'acord amb allò que disposa l'article 73 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat en part per la Llei 3/2012 de 22 de febrer. Aquest termini serà d'un any, comptat des de la publicació de l'acord d'aprovació inicial i de suspensió.

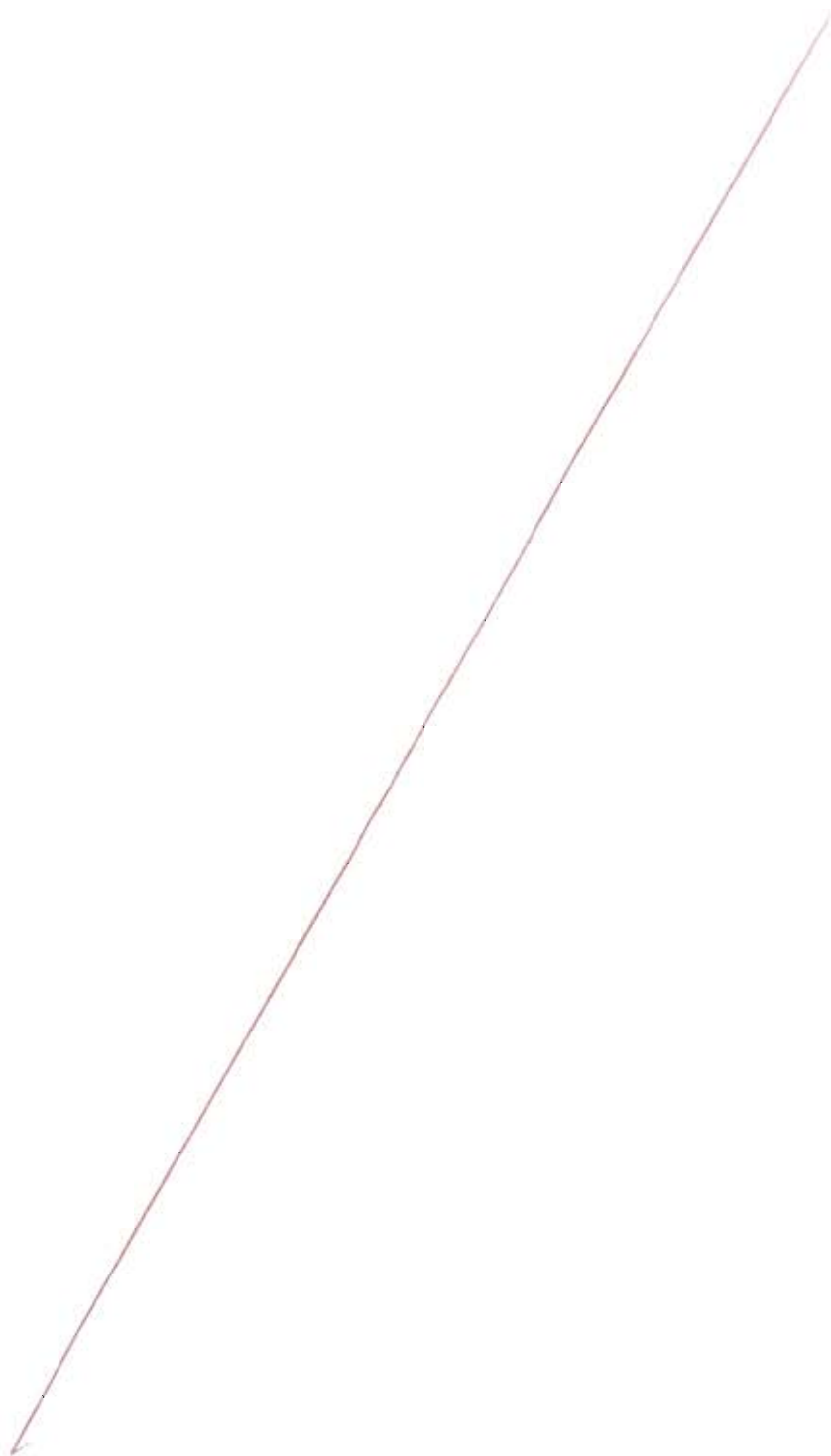
#### ABAST DE LA MODIFICACIÓ:

##### L'objecte de la modificació és:

Obtenció lliure i gratuïta de 3,30 m<sup>2</sup> de sòl urbà actualment qualificat de zona de ciutat vella, amb l'objectiu de ser incorporat al sistema viari, per garantir l'ús no discriminatori i la circulació de forma autònoma i contínua de totes les persones en el recorregut de vianants atesa la mancança actual d'aquests requisits en el tram objecte de la present modificació. Tanmateix, es proposa una ordenació volumètrica alternativa del sostre residencial de la parcel·la, tot reconeixent el volum actual i l'edificabilitat no esgotada que el pla general determina.

#### TRAMITACIÓ:

Aprovació inicial Aprovació provisional Aprovació definitiva DOGC
--





DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 10/03/2014.

LA SECRETÀRIA GENERAL,



Equip redactor:

Servei de Planejament i Gestió / Àrea d'Urbanisme:

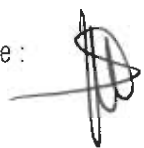
Cap del servei de planejament:  
Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte



Redacció:  
Rosa Peralta Saguero, arquitecta



Cap dels serveis jurídics d'urbanisme :  
Joana Mendieta Bosch, advocada



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 12/05/2014.

LA SECRETÀRIA GENERAL,



GIRONA, MARÇ 2014

