

19.80

2004/14959-033

**URBANISME I OBRES**  
**PLANEJAMENT I PROJECTES**

**EXPEDIENT :** 2004004293  
**CODI :** 02.031.137  
**SÈRIE :** PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA  
**INTERESSAT :** AJUNTAMENT DE GIRONA  
**NIF :** P1708500B  
**ASSUMPTE :** MODIFICACIONS PUNTUALS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA EN ELS ÀMBITS: ACCÉS NORD, UA LA PABORDIA I UA LA COMA. (19.80)

**INICI:** 10/08/04

**TANCAMENT:**

**FOLIS:**

**L'alcaldeessa presidenta**  
**El secretari accidental**

Anna Pagans i Gruartmoner  
Joan Vila i Güell



Ajuntament  de Girona

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE GIRONA EN ELS USOS DEL SECTOR ACCÉS NORD I LES UUA PABORDIA I CAMP DE LA COMA**

Juliol 2004

## 1. Objecte i abast.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Girona, amb l'objecte de modificar els usos admesos en el Pla Parcial Accés Nord i en les Unitats d'Actuació UA 76 – Pabordia i UA 86 – Camp de la Coma, per permetre que part del seu sostre es destini a allotjament col.lectiu amb serveis comuns.

Amb aquesta finalitat es modifiquen els articles de la normativa i de les fitxes de l'annex normatiu següents:

*art. 97. Classificació segons la funció urbanística: usos específics.* S'introdueix la definició de l'ús d'allotjament col.lectiu amb serveis comuns dins l'habitatge plurifamiliar.

*art. 241. SU. Sector Accés Nord.* Per tal d'admetre-hi l'ús d'allotjament col.lectiu amb serveis comuns fins a un màxim del 60 % del seu sostre.

*Fitxa Annex normatiu PGOU UA 76 – Pabordia.* Per tal d'admetre-hi l'ús d'allotjament col.lectiu amb serveis comuns.

*Fitxa Annex normatiu PGOU UA 86 – Camp de la Coma.*  
Per tal d'admetre-hi l'ús d'allotjament col.lectiu amb serveis comuns.

## 2. Justificació

L'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 26 de maig de 2.004 supedita la introducció d'aquesta tipologia en el Pla Parcial Urbanístic del sector Accés Nord, a la modificació de la normativa urbanística del planejament general.

De l'acord es desprèn que segons la interpretació de la CTU de Girona, l'ús d'allotjament col.lectiu amb serveis comuns no és admissible en la zona 3.2 de dotacions i serveis privats, entenent que és dominant als efectes d'ús la seva vessant residencial.

Amb tot, l'Ajuntament aprecia la millora en l'oferta del parc residencial de la ciutat, que suposa la introducció d'una tipologia que incorpora, vinculats als habitatges, serveis comuns com cuina, menjador i restauració, gimnàs, piscina i altres instal.lacions esportives, enfermeria, bugaderia, biblioteca, mediateca i instal.lacions per activitats culturals, així com petit comerç de proximitat (quiosc, llibreria, video club, queviures etc. )

Per tant, es considera oportú facilitar la seva implantació en el sector Accés Nord així com en les dues Unitats d'Actuació que per la seva posició urbana i entorn tenen una clara vocació residencial-assistencial, UA 76 - Pabordia i ua 86 - Camp de la Coma.

Per evitar que la competència de l'ús plurifamiliar dispari el preu del sòl, la possibilitat d'ús residencial es restringeix a al tipologia d'allotjament col.lectiu amb serveis comuns, que es defineix com un ús específic dins de l'habitatge plurifamiliar.

En compliment de l'art. 16 del reglament parcial de la Llei d'Urbanisme 2/2002, *Reserves de sòl derivades de modificacions de plans que coportin un increment de sostre o de densitat*, les modificacions corresponents a les unitats d'actuació han de preveure una reserva de terrenys per a sistemes locals d'espais lliures i equipaments de 10 m2, com a mínim, per cada nou habitatge, així com el 10 % de l'aprofitament corresponent als nous usos que la modificació possibiliti.

### 3. Proposta de modificació.

#### Normativa vigent

Art. 97. Classificació segons la funció urbanística: usos específics.

1.b. Habitatge plurifamiliar. És l'edifici construït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

#### Proposta de modificació

Art. 97. Classificació segons la funció urbanística: usos específics.

1.b. Habitatge plurifamiliar. És l'edifici construït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

Allotjament col.lectiu: És l'habitatge plurifamiliar que contempla un mínim del 10 % del sostre total de la parcel·la destinat a instal·lacions i serveis comuns. Almenys el 50 % de la superfície destinada a serveis comuns es mantindrà amb vinculat a la comunitat i amb gestió centralitzada. Aquesta part només podrà estar ocupada pels serveis comuns següents:

Restauració  
Gimnàs  
Piscina  
Enfermeria  
Bugaderia  
Instal·lacions per activitats culturals.

La resta de sostre reservat per serveis comuns podrà destinar-se a comerç al detall, fixant-se un màxim de 100 m2 de superfície de venda per establiment.

Es fixa per aquest ús una densitat màxima de 1 habitatge per cada 66 m2 de sostre total edificable.

Normativa vigent

art. 241. SU. Sector Accés Nord.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

c. L'ús global d'aquest sector és el de dotacions i serveis privats.

Proposta de modificació

art. 241. SU. Sector Accés Nord.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

c. L'ús global d'aquest sector és el de dotacions i serveis privats.  
*S'admet l'allotjament col.lectiu en un màxim del 60 % del sostre total del Pla Parcial.*

Normativa vigent

Fitxa Annex normatiu PGOU: UA 76 – Pabordia.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ,  
EDIFICACIÓ I ÚS:

Ús global: Dotacions i serveis  
privats

RESERVES MÍNIMES DE SÒL  
PÚBLIC:

Espais lliures: 2.986 m2.

SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT  
PRIVAT:

Dotacions i serveis privats: 20.693 m2.

Proposta de modificació

Fitxa Annex normatiu PGOU: UA 76 – Pabordia.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ,  
EDIFICACIÓ I ÚS:

Ús global: Dotacions i serveis  
privats  
Allotjament col.lectiu.

RESERVES MÍNIMES DE SÒL  
PÚBLIC:

Espais lliures: 2.986 m2.

Cessió addicional de 10  
m2 d'espais lliures per  
cada nou habitatge que  
permeti el PMU

SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT  
PRIVAT:

Dotacions i serveis privats /  
Allotjament col.lectiu: 20.693 m2.

OBLIGACIONS ADDICIONALS:

- Redacció d'un Pla de Millora Urbana que qualifiqui el sòl, reguli usos i paràmetres de l'edificació, assenyali alineacions i rasants, defineixi l'ordenació de volums, estalbeixi les condicions de gestió i terminis i precisi les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques..
- Cessió de 10 % de l'aprofitament del nou us d'allotjament col.lectiu.

Normativa vigent

Fitxa Annex normatiu PGOU: UA 86 --  
Camp de la Coma.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ,  
EDIFICACIÓ I ÚS:

Ús global: Dotacions i serveis  
privats

RESERVES MÍNIMES DE SÒL  
PÚBLIC:

Espais lliures: 16.397 m2.

SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT  
PRIVAT:

Dotacions i serveis privats: 15.082 m2.



Girona, 14 de juliol de 2.004.

Pep de Solà-Morales Capdevila/arq.  
Serveis tècnics municipals.

Proposta de modificació

Fitxa Annex normatiu PGOU: UA 86 --  
Camp de la Coma.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ,  
EDIFICACIÓ I ÚS:

Ús global: Dotacions i serveis  
privats  
Allotjament col.lectiu.

RESERVES MÍNIMES DE SÒL  
PÚBLIC:

Espais lliures: 16.397 m2.  
Cessió addicional de 10  
m2 d'espais lliures per  
cada nou habitatge que  
permeti el PMU

SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT  
PRIVAT:

Dotacions i serveis privats /  
Allotjament col.lectiu: 15.082 m2.

OBLIGACIONS ADDICIONALS:

- Redacció d'un Pla de Millora Urbana que qualifiqui el sòl, reguli usos i paràmetres de l'edificació, assenyali alineacions i rasants, defineixi l'ordenació de volums, estalbeixi les condicions de gestió i terminis i precisi les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques..
- Cessió de 10 % de l'aprofitament del nou us d'allotjament col.lectiu.

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat i inicialment pel Ple, en sessió del dia 27/07/04.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament  de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 5/10/2004.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament  de Girona