

19.84

-4-
7005/18485-053

**URBANISME I OBRES
PLANEJAMENT I PROJECTES**

EXPEDIENT : 2005001729
CODI : 02.031.137
SÈRIE : PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA
NIF : P1708500B
ASSUMPTE : MODIFICACIÓ PLA GENERAL DELIMITACIÓ DEL PMU MERCAT DE SANTA EUGÈNIA I DEL PMU CARRER GUILLERIES. (19.84)

INICI: 29/03/05

TANCAMENT:

FOLIS:

ALCALDESSA PRESIDENTA:
LA SECRETÀRIA GENERAL:

ANNA PAGANS GRUARTMONER
M. GLÒRIA GOU CLAVERA



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
DE GIRONA PER LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR DE PMU
"MERCAT DE SANTA EUGÈNIA"**

Març 2004

ÍNDEX

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE GIRONA PER LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR DE PMU "MERCAT DE SANTA EUGÈNIA"

1. Antecedents.....	3
2. Situació, objecte i abast de la modificació.....	3
3. Conveniència i oportunitat.....	4
4. Formulació i tramitació.....	4
5. Marc urbanístic i legal.....	4
6. Estructura de la propietat.....	4
7. Estat i usos de l'edificació.....	6
8. Objectius i criteris de la modificació.....	7
9. Proposta de delimitació i definició del sector de PMU "Mercat de Santa Eugènia".	7
10. Quadres comparatius.....	8
11. Annex normatiu.....	9

PLÀNOLS

1. Situació (ortofoto)	1/2.000
2. Planejament vigent	1/1.000
3. Propostes per la millora del barri de Sta Eugènia (doc inicial)	1/2.000
4. Estructura de la propietat	1/500
5. Estat de l'edificació	
5.1. Planta Soterrani	1/500
5.2. Planta Baixa	1/500
5.3. Planta tipus	1/500
6. Delimitació sector	1/500
7. Implantació urbana resultant (indicativa)	
7.1. Planta cobertes	1/2.000
7.2. Planta baixa	1/1.000



1. Antecedents.

En sessió de data 9 de novembre de 2.004 el Ple de l'Ajuntament de Girona va ratificar la sol·licitud de subvenció del Programa de Barris pel barri de Santa Eugènia d'acord amb el document de "Propostes de millora del barri de Santa Eugènia" aprovat per la Comissió de Govern.

Entre les propostes de millora del barri hi ha la reforma de l'estructura urbana de part de l'illa del Mercat de Santa Eugènia amb l'obertura d'un nou espai públic i la reordenació de l'edificació. Les instal·lacions del citat mercat es troben en desús des de fa temps.

En sessió de data 14 de desembre de 2004 el Ple de l'Ajuntament de Girona va aprovar la delimitació de l'àrea de suspensió de llicències per a la modificació del PGOU a l'illa del Mercat de Sta. Eugènia.

2. Situació, objecte i abast de la modificació.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Girona, amb l'objecte de delimitar i definir els paràmetres del sector "Mercat de Santa Eugènia".

El sector delimitat per la modificació present està situat dins l'illa definida pels carrers Santa Eugènia, Bassegoda, Maçana, Guilleries i Sant Sebastià. Es delimita amb la finalitat d'acomplir l'operació de reforma interior i remodelació urbana, transformació d'usos i ordenació del subsòl, a l'interior de l'illa del Mercat de Santa Eugènia a través de la redacció d'un Pla de Millora Urbana.

Amb l'execució del PMU s'ha d'obtenir una placeta i l'aprofitament privat per resoldre l'actual situació del solar ocupat per les instal·lacions del Mercat, tancades i sense perspectives de futur.

El PMU també haurà de preveure la connexió de la nova plaça amb els carrers Maçana i Guilleries, al sud, a través de l'únic solar veí no edificat, objecte d'un PMU d'ordenació de volums amb aquesta finalitat, actualment en fase de tramitació.

Finalment, el PMU ha de possibilitar les actuacions necessàries en l'aparcament actual situat en subsòl, per l'acompliment de les finalitats previstes.

La modificació no afecta doncs als sistemes generals que configuren l'estructura urbana de la ciutat.

Amb la motivació exposada, es modifica el Plànol "Ordenació detallada, desenvolupament i gestió del sòl urbà" amb la delimitació del citat sector, s'introdueix la definició dels paràmetres urbanístics i objectius del sector de PMU en l'annex normatiu del PGOU.

Consorci de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Direcció General d'Urbanisme
29 JUNY 2005
Sònia Botinelli Serrat

3. Conveniència i oportunitat.

La modificació del PGOU s'emmarca dins el Programa de millora del barri de Sta. Eugènia citat als antecedents.

Amb l'execució del sector s'obtindrà una placeta amb un petit equipament de barri en un entorn molt densificat i amb un gran dèficit d'espai públic de relació veïnal, amb la vocació de punt de referència i connexió entre la trama espessa del barri a l'entorn del carrer Maçana i el futur equipament al servei del barri i la ciutat de la Marfà. La reordenació dels usos i estructura urbana del sector ha de permetre resoldre la situació de l'edifici del mercat, actualment en desús i sense perspectives de futur.

4. Formulació i tramitació

La modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, per la delimitació del sector "Mercat de Santa Eugènia" està promogut per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb el que disposen els articles 14 i 74 i 94 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents, en virtut del que disposa la disposició addicional cinquena de la Llei d'Urbanisme.

Pel que fa referència a la seva tramitació, aquesta queda regulada pel que disposa l'article 83 i següents de la Llei d'Urbanisme.

5. Marc urbanístic i legal

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions, i per la Llei Catalana 2/2002, de 14 de març d'urbanisme, la Llei 10/2004 de modificació de la LU 2/2002 i el seu reglament de desenvolupament parcial.

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 publicat als efectes de la seva vigència al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3654 d'11 de juny de 2002.

D'acord amb el PGOU, el sòl afectat per la delimitació del sector està classificat de sòl urbà i qualificat en part de sistema tècnic (clau F), corresponent a la finca ocupada per les instal·lacions del mercat i en part de zona d'eixample (Clau 1.2). El resum quantitatiu de la zonificació s'exposa al quadre del punt 10 d'aquesta memòria.

6. Estructura de la propietat.

En el plànol núm. 4 i el quadre núm. 1 s'exposa l'estructura de la propietat de l'àrea afectada. En el quadre núm. 2. S'exposa la relació de propietaris afectats i les seves adreces. La relació de propietaris i superfícies és informativa i sense validesa normativa. El reconeixement dels drets, límits i superfícies exactes de cada finca es realitzarà en el procés reparcel·latori.



QUADRE NÚM 1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

F. Cadastre Propietaris	Sup finca	Sup afectada
<p>3974905 Divisió horitzontal</p> <p>Sot, 1: Joan Homs Tixe</p> <p>Sot, 2: Ramon Corominas Gutierrez</p> <p>bs, a: Alfonso Trilla Sanchez</p> <p>bs, 1: M Elena Marquez Obrador</p> <p>bs, 2: M Elena Marquez Obrador</p> <p>bs, 3: M Elena Marquez Obrador</p> <p>bs, 5: Banca March SA</p> <p>bs, 6: Martirià Bartra Riera</p> <p>bs, 7: Martirià Bartra Riera</p> <p>bs, 8: Joan Roca Orts</p> <p>bs, 9: Joan Homs Tixe</p> <p>bs, 10: Manel Ferrés Bartroli</p> <p>bs, 11: Const. Metalicas Riera S</p> <p>bs, 12: Rosello Jordi SL</p> <p>bs, 13: Manel Ferrés Bartroli</p> <p>bs, 14: Const. Metalicas Riera S</p> <p>bs, 15: Matias Vila Ribera</p> <p>bs, 16: Matias Vila Ribera</p> <p>bs, 17: Manel Ferrés Bartroli</p> <p>bs, 18: Manel Ferrés Bartroli</p> <p>bs, 19: Banca March SA</p> <p>bs, 20: Banca March SA</p> <p>bs, 21: Banca March SA</p> <p>bs, 22: Guillermo Tortosa Teixido</p> <p>bs, 23: Guillermo Tortosa Teixido</p> <p>bs, 32: Banca March SA</p> <p>bs, 33: Banca March SA</p> <p>bs, 34: Manel Ferrés Bartroli</p> <p>bs, 35: Gener Casadevall SA</p> <p>bs, 36: Gener Casadevall SA</p> <p>bs, 37: Gener Casadevall SA</p> <p>bs, 38: Banca March SA</p> <p>bs, 39: Lluís Pibernat Deulofeu</p> <p>bs, 40: Giuseppe Alaimo</p> <p>bs, 41: Manel Ferrés Bartroli</p> <p>bs, 42: Manel Ferrés Bartroli</p> <p>bs, 43: Joan Homs Tixe</p> <p>bs, 44: Carmen Cassa Puig</p> <p>bs, 45: Manuel Mera Viñas</p> <p>bs, 46: Joan Homs Tixe</p> <p>bs, 47: Asunción Riba Roca</p> <p>bs, 48: Asunción Riba Roca</p> <p>bs, 49: Severino Mera Viñas</p> <p>bs, 50: Severino Mera Viñas</p> <p>bs, 51: M Elena Marquez Obrador</p> <p>bs, 52: Joan Homs Tixe</p> <p>bs, 53: Joan Agustí Frou</p> <p>bs, 54: Joan Agustí Frou</p> <p>Ent, 1: Ajuntament de Girona</p> <p>Ent, 2: Ajuntament de Girona</p>	<p>1.139,00</p>	<p>1.139,00</p>
3974911 Joaquim Andreu Molas	298,70	21,00

Generalitat de Catalunya
 Departament de Finances Territorials
 29 JUNY 2005
 S. M. de...

QUADRE NÚM 2. PROPIETARIS AFECTATS

Propietaris afectats	Adreça	
Joan Homs Tixe	Gran Via Jaume, 1 9, bs	17001 Girona
Ramon Corominas Gutierrez	C/ Guilleries, 2, 3r	17006 Girona
Alfonso Trilla Sanchez	C/ Sant Felix, 6, 2n, 2ª	17460 Celrà
Ma. Elena Marquez Obrador	C/ Parc Obres Públiques sn 3r/2ª	17813 La Vall de Bianya
Banca March SA	Alejandro Rosselló, 8	07002 Palma de Mallorca
Martirià Bartra Riera	C/ Massana, 21, àtic	17006 Girona
Joan Roca Orts	C/ Francesc Ciurana, 25 àtic	17002 Girona
Manuel Ferrer Bartroli	C/ Xacoc, 4	17800 Olot
Constr.Metalicas Riera S.	C/ Major, 308	17190 Salt
Roselló Jardí, SL	Av. De la Pau, 53	25230 Lleida
Matias Vila Ribera	C/ Benigno Feliu, 5	17844 Comellà de Terri
Guillermo Tortosa Teixido	C/ Güell, 108, 3r, 3ª	17005 Girona
Enric Roca Trias	C/ Mallorca, 4	17834 Porqueres
Angela Robles Fernandez	Pl. Josep Irla i Bosch	17003 Girona
Rafael Castro Barragan	C/ Güell, 156, 2n, 3ª	17005 Girona
Gener Casadevall SA	C/ Castell, s/n	17244 Cassà de la Selva
Lluís Pibernat Deulofeu	C/ Industria, 34, 2n, 1a	17244 Cassà de la Selva
Giuseppe Alaimo	C/ Pare Coll, 4, 2n, 1a	17005 Girona
Carmen Cassa Puig	Av. Sant Narcís, 38	17005 Girona
Manuel Mera Viñas	C/ Marquès Caldes de Montbui, 39, 1	17003 Girona
Asunción Riba Roca	C/ Creu, 3	17002 Girona
Severino Mera Viñas	C/ Rafael Masó, 14, bs, 1	17190 Salt
Joan Agustí Frou	Av. Costa Brava, 4	17121 Cerçà
Ajuntament de Girona	Pl. del vi, 1	17001 Girona
Joaquim Andreu Molas	C/ Perelló, 168	17180 Vilablareix

29 JUNY

[Signature]

[Stamp]

7. Estat i usos de l'edificació.

Als plànol 5, s'han grafiat indicativament l'estat actual de l'edificació i usos de l'illa del sector delimitat:

- Al 5.1 s'indiquen les edificacions que disposen d'aparcament en el soterrani.
- Al 5.2 s'indiquen els usos principals de les plantes baixes i l'estat d'ocupació, fora d'ús o ruïna del local.
- Al 5.3 s'indiquen els usos i estat de les plantes tipus i la situació de l'edificació respecte les alçades admeses al planejament.

De l'anàlisi de la situació actual de l'estat i usos exposat, es constata:

- La importància dels aparcaments dels soterranis de les finques del mercat i col·lidant per l'est, al que s'accedeix a través del primer.
- La baixa ocupació de les superfícies comercials, inclòs la de locals amb una bona situació respecte l'entorn com el del xamfrà Guilleries – Santa Eugènia. En el cas del mercat, s'afegeix la dificultat de subsistència d'aquests serveis en front de la competència del supermercats i grans superfícies comercials. De fet, des de la seva construcció l'any 84, només ha estat obert un curt període a l'inici. Les poques activitats que l'ocupen, dos locals al carrer Santa Eugènia i els locals de les associacions locals a l'altell de propietat municipal, no s'ajusten a les previstes per la seva qualificació urbanística.
- L'existència d'una edificació ruïnosa, un solar a efectes pràctics, entre el mercat i el carrer a la perllongació del carrer Montnegre. Sobre aquest solar

s'ha emès per part de l'ajuntament un certificat d'aprofitament urbanístic previ a la proposta de modificació. Per aquest motiu, es redacta i tramita simultàniament amb aquesta modificació el PMU Guilleries, d'ordenació de volums, amb la finalitat d'obtenir el pas públic a través d'aquesta finca, mantenint l'aprofitament de la mateixa.

- La disparitat d'alçades i volums disconformes respecte l'alçada del PGOU

8. Objectius i criteris de la modificació.

La delimitació i definició del sector de PMU té com a objectius:

- L'obtenció d'una plaça pública en el sector.
- La requalificació de part del sòl de la parcel·la del mercat, com a zona d'eixampla, clau 1.2 per possibilitar el finançament de l'actuació.
- La connexió de la plaça amb els carrers Maçana i Guilleries cap al sud.
- La previsió d'un equipament civc – cultural de barri a la plaça.
- L'ordenació de l'edificació que conformarà la façana de la plaça.
- La mínima intervenció en l'actual aparcament que ocupa el subsòl del mercat per permetre l'accés a través seu a l'aparcament de la finca veïna. La major part dels baixos d'aquesta es substituiran per l'accés a la plaça pel sud, a través del PMU Guilleries que es tramita simultàniament amb aquesta modificació. La localització d'aquest pas públic fa impossible la situació d'una rampa en el citat solar.
- Possibilitar, en el cas que sigui necessari, el reforç de l'estructura de l'aparcament soterrani, necessari pel canvi d'ús sobre rasant.

Els criteris que haurà de seguir el Pla de Millora Urbana per la concreció dels citats objectius seran:

- La plaça tindrà la màxima superfície i regularitat possible.
- Estarà oberta a l'avinguda de Sta. Eugènia i connectada al sud, als carrers Maçana i Guilleries.
- La nova ordenació minimitzarà els efectes sobre el paisatge urbà de les mitgeres dels edificis col·indants existents, especialment d'aquells amb alçades superiors a les admeses pel planejament.
- La nova edificació, conformarà la façana de la plaça i des d'aquest punt de vista es fixaran les seves alineacions i alçades.
- L'ordenació de la nova edificació tindrà en compte l'estructura de l'aparcament soterrani existent, per tal de minimitzar l'afectació sobre aquests, de la prevista transformació sobre rasant.
- La connexió entre la plaça i els carrers Maçana i Guilleries es situarà en la projecció del carrer Montnegre, i tindrà la dimensió que el seu caràcter públic demana. L'alineació de les plantes baixes s'adequaran al PMU Guilleries, que es tramita simultàniament amb aquesta modificació, amb la finalitat de possibilitar aquesta connexió.

9. Proposta de delimitació i definició del sector de PMU "Mercat de Santa Eugènia".

Es proposa la delimitació del sector de PMU "Mercat de Santa Eugènia" que inclogui la totalitat de la finca cadastral 3974905 i una petita part de la 3974911. La superfície inclosa de la finca 3974911 és la que es preveu que formi part de la plaça i que d'acord amb el conveni signat entre l'Ajuntament de Girona i els propietaris del solar, es cedirà a l'Ajuntament. L'àmbit del sector és el grafiat al plànol 6. Delimitació del sector, d'aquest document, i ocupa una superfície total de 1.160,50 m2.

Departament d'Urbanisme i Política Territorial

 29 JUNY 2005

 Sònia Bolandier Ferrat

D'acord amb l'exposat, els objectius del PMU són:

- L'obtenció d'una plaça, que atès que es vol afectar el mínim necessari l'aparcament existent en subsòl, de propietat privada, es qualificarà de C.1.ap.
- La qualificació de part del sòl de la finca del mercat com a zona d'aprofitament privat, amb la mateixa ordenació de l'entorn, zona d'eixampla (clau 1.2) amb una alçada similar (B+4)
- La qualificació d'una petita part del sòl de la finca del mercat com a sistema d'equipaments, per la construcció d'un equipament de barri.
- L'ordenació del subsòl per possibilitar l'accés a l'aparcament previst en subsòl de la finca 3974911, col.lindant pel sud, i els reforços estructurals necessaris per la urbanització de la plaça i la construcció de les noves edificacions previstes.
- L'ordenació de la nova edificació, tant de l'eixampla (1.2) com la de l'equipament tindrà com a objectiu la conformació de les façanes de la plaça, i tindrà en compte l'estructura actual del soterrani.

Atès que l'objecte del PMU s'ajusta als exposats a l'art. 68.2.a de la LU 2/2002,

- D'acord amb la modificació de la L 10/2004 de l'art. 43 de la LU 2/2002, serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Girona, el sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector.
- D'acord amb la modificació de la L 10/2004 de la transitòria segona, i de l'art. 57 de la LU 2/2002, el PMU haurà de reservar per la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació.

El paràmetres del PMU es fixen al quadre adjunt, i a l'anex normatiu corresponent al Sector de PMU 16 "MERCAT DE SANTA EUGÈNIA"

10. Quadres comparatius. (Segons implantació indicativa)

ZONIFICACIÓ		PGOU VIGENT		PROPOSTA MOD		INCREMENT	
Sistemes	C1.ap	-	-	666,20	57,41%	-	666,20
	E	-	-	173,20	14,92%	-	173,20
	F	1.139,00	-	-	-	-	1.139,00
		1.139,00	-	839,40	72,33%		
Zones	1.2	21,50	-	321,10	27,67%		299,60
TOTAL		1.160,50	-	1.160,50	100,00%		

EDIFICABILITAT		PGOU VIGENT		MODIFICACIÓ PGOU		INCREMENT	
		Ocupació	Edificabilitat	Ocupació	Edificabilitat		
Zones	1.2	Pp	-	-	221,00	884,00	
		Pb	21,50	21,50	321,10	321,10	
			21,50		1.205,10		1.183,60

Es constata que la reserva de sistemes d'espais lliures públics (C1.ap) i equipaments públics (E) supera les reserves mínimes de 22,5 m2 i 7,5 m2 per cada 100 m2 de sostre residencial i destinat a altres usos respectivament, fixat a la mod 10/2004 de l'art. 94.4 de la LU 2/2002.

29 JUNY 2005

Sònia Botasall i Serrat

-12-

11. Annex normatiu.

PMU - 16. MERCAT DE SANTA EUGÈNIA

ÀMBIT:

- Està delimitat pel carrer Santa Eugènia i ocupa el solar ocupat pel mercat de Santa Eugènia i una petita part del solar col.lindant pel sud.
- La superfície de sector és de 1.160 m².

OBJECTIUS GENERALS:

- L'obtenció d'una plaça, que atès que es vol afectar el mínim necessari l'aparcament existent en subsòl, de propietat privada, es qualificarà de C.1.ap.
- La qualificació de part del sòl de la finca del mercat com a zona d'aprofitament privat, amb la mateixa ordenació de l'entorn, zona d'eixampla (clau 1.2) amb una alçada similar (B+4)
- La qualificació d'una petita part del sòl de la finca del mercat com a sistema d'equipaments.
- L'ordenació del subsòl per possibilitar l'accés a l'aparcament previst en subsòl de la finca 3974911, col.lindant pel sud, i els reforços estructurals necessaris per la urbanització de la plaça i la construcció de les noves edificacions previstes.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		1.160,50	100,00
Sostre màxim (m ² sostre):	1.218,50		
Edificabilitat màxima bruta (m ² sostre / m ² sòl):	1,05		
Ús global:	RESIDENCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		812,35	70,00
Viari:			
Espais lliures:		650,00	
Equipaments:		150,00	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		348,15	30,00
Residencial:		348,15	
ALTRES DETERMINACIONS			
- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 1.2.			
- El sostre corresponent a les plantes pis es destinarà a habitatges. La planta baixa serà comercial.			
- L'ordenació de la nova edificació, tant de l'eixampla (1.2) com la de l'equipament tindrà com a objectiu la conformació de les façanes de la plaça, i tindrà en compte l'estructura actual del soterrani.			

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El sector s'executarà pel sistema d'expropiació. (Expropiació vol sobre rasant i del dret de pas i places necessàries per l'accés i el eforç necessari de l'estructura)

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 29 JUNY 2005
 Sònia Bolandri Surroca

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 5/04/2005.

LA SECRETÀRIA GENERAL,



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 7/06/2005.

LA SECRETÀRIA GENERAL,



Equip redactor:

- Oficina del Pla / Urbanisme
- Pere Solà i Busquets, Arquitecte Cap de l'Oficina
- Pep de Solà-Morales Capdevila, Arquitecte redactor
- Jordi Oromí Eritjà, Advocat Cap del serveis jurídics

Girona, març de 2005