NORMATIVA
MODIFICADA
EXPEDIENT

95/31

422/83

PLA ESPECIAL DE CONSERVACIÓ i REFORM
DEL BARRI VELL DE GIRONA

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

GENERALITAT DE CATALUNYA

PLA ESPECIAL DE CONSERVACIÓ I REFORMA INTERIOR

DEL BARRI VELL DE GIRONA,

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

OPCIONS GENERALS DEL PLA. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

D'acord amb el resultat de les consultes efectuades durant l'etapa d'exposició pública de l'Avanç del Pla Especial (Art. 125 del Reglament de Planejament), el Pla manté els objectius generals indicats aleshores, tant pel que afecte a les activitats fonamentals com a les condicions físiques de la ciutat.

S'han modificat aquells aspectes que de forma puntual foren assenyalats per la Comissió Informativa d'Urbanisme i que es concreten en:

1- Supressió de l'edifici davant l'Església de St. Feliu amb façana a l'Onyar.
2- Revisió d'una via exclusivament peatonal per connectar Torre Gironella amb la Vall de St. Daniel, suprimint la possibilitat de trànsit rodat prevista en l'Avanç del Pla.
3- Supressió de la cobertura de la riera de Galligans.
4- Manteniment de la Casa Roca-Pinet a la Pujada de la Llebre.

I.1 MALLA BASICA

I.1.1 Esquema de la xarxa circulatoria

El Pla planteja dos esquemes de circulació alternativa, un transitori mentre no existeixi el nou pont sobre el riu Onyar i un definitiu a partir de la construcció d'aquest. Queden grafiats en els plànols corresponents els sentits de circulació de cada carrer. En el model transitori es mantenen oberts al trànsit rodat els carrers de la Força i la Rambla de la Llibertat-Plaça Catalunya. La malla viària definida queda composada pels següents canals de distribució:

- En sentit longitudinal es plantegen dues vies perimetrals al barri, formada per l'actual Gran Via i per la prolongació del Passeig Fora Muralles que, començant a partir de la Plaça General Marvà, dóna accés a St. Domenec i s'acaba en cul-de-sac a la Torre Gironella. Dues vies internes i paral.leles al riu completen l'esquema: Ballesteries-Ciutadans a la dreta de l'Onyar i Sta. Clara a l'esquerra.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

- En sentit transversal es mantenen tres vies que connecten Sta. Clara amb Gran Via: Sèquia, Nou i Sant Francesc.

La circulació de tipus secundari interna al barri es distribueix pel carrer Portal Nou en sentit longitudinal, i pel carre Nou del Teatre, Pujada St. Martí, St. Josep i Pujada de la Catedral en sentit transversal. A l'altre costat d'Onyar tots els carrers compresos entre Sta. Clara i Gran Via, a excepció dels esmentats anteriorment tenen caràcter de locals.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques

Amb la finalitat de disminuir el tràfic als voltants de la Catedral, es proposa el caràcter de carrer sense sortida a la plaça de St. Domènec, mantenint però el doble sentit de circulació a la pujada de la Catedral, plaça Lladoners i carrer Alemanys.

Es proposa la construcció de dos nous accessos puntuals:

- un pont sobre l'Onyar, com a prolongació de la Gran Via, amb un sol carril de circulació, connectant amb el carrer Ballesteries, d'amplada 4 m. i de secció similar al de les Peixeteries.
- la prolongació del carrer Portal Nou a través del carrer Beates, enllaçant amb la pujada de les Pedreres a través de la muralla.

Tota la malla funciona amb vies d'un sol sentit de circulació, a excepció de l'esmentat accés fins a St. Domènec a través de la pujada de la Catedral i del carrer Alemanys.

Els itineraris per a vianants proposats són bàsicament:

- La creació d'un eix que sortint de les escales de la Catedral, baixa pel carrer de la Força, enllaça amb la Rambla i continua per la plaça Catalunya fins arribar a la plaça Marvà.
- Un altre recorregut coincideix amb el carrer St. Josep unint la plaça St. Josep amb la nova plaça de les Beates.
- Tancament a la circulació rodada de la plaça Pompeu Fabra i de l'Hospital, ademés de l'ordenació resultant de la plaça de la Constitució.

Aquests itineraris es preveuen amb una segregació permanent del tràfic rodat, exceptuant la càrrega i descàrrega segons horari pre-establert i l'accés als residents mitjançant targeta de lliure circulació per aquests.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

Pel que fa al transport públic aquest no es regula degut a la interrelació amb la xarxa urbana general de la ciutat recomanant-se però l'itinerari d'un bus que relacioni l'esquerra de l'Onyar i la part baixa de la riba dreta amb la part alta a través del Passeig Fora Muralles. Aquest itinerari s'assenyala en el plànol nº 6 en l'esquema definitiu de la xarxa circulatòria.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

I. 1.2. Els aparcaments.

La racionalització del parc d'aparcaments es farà atenguent a la diferent especialització dels mateixos: de residents, de càrrega i descàrrega i de visitants. En aquest sentit es proposen:

Aparcament per a residents.

El plànol adjunt recull pels diferents districtes del Barri Vell la tenència d'automòvil, els hàbits d'aparcament i la relació entre oferta i demanda d'aquests, evidenciant un fort desequilibri de la mateixa. Per altra part solament un 10 % de la població fa servir el cotxe pel desplaçament al treball degut a la proximitat d'aquest respecte a l'habitatge.

Aquestes dades obligan a pendre la decisió de reservar gairebé tot l'aparcament de superfície disponible, tant diurn com nocturn, de la marge dreta del riu comprès entre aquest, les Muralles i la plaça St. Pere als propis residents del Barri Vell.

Així mateix l'aparcament per a residents haurà de primar-se en les noves actuacions programades:
Plaça del Portal Nou (70), Seminari (150) i Caserna Alemanys (100)
La demanda total d'aparcaments per residents a la riba dreta és la següent. 6038/3,3 = 1.800 vehicles/1,4 = 1.285.
D'acord amb aquestes previsions, existeix encara un dèficit d'unes 500 places que hauran d'ésser absobides pel futur aparcament a construir en els subterranis de l'illa de l'Escorxador. (490).

Pel que fa al marge esquerra l'aparcament de residents nocturn no té problema mentre que el diurn haurà d'ésser resolt simultàniament amb les actuacions previstes per als visitants, descrites en un altre apartat d'aquesta memòria.

Apacament de càrrega i descàrrega.

La reserva d'un percentatge molt important de l'aparcament de la dreta de l'Onyar pels propis residents obliga a tractar l'aparcament de càrrega i descàrrega. El seu emplaçament té que relacionar-se amb les localitzacions intensives del comerç i amb els nous itineraris per a vianants. Les zones de càrrega i descàrrega hauran de preveures d'acord amb les noves pavimentacions de

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

carrers, intercalant-se en els espais entre pilones assenyalades en els plànols corresponents.

Aparcaments per visitants.

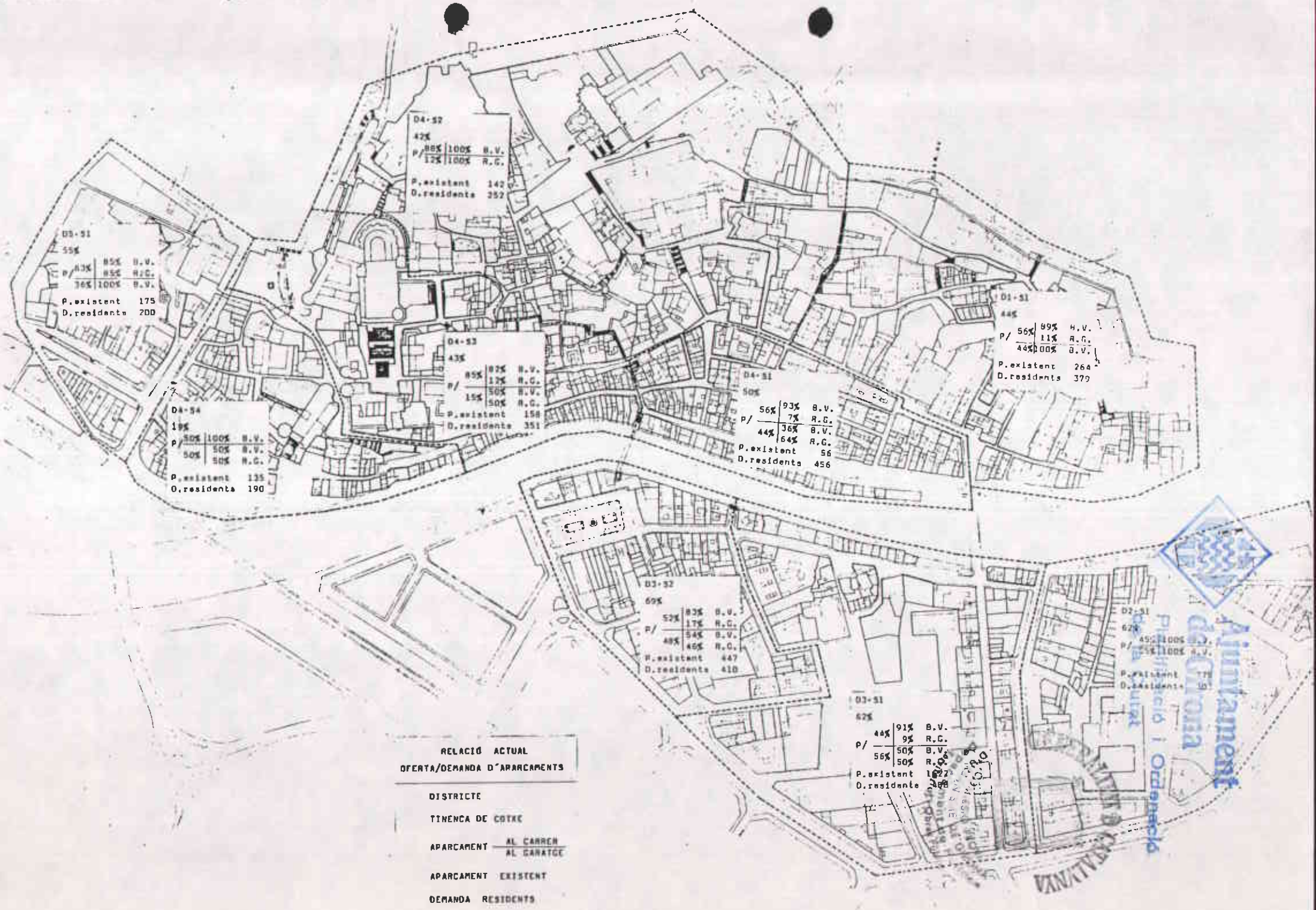
La manca d'espais lliures, la difícil accessibilitat i el dèficit considerable d'aparcaments per residents de la riba dreta de l'Onyar fan aconsellable disuadir l'aparcament de visitants en la zona, preveient però uns emplaçaments perifèrics. En aquest sentit es proposen com aparcaments perifèrics, amb un index de rotació considerable els següents:

Zona de St. Pere (carrers St. Pere, Bellaire i St. Pau)	135
Passeig Fora Muralles	224
Portal de St. Domènec	125
Plaça de Catalunya	86
Jardins de les Beates	80

L'aparcament existent en el marge esquerra es ja actualment clarament insuficient al mati degut a la nombrosa demanda d'aparcament per treballadors de la zona. Aquest dèficit augmentarà degut a les restriccions proposades en el marge dret. La demanda total segons el quadre adjunt s'estima en unes 13.365 places/dia (excloent residents en el marge dret) que aplicant els corresponents index de rotació d'acord amb l'estudi INTRA-ICEC a les places existents tant externes com internes resulta un dèficit de 1.386 places que hauran de resoldre necessàriament mitjançant aparcaments subterranis.

Com a emplaçament idonis s'assenyalen:

Plaça del Mercat	600
Plaça de la Constitució	385
Zona de la Copa (entre Devesa, Berenguer Carnisser i Ramon Folch)	540


D4-S2
42%
P/ 88% 100% B.V.
12% 100% R.G.
P.existent 142
D.residents 352
D3-S1
55%
P/ 83% 85% B.V.
85% R.G.
36% 100% B.V.
P.existent 175
D.residents 200
D4-S3
43%
P/ 85% 83% B.V.
12% R.G.
15% 50% B.V.
50% R.G.
P.existent 158
D.residents 351
D4-S4
19%
P/ 50% 100% B.V.
50% 50% B.V.
50% R.G.
P.existent 135
D.residents 190
D4-S1
50%
P/ 56% 93% B.V.
7% R.G.
44% 36% B.V.
64% R.G.
P.existent 56
D.residents 456
D1-S1
44%
P/ 56% 89% B.V.
11% R.G.
44% 00% B.V.
P.existent 264
D.residents 379
D3-S2
69%
P/ 52% 83% B.V.
17% R.G.
48% 54% B.V.
46% R.G.
P.existent 447
D.residents 410
D3-S1
62%
P/ 44% 91% B.V.
9% R.G.
56% 50% B.V.
50% R.G.
P.existent 1027
D.residents 288
D2-S1
62%
P/ 45% 100% B.V.
55% 100% B.V.
P.existent 79
D.residents 101
RELACIÓ ACTUAL
OFERTA/DEMANDA D'APARCAMENTS
DISTRICTE
TINENCA DE COTXE
APARCAMENT AL CARRER / AL GARATGE
APARCAMENT EXISTENT
DEMANDA RESIDENTS
Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació Urbana
CATALUNYA

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

ZONA	Places externes	IR	Places/dia externes	Places internes	IR	Places/dia internes	TOTAL Places/dia	DEMANDA
DRETA	484	3,3	1.597	156	3	468	2.065	5.365
				1.854	1.65	3.059	8.141	9.000
ESQUERRA	1.540	3,3	5.082	1.386	3	4.159	4.159	
								14.365

GENERALITAT DE CATALUNYA
COMISSIO PROV. D'URBANISME DE GIRONA
Departament de Política Territorial i Obres Públiques

NOTES

En aquest quadre no es tenen present ni la demanda futura dels residents en el marge dret del riu ni les places d'aparcament reservades per ells. S'estima un cop acomplert el programa de rehabilitació una població potencial en aquest sector de 6.038 habitants.

S'ha considerat un index de motorització de 1 vehicle/3,3 habitants.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat
GENERALITAT DE CATALUNYA
COMISSIÓ PROVINCIAL D'URBANISME DE GIRONA
Departament de Territori i Obres Públiques

I.1.3. Actuacions puntuals sobre la xarxa circulatòria.

- Prolongació de la Rambla fins a la plaça Catalunya.
  Reforçant el recorregut peatonal que enllaça la Catedral amb els nous jardins de les Beates, interrumput només a l'alçada del Pont de Pedra. Aquesta prolongació suposa la redifinició de l'actual disseny de la plaça Catalunya i l'augment de la seva superfície útil com espai lliure.

- Recuperació de l'antiga Plaça de l'Hospital.
  Aquesta actuació planteja:

  - el tancament a la circulació rodada (excepció dels residents i càrrega i descàrrega) de l'actual espai de la plaça Pompeu Fabra i Hospital.

  - tractament diferenciat dels dos espais lliures, recuperant mitjançant arbrat l'antiga delimitació de la illa existent sobre l'actual plaça Pompeu Fabra i urbanitzant amb un paviment de pedra davant de l'Hospital i l'Hospici, tal com s'indica en els plànols corresponents.

- El Passeig Fora Muralles.
  Nou eix perifèric que enllaça la part baixa de la ciutat a partir de la plaça General Marvà amb la futura Universitat de St. Domènec i la Torre Gironella.

  El traçat es proposa amb una secció variable per trams, amb aparcaments laterals i recorreguts per a vianants resseguint la muralla.

  Aquest passeig queda connectat amb el centre de la ciutat a través de les portes de la muralla comunicades directament amb carrerons que arriben fins l'eix carrer Ciutadans-Força.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació

I.2. Actuacions sobre la residència.

D'acord amb l'objectiu del Pla -recuperació i potenciació de la capacitat residencial del Barri- es proposen una sèrie d'intervencions sobre la residència molt diversificades tant en el seu contingut com en la forma de gestió.

GENERALITAT DE CATALUNYA

Per un costat es planteja la construcció d'habitatges de promoció pública en solars desocupats o en edifici en estat ruinós. Aquest és el cas del nou edifici de les Beates i dels edificis al voltant del Pou Rodó. Aquests habitatges serviran com a residència provisional pels veïns que es trobin afectats per les obres de rehabilitació.

Per altre el Pla estableix unes àrees de rehabilitació preferent en les que s'hauran de portar a terme un programa de rehabilitació integrada, a aplicar per part de la Direcció General de l'Habitatge de la Generalitat, que contemplarà detalladament tots els mecanismes de gestió que ofereixen un procés gradual de rehabilitació de tot el parc d'habitatges englobat dins les àrees esmentades.

En fi, es proposen una sèrie d'esponjaments en el teixit existent, a fi de millorar les condicioms d'habitabilitat generals de determinades àrees molt densificades.

La població prevista resultant d'aquestes actuacions serà:

- -població actual 7.756
- -augment potencial dreta Onyar, mitjançant l'ocupació d'habitatges desocupats i rehabilitació 1.230
- -augment potencial esquerra Onyar 1.026
- -augment de les noves edificacions tolerades 130
- -disminució de població, fruit dels enderrocs previstos 165.
- - població total prevista 9.977.

I. 3 . Actuacions sobre els equipaments i els espais lliures.

El Pla qualifica com equipaments tots els actualment existents (superiors en nombre als assenyalats a les Normes Subsidiàries) i proposa ademés les següents:

- Universitat en l'antic convent de St. Domènec i l'edifici de les Aguiles.
- Equipament sanitari-assistencial-cultural al solar propietat de l'Ajuntament al costat del Pou Rodó.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació
GENERALITAT DE CATALUNYA

- Equipament cultural-assistencial als edificis dels Maristes.
- Equipaments escolars al solar entre el Portal Nou i la Pujada de la Llebre i el carrer Portal Nou cantonada St. Josep.
- Equipament administratiu-assistencial al solar de l'ex-convent de les Beates.

Donada la impossibilitat d'una quantificació global dels edificis dels diferents equipaments a escala de tota la ciutat s'han aplicat els següents standards en l'àmbit del Pla Especial.

Equipament		Standard m2/habitant		any 1983 hab. 7.756	1995 9.977	dèficit en m2
Educatiu	Preescolar	0,74	3,24	18.460	32.325	13.865
	E G B	2,50				
Sanitari	Dispensari	0,05	0,20	2.135	1.995	----
	Residència Vells	0,15				
Espais lliures	parc places i jardins	8,00	8,00	24.915	79.816	54.901
Sòcio-cultural	Biblioteca	0,06	0,46	13.480	4.589	----
	Casa de Cultura	0,40				

No s'ha contemplat la demanda d'equipament esportiu, religiós i d'abastaments ja que la reduïda escala del PERI distorsionaria les possibles previsions; la morfologia del propi barri, dificulta, ademés, la previsió de zones esportives en el seu interior.

Es planteja també la recuperació dels següents espais lliures:

- Noves places recolzades sobre els eixos dels carrers Pou Rodó, Mercaders, Nou del Teatre, Àngel i Beates.
- Ajardinament dels espais, actualment sense urbanitzar al voltant de St. Domènec, Maristes i Beates i Passeig Fora Muralles. S'incorpora igualment el projecte d'urbanització de la Plaça de la Constitució.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

Les noves superfícies d'espais lliures programades són les següents:

Jardí Beates	2.600 m2
Passeig Fora Muralles	30.600 m2
Plaça Teatre Municipal	1.200 m2
Plaça Hospital	2.700 m2
Prolongació Rambla	1.650 m2
Plaça Constitució	8.950 m2
Jardí Maristes	2.400 m2
St. Domènec	8.900 m2
Accés a St. Domènec	4.200 m2
Plaça Pou Rodó	550 m2
	TOTAL 63.750 m2

GENERALITAT DE CATALUNYA
Consell Nacional de Girona
Departament de Política Territorial i Obres Públiques

Aquesta xifra supera amb escreix els 54.901 previstos segons els standards aplicats.

Les noves superfícies aplicades a equipaments sanitari, assistencial, sòcio-cultural i universitari són:

Edifici Maristes	2.100 m2	
Pou Rodó	600 m2	
Beates	850 m2	
St. Domènec	5.900 m2	TOTAL 9.450

L'equipament educatiu (Preescolar, EGB) es situa en el solar entre la Pujada de la Llebre, el carrer Portal Nou i la Pujada de St. Martí amb una superfície total de 4.240 (2.700 + 1.540) i en els solars del carrer Portal Nou - carrer St. Josep 1.050 (500 + 550). El total programat (5.290) no cobreix les necessitats previstes (13.865). Aquests 8.575 m2 de dèficit podrien emplaçar-se:

1- en l'actual edifici de la Diputació, si aquesta traslladés les seves oficines a l'edifici de l'Hospital tal com es recomanava a l'Avanç del Pla

2- en la casa Carles, a la Plaça del Vi, ja que disposa d'un pati posterior, apta per escola.

3- en algun dels actuals convents existents, en el cas de que aquests es traslladessin fora de la ciutat com succeí amb el convent de les Beates.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

a continuació les característiques d'aquestes actuacions sobre els equipaments i els espais lliures.

- Plaça del Teatre Municipal. Constitueix un nou espai lliure obtingut mitjançant l'enderroc de l'illa de cases 255, que presenta un estat de conservació i nivell d'instal.lacions molt deficient, i l'ocupació parcial dels jardins contigus a l'Ajuntament.
  Amb aquesta plaça s'aconsegueix donar una façana de carrer al Teatre Municipal, millorar les condicions d'il.luminació i ventilació d'aquest sector i comunicar la Plaça del Vi amb l'itinerari per a vianants entre Beates i Seminari, a través de l'edifici de l'Ajuntament, que augmenta d'aquesta manera la seva dimensió ciutadana.

- Plaça Hospital. Amb el tancament al tràfic rodat d'aquest espai es recupera l'antiga plaça existent entre dos edificis de considerable interès històric i arquitectònic: l'Hospital i l'Hospici. L'espai resultant tant per la seva qualitat formal com per l'ús a que es destina, recalifica el sector comprés entre el carrer Nou i Joan Maragall, de la mateixa manera que la nova Plaça de la Constitució ho farà en l'àrea compresa entre el carrer Nou i la plaça de St. Agustí.

- Plaça de la Constitució. El Pla incorpora el projecte d'ordenació aprovat per l'Ajuntament.

- Jardins del Maristes, situats en el centre del Barri antic. La proposta d'ordenació es planteja sobre la base de dos nivells d'actuació considerats des del punt de vista dels espais resultants: d'una banda la creació d'una placeta a la cota del carrer Claveria, amb un espai annexe, clós i descobert. Aquesta placeta soluciona tant el manteniment del traçat del c/ Dr. Oliva i Prat com també al final de la xarxa circulatòria rodada veïnal i la relació entre dos edificis, a reutilitzar com equipaments. D'altre banda l'aprofitament de la resta de l'espai, avui dividit en tres nivells, es planteja en base a una successió de terrasses lineals

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

de poca alçada i amb forma de vano, que relacionen la placeta esmentada amb la del Correu Vell, Quatre Cantons i pont de St. Agustí.

La proposta permet diferents tipus de recorreguts ordenats a partir d'un eix que prolonga un dels carrers perpendiculars al carrer de la Força, concretament el carreró Hernàndez.

- St. Domènec, els espais lliures projectats al voltant de l'actual convent de St. Domènec, on s'hi preveu la futura instal.lació de la Universitat, mantenen el caràcter d'espai obert, tot emmarcant els tres elements que tanquen aquests espais: St. Domènec, Les Aguiles i la Muralla romana. Es preveu per aquests jardins una utilització no especialitzada, servint tant a la Universitat com a la ciutat en general.

Els elements més significatius que intervenen en l'ordenació són:

- Un estany artificial que reflexa l'àbsis de St. Domènec.
- Un recorregut paral.lel a la muralla, delimitat per aquesta i la nova vegetació projectada, aquest recorregut permet una visió propera i una perspectiva de tot el llenç de la muralla de la torre Gironella fins a la torre de la Cisterna.
- Un accés des de la Rambla de St. Domènec seguint l'actual camí de pujada cap a la muralla.
- Construcció d'un nou edifici a l'ala de migdia de "Les Aguiles" que tanca el pati interior i crea un nou accés lateral des de les escales de St. Domènec.
- La resta del recinte es manté en el seu estat actual amb el fi de respectar tots els basaments i entregues naturals, tan de la Muralla com del Absis i Convent de St. Domènec.

- Nou accés a St. Domènec.
  Espai lliure dividit en dos sectors. Un arbrat i destinat a aparcaments; l'altre amb un paviment continu de pedra formant una plaça enlairada amb vistes sobre el seminari i el conjunt de la ciutat. Des d'aquesta plaça, i a través d'un pont elevat sobre el carre Portal Nou

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

s´arriba al aparcament situat al costat del Seminari.

- Buidat dels edificis adosats al llenç de la muralla romana en el sector entre la plaça de Sant Feliu i el carrer Ballesteries. Aquesta actuació preten recuperar des d´un punt exclusivament arqueològic els basaments de la muralla romana i de sengles torres que romanen amagades darrera edificacions d´escàs interés arquitectònic; al mateix temps s´obté un eixamplament de la zona Nord del carrer Ballesteries.

COMISSIÓ PROV. D'URBANISME DE GIRONA
Departament de Territori i Obres Públ.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

I.4 Actuacions sobre el comerç i el turisme.

S'instrueixen una sèrie de mesures tendents a regular el funcionament del comerç, mitjançant una normativa flexiva que contempla els diferents tipus de comerç present en el Barri Vell. El criteri general és el d'afavorir el comerç a la menuda i el quotidià en els sectors qualificats com ciutat vella, limitant en canvi la possibilitat d'instal.lació de comerç a l'engròs. La millora de l'accessibilitat al Barri en general, la previsió d'aparcaments perifèrics i la racionalització dels itineraris per a vianants, contribueixen indirectament al manteniment de la capacitat comercial que el Barri presenta en aquests moments, i que constitueix un dels objectius assenyalats en l'Avanç del Pla.

Igualment i, tal com s'indica en els objectius del Pla, la millora de l'oferta turística de la ciutat és un dels factors que intervindrà en la recuperació global del Barri Vell. Aquesta millora té que aconseguir-se mitjançant una sèrie de mesures coordinades a partir de l'Ajuntament, que afavoreixen la integració del sector en l'estructura productiva de la ciutat ; el Pla Especial pot ajudar, des del seu camp d'aplicació, i de manera parcial a crear l'accés, la circulació i els aparcaments del Barri, al permetre i regular la instal.lació de nous allotjaments turístics de tot tipus, i al preveure, en fi, una ubicació idònia per un hotel de gran capacitat, situat en un lloc de fàcil accés i amb bones visuals sobre el conjunt del Barri, que pot contribuir a augmentar la infraestructura hostalera de la ciutat, molt poc desenvolupada.

I.5 Protecció del Patrimoni construït.

Entés el terme en el sentit més general, totes les determinacions del Pla s'encaminen de manera directa o indirecta a garantir la conservació i la millora del Patrimoni del Barri; en un sentit més estricte i des del camp de la protecció pasiva d'aquest, el Pla plan-

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

teja les següents mesures:

- Ampliació de la delimitació del conjunt Historic Artístic actual, extenguent els límits a tot l'àmbit del Pla Especial.

- Tractament individualitzat de cadascun dels edificis, en la seva valoració arquitectònica des d'un punt de vista qualitatiu, indicant de forma detallada les parts o elements a conservar.

- Ordenances referides a la Protecció del Patrimoni i als diferents tipus d'intervenció permesos.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

GENERALITAT DE CATALUNYA
COMISSIÓ PROV. D'URBANISME DE GIRONA
Departament de Política Territorial i Obres Públiques

PLA ESPECIAL DE CONSERVACIÓ I REFORMA INTERIOR

DEL BARRI VELL DE GIRONA.

ESTUDI ECONOMICO-FINANCER.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

I N D E X.

ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER.

0. INTRODUCCIÓ.

I. ESCENARIS POSSIBLES DE GESTIÓ DE LA REHABILITACIÓ.

II. ESTIMACIÓ DELS COSTOS.

II.1. ELS COSTOS DE LA REHABILITACIÓ DELS HABITATGES I EDIFICIS.

II.2. ELS COSTOS DE LES ACTUACIONS PUNTUALS PROPOSADES AL PLA ESPECIAL.

II.2.1. ELS COSTOS DE LES INTERVENCIONS REPERCUTIBLES ALS PARTICULARS.

II.2.2. ELS COSTOS DE LES INTERVENCIONS D'INTERÈS GENERAL NO REPERCUTIBLES.

II.2.3. EL COST DE LES INVERSIONS EN EQUIPAMENTS.

II.3. ELS COSTOS GLOBALS DEL PLA ESPECIAL.

III. LA VIABILITAT ECONÒMICO-FINANCERA DE LES ACTUACIONS PROPOSADES.

III.1. CAPACITAT FINANCERA DEL SECTOR PRIVAT.

III.1.1. VIABILITAT DE LA REHABILITACIÓ.

III.1.1.1. LA VIABILITAT DE LA REHABILITACIÓ EN EL CAS DELS HABITATGES I LOCALS OCUPATS.

III.1.1.2. LA VIABILITAT DE LA REHABILITACIÓ EN EL CAS DELS HABITATGES I LOCALS DESOCUPATS.

III.1.1.3. LA VIABILITAT GLOBAL DE LA REHABILITACIÓ.

III.2. CAPACITAT FINANCERA DEL SECTOR PÚBLIC.

IV. PERIODIFICACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA DE LES ACTUACIONS DEL PLA.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER.

0. INTRODUCCIÓ.

L'estudi econòmico-financer del Pla Especial de Conservació i Reforma interior del Barri Vell de Girona es proposa analitzar el grau de coherència entre els objectius que persegueixen el Pla i la capacitat financera dels diversos agents implicats per a dur-los a terme.

La proposta bàsica del Pla Especial és la rehabilitació del Barri Vell, tema objecte d'estudi específic i detallat del Programa de Rehabilitació encarregat per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat de Catalunya. La incidència directa de la rehabilitació sobre les propostes del Pla Especial es concreta, bàsicament, en:

- la importància dels costos de la rehabilitació sobre els costos globals del conjunt de les actuacions del Pla Especial.
- la importància de la gestió, car el Pla Especial contempla com a necessitat prioritària que els esfroços més importants estiguin dirigits a la viabilitat i endegament del procés rehabilitador.

Això comporta la necessitat d'un tractament econòmico-financer diferenciat de la rehabilitació respecte a les altres actuacions proposades en el Pla. A més a més, cal plantejar les diverses alternatives de gestió del procés rehabilitador, ja que l'alternativa escollida condicionarà el marc econòmico-financer de la rehabilitació i, per extensió, del Pla Especial.

En aquest sentit, l'Estudi Econòmico-Financer presenta en primer lloc, una síntesi detallada dels escenaris possibles de gestió de la rehabilitació, concretant l'opció més probable en relació a la situació sòcio-econòmica del Barri Vell i del seu marc institucional (Administració Central, Autonòmica i Local).

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

A continuació l'estudi se centra en l'anàlisi dels costos que comporta el Pla Especial, tot distingint els dos tipus d'intervencions:

- d'una banda, les que fan referència a la rehabilitació dels habitatges i parts comunes dels edificis del Barri Vell i
- d'altra banda, el conjunt de propostes d'actuacions puntuals del Pla Especial, que complementen la rehabilitació, entesa com un tot.

En els dos tipus d'intervencions es contempla l'assignació de llurs costos per agents, afectant la rehabilitació fonamentalment al Sector Privat, i les actuacions puntuals a l'Admistració Central, Autonòmica i Local, tal com es desprèn de l'escenari de gestió escollit.

En un tercer apartat, s'estudia la capacitat financera dels diversos agents per a fer fròn als costos assignats en el segon apartat. Cal subratllar la dificultat d'avaluar la viabilitat de la intervenció, donat que aquesta només constitueix una part de l'activitat global dels diversos agents implicats, és a dir, els agents desenrotllen altres activitats i tenen prioritats que van més enllà de llur implicació en la intervenció al Barri Vell.

Finalment, es planteja un esquema de prioritats sobre una base temporal flexible, sense terminis fixes, donat el caràcter obert d'una intervenció de rehabilitació.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

I. ESCENARIS POSSIBLES DE GESTIO DE LA REHABILITACIO.

De l'aprehensió global de la problemàtica de la rehabilitació, es dedueix la necessitat prioritària que els esforços més importants estiguin dirigits a la viabilitat i endegament del procés rehabilitador. En aquest sentit, cal realitzar una definició acurada de la problemàtica econòmica i, tant important com l'anterior, procedir al disseny de la gestió econòmico-administrativa de la rehabilitació.

Donada la importància de la gestió en el moment de concretar els continguts de la política de rehabilitació, s'han dibuixat els perfils de quatre possibles escenaris de gestió, on es recullen les diferents opcions que es donen en altres contextos, tot adaptant-les a la nostra situació.

Els escenaris han estat establerts a partir de la consideració entre qui són els agents motors de la rehabilitació, entenent com a tals aquells que prenen la iniciativa i són, alhora, el seu principal gestor, i qui forma part de la resta d'agents implicats, o agents secundaris.

Els trets per a definir cada escenari han estat els següents:

- establiment de quins són els agents motors i els secundaris.
- especificació dels criteris d'intervenció dels agents motors
- descripció de les formes de gestió i mecanismes atribuïbles a les actuacions dels agents motors
- avaluació dels seus avantatges i desavantatges en relació als objectius de la rehabilitació i el grau d'adequació aconseguit.

La presentació de les opcions respon a un criteri de graduació de menor a major protagonisme de l'Administració, gradualitat que també està present en la complexitat de la gestió i en l'avaluació dels resultats.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

ESCENARI 1

AGENTS DE LA REHABILITACIÓ

Motor: Sector Privat (promotors i propietaris)
Secundaris: Administració Pública Central, Autonòmica i Local.

CRITERIS D'INTERVENCIÓ

Rendabilitat privada, a partir
- dels augments de lloguer per la repercussió dels costos de la rehabilitació, segons la LAU.
- increment del valor patrimonial (plus-vàlues)

FORMES DE GESTIÓ I MECANISMES

Compra-Promoció
Promoció directa
→ Lloguer i/o venda

Incentius fiscals:
- crèdits a la rehabilitació
- crèdits accés a la propietat

Crèdits que es concedeixen sense tenir en compte la localització urbana de l'edifici.

AVANTATGES

Flexibilitat en la gestió de la rehabilitació.
Opció que requereix menys recursos públics.

DESAVANTATGES

Caràcter puntual, dispers i esporàdic de l'operació que pot representar:

- major dificultat de control urbanístic, amb la possibilitat d'un deteriorament del paisatge i trama urbana.
- major dificultat d'endegament de l'operació per manca de formació d'expectatives generalitzades favorables.

Possible expulsió de la població actualment resident per manca de solvència econòmica. Normalment no es contempla la necessitat de residència de la població afectada per la realització de les obres en els casos d'intervencions mitjanes i pesades

Ajuntament de Girona
Planificació Urbanística i Ordenació de la Ciutat
GENERALITAT DE CATALUNYA

ESCENARI 2

AGENTS DE LA REHABILITACIÓ

Motors: Sector Privat i Administració Autonòmica.
Secundaris: Administració Central i Local.

CRITERIS D'INTERVENCIÓ

Sector Privat: Rendabilitat (veure Escenari 1)
Administració Autonòmica: Millora de l'habitatge
Racionalització dels usos del sòl urbà, via un millor aprofitament del parc existent d'habitatges.
Defensa del Patrimoni Històrico-Monumental.

FORMES DE GESTIÓ I MECANISMES

Sector Privat: (veure Escenari 1)
Administració Autonòmica: Actuacions Directes sobre el parc d'habitatges (promoció pública de nova vivenda, que es pot fer servir com a residència temporal per als afectats en els casos d'intervencions mitjanes i pesades).
Actuacions directes d'estímul en el perímetre de rehabilitació:
subvencions, concerts crediticis, incentius fiscals, creació d'estats d'opinió favorables.

AVANTATGES

Flexibilitat en la gestió de la rehabilitació.
Major atenció a les necessitats de residència temporal que genera la rehabilitació.
Majors possibilitats de formació d'expectatives que facin factible la rehabilitació.

DESAVANTATGES

Possible expulsió de la població actualment residents per manca de solvència econòmica.

Possible manca d'agilitat administrativa en la gestió de la rehabilitació, que, àdhuc, pot comportar una manca de coordinació amb la política urbanística de l'Ajuntament.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

ESCENARI 3

AGENTS DE LA REHABILITACIÓ

Motor: Administració Local.

Secundaris: Sector Privat, Administració Pública Central i Autonòmica.

CRITERIS D'INTERVENCIÓ

Potenciament de les funcions actuals del Perímetre de Rehabilitació compatibles amb la trama urbana, i molt especialment de la funció residencial mitjançant la millora de l'habitatge i el seu medi urbà.

Defensa i protecció de la població actualment resident.

Defensa del Patrimoni Històrico-Monumental.

FORMES DE GESTIÓ I MECANISMES

Gestió directa de la rehabilitació:

- Compra/promoció/venda (o lloguer).
  Un dels criteris d'actuació és facilitar l'accés a la propietat de la població resident.
- Actuacions sobre els equipaments, tot millorant la qualitat del medi urbà.

Actuacions indirectes d'estímul: subvencions, concerts crediticis, normativa, incentius fiscals, creació d'estats d'opinió favorables.

AVANTATGES

Caràcter global i integrat de l'operació, possibilitat per:

- la proximitat de la gestió, essent l'Administració Local qui endega, controla i gestiona tot el procés.
- l'operació de rehabilitació pot integrar-se en el conjunt d'actuacions a nivell de tot el municipi.
- la rehabilitació també inclou la millora del medi urbà.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

Manteniment del perímetre de Rehabilitació com a espai de comunicació i relació (defensa de la població resident).

Majors possibilitats d'incentivació i/o pressió al Sector Privat.

DESAVANTATGES

Important esforç econòmic de la Hisenda Local, per tal que l'operació no tingui un caràcter puntual.

Possible conflicte amb interessos del Sector Privat (promotors i propietaris).

Possible conflicte de competències amb l'Administració Autonòmica i Central.

Manca de garanties de continuïtat (canvi de l'equip de govern de l'Administració i/o conflicte de competències).

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

ESCENARI 4

AGENTS DE LA REHABILITACIÓ

Motors: Administració Local i Autonòmica.
Secundaris: Sector Privat, Administració Central.

GENERALITAT DE CATALUNYA
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
SUBCOMISSIÓ PROVINCIAL DE GIRONA

CRITERIS D'INTERVENCIÓ

En aquest escenari es contemplen els objectius definits en els escenaris 2 i 3.

- Potenciament de les funcions actuals compatibles amb la trama urbana.
- Millora de l'habitatge i del seu medi urbà.
- Defensa i protecció de la població resident.
- Defensa del Patrimoni Històrico-Munumental i paisatge urbà.
- Racionalització dels usos del sòl urbà a través d'un millor aprofitament del parc existent d'habitatges.

Les prioritats dintre d'aquests objectius han d'ésser establertes per conveni entre ambdues Administracions.

Addicionalment, garantir la viabilitat de l'operació significa assegurar una rendabilitat mínima de les actuacions del Sector Privat.

FORMES DE GESTIÓ I MECANISMES

Gestió mixta per part dels agents implicats: Sector Públic, Administració Local i Autonòmica, i Sector Privat (propietaris, llogaters, veïns, etc).

Possibilitat de creació d'un organisme encarregat de l'endegament, gestió i control.

La multiplicitat d'agents implicats i la complexitat que això comporta, pressuposa una delimitació i coordinació de competències entorn a:

- Convenis amb institucions financeres.
- Actuacions directes sobre l'habitatge i l'equipament de la zona.
- Estímuls a la rehabilitació (normativa, incentius fiscals i subvencions, creació d'estats d'opinió favorables).
- Control urbanístic

AVANTATGES

Consensus entorn del contingut i mecanismes de la rehabilitació, essent l'opció que ofereix més possibilitats d'aconseguir el compliment dels objectius.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

Caràcter global i integrat de l'operació amb un major grau d'adequació respecte a les necessitats existents, donada la major proximitat dels gestors que permet la consideració puntual de cada cas dins del marc global.

Garanties d'una major contiuïtat en la mesura que l'organisme de gestió proposat pot romandre al marge de les fluctuacions electorals, és a dir, la institucionalització de la rehabilitació a mig termini.

Repartiment més equilibrat de responsabilitats i costos entre els agents implicats.

DESAVANTATGES

Important esforç econòmic per part del Sector Públic (Autonòmic i Local).

Major lentitud de la posta en marxa de l'operació per tal de resoldre els conflictes de competències entre Administracions i d'interessos amb el Sector Privat.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

En el cas del Barri Vell, i per la dinàmica que s'ha emprés, l'escenari amb més possibilitats de predomini és el quart; opció que ve recolzada pel fet de que l'actual procés de degradació del Barri requereix una intervenció decidida per part de l'Administració que, prenent la iniciativa, controli i recondueixi l'actuació del Sector Privat alhora que se li garanteixi una rendabilitat adient que faci viable la rehabilitació.

L'actual Conveni signat entre l'Ajuntament de Girona i la Generalitat de Catalunya se situa en la línia d'aquest quart escenari, si bé només s'hi han contemplat de forma prioritària els aspectes financers concretats als anys 1982 i 1983. En aquest sentit, caldria donar una major concreció i continuïtat a aquesta col.laboració entre la Generalitat i l'Ajuntament; fet que es traduiria en:

- delimitació i coordinació de competències
- creació de l'organisme de gestió de la rehabilitació
- establiment d'un esquema de finançament a llarg termini.

Si bé aquesta col.laboració no està concretada en detall, la proposta de distribució dels costos de les operacions del Pla Especial s'ha efectuat tenint en compte la naturalesa de la intervenció, alhora que la proposta resultant ha estat sotmesa a consulta als responsables de l'Administració Municipal i Autonòmica.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

II. ESTIMACIÓ DELS COSTOS.

En aquest apartat es fa una avaluació aproximada dels costos de la intervenció global sobre el Barri Vell, tot distingint entre:

- els costos de la rehabilitació dels habitatges i parts comunes dels edificis.
- els costos de les actuacions de millora de la qualitat del medi ambiental del Barri Vell (p.e. enllumenat, pavimentació, clavegueres, aparcaments, ajardinaments, etc.) així com de les actuacions que afavoreixen un millor aprofitament del Barri Vell per la resta de la ciutat.

En cadascú dels apartats s'ha realitzat una estimació dels costos, tot assenyalant la participació dels diversos agents en el seu finançament.

II.1. Els costos de la rehabilitació dels habitatges i edificis.

El Pla pretèn la rehabilitació de 882 habitatges i 311 locals, ubicats en un total de 314 immobles dintre de quatre àrees d'actuació (Sant Feliu, Quatre Cantons, Portal Nou/Beates i Ginesta).

Una panoràmica global de l'operació de rehabilitació l'ofereix el quadre següent, en el que es contemplen, per tipus arquitectònic i tipus d'intervenció necessària les superfícies a rehabilitar (en m2):

	Tipus d'intervenció		
Tipus Arquitectònic	Mínima	Lleugera	Mitjana
Casa de Renda	33.913	44.356	46.846
Casa Medieval	84	2.223	4.626
Casa en Filera	3.500	6.187	9.123
	37.497	52.766	60.595

Del quadre anterior, es desprèn que el tipus d'intervenció predominant és la mitjana (40% de la superfície total), seguida de la lleugera (35% de la superfície a rehabilitar). Així, doncs, si bé l'estat de conservació del parc d'habitatges no ha entrat en un procés irreversible de degradació, pot afirmar-se que es troba en una situació crítica, tal com assenyalen altres indicadors (vegi's Estudi Sòcio-Econòmic).

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

Els costos estàndards de la rehabilitació, estimats a partir de la valoració de les obres dels edificis que donen a l'Opvar, es presenten de forma separada segons la tipologia arquitectònica, tot distingint entre:

- casa de renda i assimilats (casa medieval)
- casa en filera

GENERALITAT DE CATALUNYA

Per a la correcta aplicació dels mecanismes de repercussió dels costos sobre els inquilins que determina la LAU, i que s'analitzen més endavant, s'ha diferenciat el cost de les obres comunes i de les específiques de l'habitatge, així com entre les obres de conservació i les de millora. Adhuc, aquesta distinció és força aclaridora per entendre el significat de cada tipus d'intervenció.

Costos de la Rehabilitació d'una casa de Renda.
(en pessetes per m2)

	Tipus d'intervenció		
	Mínima	Lleugera	Mitjana
obres de l'habitatge			
de conservació	847	7.029	8.519
de millora	2.434	3.438	4.014
	3.281	10.467	12.533
obres comunes de l'edifici			
de conservació	128	1.032	3.651
de millora	118	192	287
	246	1.224	3.938
TOTAL	3.527	11.691	16.471
% obres de l'habitatge	93,-	89,5	76,-
% obres comunes	7,-	10,5	24,-
	100	100	100
% obres de conservació	27,6	69,-	73,9
% obres de millora	72,4	31,-	26,1
	100	100	100

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat
GENERALITAT DE CATALUNYA
Departament de Política Territorial i Obres Públiques

Costos de la Rehabilitació d'una casa en Filera.
(en pessetes per m2)

	Tipus d'intervenció		
	Mínima	Lleugera	Mitjana
obres de l'habitatge			
de conservació	1.367	7.987	18.381
de millora	1.866	3.221	3.078
	3.233	11.802	21.459
obres comunes de l'edifici			
de conservació	--	--	--
de millora	--	--	--
	--	--	--
TOTAL	3.233	11.802	21.459
% obres de conservació	42,3	71,3	85,7
% obres de millora	57,7	28,7	14,3
	100	100	100

La distinció entre obres de l'habitatge i obres comunes de l'edifici no té d'ésser en el cas de les cases en filera, donat l'inicial caràcter d'habitatge unifamiliar d'aquests.

Respecte a les obres de millora s'observa un major pes relatiu (percentual) en el cas de les cases de renda, si bé en ambdós casos la seva importància és decreixent a mesura que augmenta el grau de la intervenció.

Finalment, cal considerar que els costos unitaris mostrats en els quadres anteriors estan referits a situacions tipus, i que en el moment d'estudiar un cas concret es poden donar situacions intermèdies (tipus d'intervenció mínima/lleugera) o mixtes (intervenció lleugera en obres de l'habitatge i mitjana en les obres comunes).

L'estimació dels costos globals de la rehabilitació planteja el problema de la seva agregació a partir de l'aplicació generalitzada dels costos unitaris que es desprenen de la tipologia esmentada (casa de renda i casa en filera). L'opció d'una anàlisi pormenoritzada dels costos per a cadascun dels habitatges a rehabi-

litar, a més de requerir un esforç desmesurat en relació als objectius de l'estudi, deixa sense resoldre la qüestió dels canvis en l'estructura dels costos de la pròpia rehabilitació (*).

El quadre que segueix mostra l'estimació de costos efectuada aplicant els costos estandards, per tipus arquitectònic i grau d'intervenció, a les superfícies a rehabilitar.

Ajuntament de Barcelona
Planificació i Coordinació de la Ciutat
Consorci Hosp. Universitari de Bellvitge
Departament de Polítiques Territorials i Obres Públiques

(*) Com a conseqüència de, per exemple, canvis tecnològics, introducció de nous mètodes, reducció dels costos financers, etc. Per a un major detall, vegi's la ponència d'en Esteve Oroval i Xavier Mendoza "La viabilitat econòmica de la rehabilitació de l'habitatge: una aproximació empresarial" Jornades de Rehabilitació. Construmat 83.

QUADRE

Costos totals de la rehabilitació per tipus d'intervenció, tipus arquitectònic i àrea.

Intervenció	St. FELIU		QUATRE CANTONS		BEATES		GINESTA		TOTAL	
	Renda i assimilats	filera	Renda i assimilats	filera	Renda i assimilats	filera	Renda i assimilats	filera	Renda i assimilats	filera
MÍNIMA										
m2	1.501,-	393,-	27.370,-	2.183,-	4.119,-	184,-	1.007,-	740,-	33.997,-	3.500,-
ptes (000)	5.294	1.271,-	96.534,-	7.058,-	14.528,-	595,-	3.552,-	2.392,-	119.908,-	11.316,-
LLEUGERA										
m2	5.800,-	-	31.809,-	3.780,-	7.051,-	1.798,-	1.919,-	609,-	46.579,-	6.187,-
ptes (000)	67.808,-	-	371.879,-	42.366,-	82.433,-	20.152,-	22.435,-	6.826,-	544.555,-	69.344,-
MITJANA										
m2	10.316,-	808,-	29.251,-	4.320,-	7.293,-	2.259,-	4.608,-	1.736,-	51.468,-	9.123,-
ptes (000)	169.915,-	17.339,-	481.793,-	92.703,-	120.123,-	48.476,-	75.898,-	37.253,-	847.729,-	195.771,-
TOTAL ptes	243.017,-	18.610,-	950.206,-	142.127,-	217.084,-	69.223,-	101.885,-	46.471,-	1.512.192,-	276.431,-
TOTAL AREA	261.627		1.092.333		286.307		148.356		1.788.623	

Font. Elaboració pròpia.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat
GENERALITAT DE CATALUNYA

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

Donat l'objectiu final de l'Estudi Econòmico-Financer, que és determinar la viabilitat de les propostes del Pla Especial, cal desglossar els costos que implica la rehabilitació per a cadascuna de les situacions específiques en que aquesta pot tenir lloc; així es distingeix:

- per l'ús (residencial i no-residencial)
- pel règim d'ocupació (ocupat i desocupat)
- pel règim de tinença (en propietat o en arrendament)

GENERALITAT DE CATALUNYA
Consell Provincial de Girona
Departament de Política Territorial i Obres Públiques

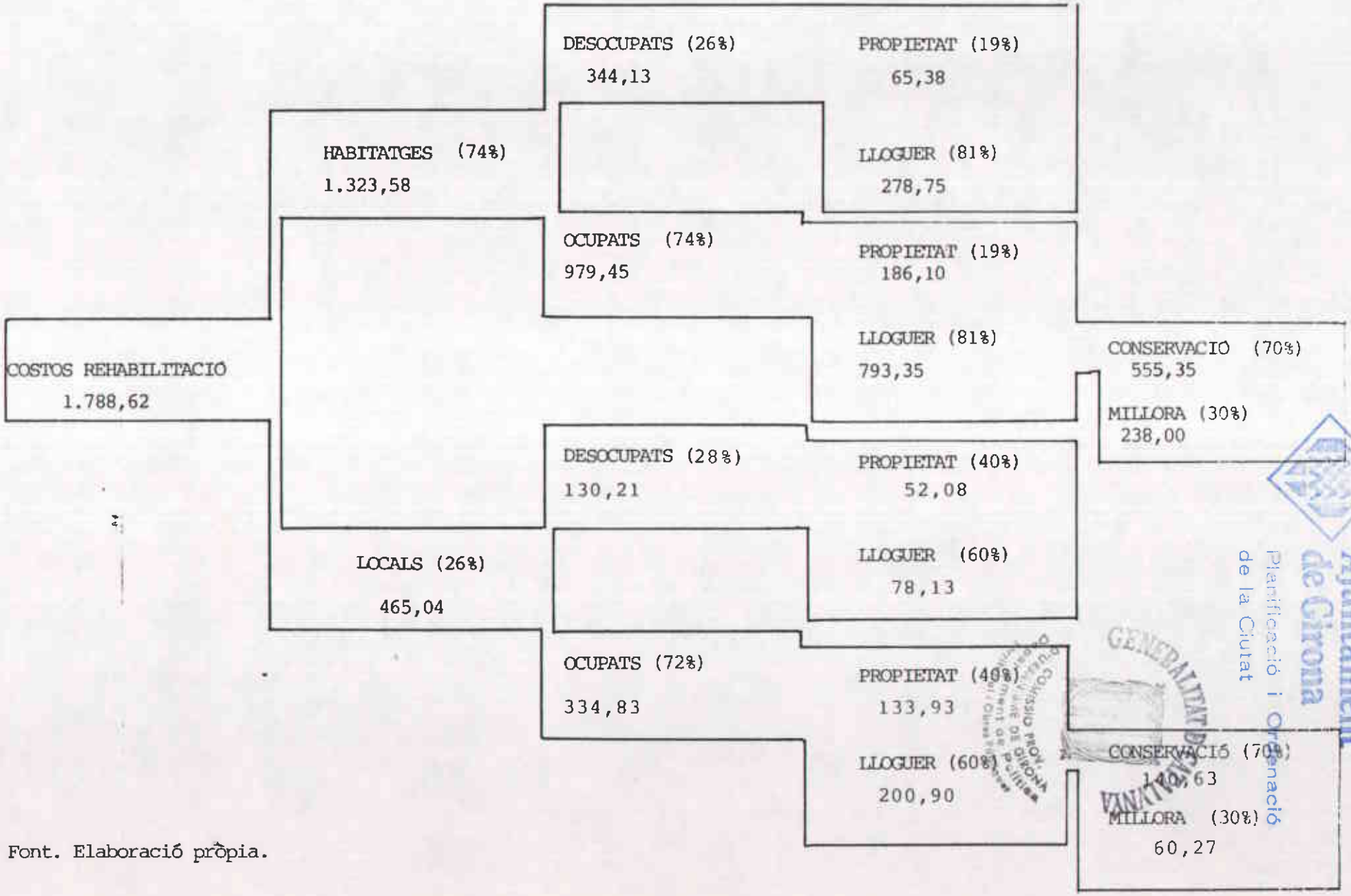
Per a cada subapartat, s'ha efectuat la distinció entre obres dels habitatges i obres comunes dels edificis, i en el cas dels habitatges i locals en règim d'arrendament també s'ha distingit entre obres de conservació i obres de millora.

El desglossament dels costos s'ha efectuat, necessàriament, a partir d'estimacions indirectes que tenen en compte:
les superfícies estimades dels locals i habitatges, els percentatges de locals i habitatges ocupats i desocupats (a partir de les dades del Cens, febrer 1981), els percentatges de locals i habitatges ocupats en règim d'arrendament (també a partir de les dades del Cens per als habitatges, i per estimació a partir d'una mostra per als locals), i finalment, la distinció entre obres pròpies dels locals i habitatges i obres comunes de l'edifici, així com de les de millora i conservació, els totals s'han obtingut ponderant els costos estàndarts per les superfícies a rehabilitar per tipus d'intervenció.

Aquest desglossament es mostra en el quadre següent:

QUADRE

Desglossament dels costos de rehabilitació d'habitatges i locals per règim d'ocupació, tinença i obres de millora i conservació. (En milions de pessetes).



Font. Elaboració pròpia.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat
GENERALITAT DE CATALUNYA
COMISSIÓ PROV. D'URBANISME DE GIRONA

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

En l'apartat III.1. i subapartats següents, es recullen les dades d'aquest quadre per a contrastar-les amb la capacitat de finançament del sector privat en cadascuna de les diverses situacions; i poder avaluar la viabilitat econòmico-financera de la rehabilitació.

El principal agent que es fa càrrec d'aquests costos és el sector privat , és a dir, els propietaris i/o els inquilins previ conveni amb els propietaris. La recent legislació sobre rehabilitació de la Generalitat de Catalunya possibilita l'assignació a l'Administració Autonòmica del 20 per cent dels costos de rehabilitació, arribant en casos excepcionals fins al 50 per cent, i amb un tope màxim de 225.000 pessetes per habitatge (Decret 281/1982 de 2 d'agost i Ordre de 19 d'octubre de 1982, on s'especifica la concessió d'aquests ajuts a fons perdut en el perímetre definit pel Pla Especial del Barri Vell de Girona).

El repartiment dels costos, aplicant l'esmentat Decret, seria el següent:

Generalitat	
Subvenció a 882 habitatges de 225.000 pessetes	198,45 milions
Sector privat	1.590,17 milions
TOTAL	1.788,62 milions

Donada la importància de les intervencions de tipus mitjà, es podria solicitar una ampliació dels beneficis del Decret 281/1982 als locals, en el cas de produir-se la rehabilitació de tot l'edifici, que suposaria la següent distribució dels costos:

Generalitat	
Subvenció a 882 habitatges i 311 locals	268,42 milions
Sector privat	1.520,20 milions
TOTAL	1.788,62 milions

En aquests dos supòsits no s'ha considerat la possibilitat de desdoblament d'alguns dels habitatges actuals de gran superfície.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

Situació que es podria produir amb més freqüència per a les cases en filera. Aquest procés de desdoblament comportaria un increment de les subvencions a fons perdut concedides per la Generalitat.

Contemplant el mateix horitzó temporal que per a les actuacions puntuals del Pla Especial, 12 anys, i amb un criteri de distribució lineal, la inversió anual en rehabilitació se situaria entorn als 150 milions de pessetes (de 1982). Tenint en compte les dues situacions anteriors, la primera comportaria 16,6 milions anuals en concepte de subvencions a fons perdut, i la segona representaria 22,4 milions anuals (en pessetes de 1982).

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

II.2. Els costos de les actuacions puntuals proposades al Pla Especial.

En aquest apartat es presenta una estimació dels costos de les actuacions puntuals propostes al Pla Especial, agrupades en tres grans subapartats:

- intervencions el cost de les quals pot ésser repercutit als particulars en forma de contribucions especials.
- intervencions d'interès general, el cost de les quals no es repercuteix als particulars.
- equipaments.

L'ordre de prioritats de les intervencions es presentarà conjuntament per als tres subapartats suara esmentats.

La diversa naturalesa de les intervencions conforma l'assignació de costos als diversos agents.

II.2.1. Els costos de les intervencions repercutibles als particulars.

La relació d'actuacions, i el seu cost, seria la següent en milions de pessetes de 1982:

Jardí dels Maristes	55,28
Buidat del carrer Ferreries	11,00
Esponjament Pou Rodó	59,48
Plaça Teatre Municipal	30,54
Prolongació Rambla i remodelació Plaça Catalunya	77,65
Plaça Hospital	32,31
Pavimentació	178,16
	444,42

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

L'assignació per agents executors i finançadors és la següent:

	Contrib. Especials	Ajunta-ment.	Genera-litat.	Diput. MEC	TOTAL
Jardí dels Maristes	18,24	—	37,04	—	52,28
Buidat carrer Ferreries	9,30	1,70	—	—	11,00
Esponjament Pou Rodó	25,00	9,48	25,00	—	59,48
Plaça Teatre Municipal	13,70	16,84	—	—	30,54
Prolongació Rambla i remodelació Plaça Catalunya	46,63	31,02	—	—	77,65
Plaça Hospital	21,20	—	—	11,11(*)	32,31
Pavimentació	50,00	128,16	—	—	178,16
	184,07	187,20	62,04	11,11	444,42

(*) La meitat la Diputació i l'altre meitat el MEC.

D'ara endavant, l'assignació de costos a la Generalitat es refereix a la Direcció General d'Arquitectura i l'Habitatge, mentre no s'especifiqui el contrari.

La distribució percentual dels costos de les intervencions entre els agents abans esmentats és la següent:

Contribucions Especials (Particulars)	41,4 %
Ajuntament	42,0 %
Generalitat	14,0 %
Diputació	1,3 %
Ministeri d'Educació	1,3 %
	100,0 %

Com es pot comprovar, el pes fonamental d'inversió corre a càrrec de l'Ajuntament i dels particulars, com correspon a la naturalesa de les intervencions considerades i els beneficis que d'elles s'en despren pels agents implicats.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

II.2.2. Els costos de les intervencions d'interès general no repercutibles.

La relació d'actuacions compreses en aquest subapartat i el seu cost, expressat en milions de pessetes de 1982, seria la següent:

Recuperació pas de Ronda	19,0
Passeig Fora Muralles	219,30
Jardí Beates	30,90
Urbanització Portal Nou	50,70
Rambla de Sant Domènec	1,80
Jardí Sant Domènec	34,44
Pont sobre l'Onyar	27,00
Retolació i mobiliari	35,00
Façanes de l'onyar	84,00
	502,14

GENERALITAT DE CATALUNYA
Consell Provincial de Girona
Departament de Política Territorial i Obres Públiques

La distribució dels costos per agents ve reflectida en l'esquema que es mostra a continuació:

	Ajuntament	Generalitat	Diputació	TOTAL
Recuperació Pas de Ronda	—	19,00	—	19,00
Passeig Fora Muralles	109,65	109,65	—	219,30
Jardí Beates	30,90	—	—	30,90
Urbanització Portal Nou	—	—	50,70	50,70
Rambla Sant Domènec	1,80	—	—	1,80
Jardí Sant Domènec	10,00	24,44(*)	—	34,44
Pont sobre l'Onyar	27,00	—	—	27,00
Retolació i mobiliari	35,00	—	—	35,00
Façanes de l'onyar(**)	—	84,00	—	84,00
	214,35	237,09	50,70	502,14

(*) Departament de Cultura.

(**) Obra ja adjudicada dintre del Conveni Ajuntament-Generalitat 1982.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

La distribució percentual entre els agents financadors de les intervencions és la següent:

Ajuntament	42,7 %
Generalitat	47,2 %
Diputació	10,1 %

GENERALITAT DE CATALUNYA
Consell Nacional de Cultura i de les Arts
Departament de Cultura

En aquest grup d'intervencions, la Generalitat assumeix el pes més important dels costos de les actuacions contemplades, de clar potenciament de la imatge del Barri Vell i de la mateixa ciutat de Girona. El major protagonisme de l'Administració Autonòmica obeeix al fet de que la conservació i rehabilitació dels conjunts històrico-monumentals és una competència que correspon principalment a nivells superiors als de l'Administració municipal.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat
GENERALITAT DE CATALUNYA
Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona
Departament de Política Territorial i Obres Públiques

II.2.3. El cost de les inversions en equipaments.

Les actuacions en aquest subapartat es poden referir a quatre grans grups:

- equipament universitari.
- equipament hostaler.
- equipament administratiu i residencial.
- aparcaments.

El seu detall i cost es relaciona a continuació (en milions de pessetes de 1982):

Equipament universitari.

Acondicionament Universitat	135,00
Accés a Sant Domènec.	33,97
Residència d'estudiants	65,00
Aparcament c/ Alemanys.	20,00
Aparcament Seminari	60,00
	313,97

Equipament Hostaler.

Hotel fora muralles	110,00

Equipament administratiu i residencial.

Restauració edifici Maristes.	40,00
Edifici Portal Nou.	38,00
Edifici Beates.	49,00
Edifici Sant Feliu.	47,00
	174,00

Aparcaments.

Escorxador, sota via.	98,00
Portal Nou.	20,00
Beates.	32,00
	150,00

Ajuntament de Girona
Planificació i Gestió de la Ciutat

Per agents, la distribució dels costos de les intervencions seria la següent: (en milions de pessetes).

	S. Privat	Ajuntament	Generalitat	MEC	TOTAL
Equipament universitari.					
Acondicionament universitat	—	—	—	135,00	135,00
Accés Sant Daniel	—	16,98	—	16,99	33,97
Residència estudiants	—	—	—	65,00	65,00
Aparcament c/ Alemanys	20,00	—	—	—	20,00
Aparcament Seminari	60,00	—	—	—	60,00
	80,00	16,98	—	216,99	313,97
Equipament hostaler.					
Hotel fora muralla	110,00	—	—	—	110,00
Equipament Administratiu i residencial.					
Restauració edifici Maristes	—	20,00	20,00	—	40,00
Edifici Portal Nou	38,00	—	—	—	38,00
Edifici Beates (*)	—	—	49,00	—	49,00
Edifici Sant Feliu (*)	—	—	47,00	—	47,00
	38,00	20,00	116,00	—	174,00
Aparcaments.					
Escorxador, sota via	98,00	—	—	—	98,00
Portal Nou	20,00	—	—	—	20,00
Beates	32,00	—	—	—	32,00
	150,00	—	—	—	150,00
TOTAL EQUIPAMENTS	378,00	36,98	116,00	216,99	747,97

(*) obra ja adjudicada dintre del Conveni Ajuntament-Generalitat 1982.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

La distribució percentual dels costos de les actuacions en equipaments és la següent:

Sector Privat	50,6
Ajuntament	4,9
Generalitat	15,5
MEC	29,0
	100,0

GENERALITAT DE CATALUNYA
Consell Nacional d'Urbanisme de Catalunya
Departament de Territori i Obres Públiques

Aquesta distribució reflecteix tres aspectes significatius que conformen la proposta d'equipaments:

- La localització dintre de l'àmbit del Pla Especial d'equipaments amb una àrea d'influència molt més àmplia (hotel i universitat).
- La implicació de la iniciativa privada, mitjançant una política de concessions municipals, en la realització de les propostes d'aparcaments.
- La complementarietat entre els sectors privat i públic en la promoció de nous habitatges.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació

III.3. Els costos Globals del Pla Especial.

En aquest apartat es recull de forma resumida els costos de la rehabilitació així com de les actuacions puntuals proposades al Pla Especial, tot distingint llur assignació als diversos agents implicats, costos i assignació quantificats en el següent esquema (en milions de pessetes de 1982).

ASSIGNACIÓ ALS AGENTS

Tipus d'Intervenció	Contrib. Espec.	Sector Privat	Ajuntament.	Generalitat.	Diputació	MEC	TOTAL
Repercutibles	184,07	--	187,20	62,04	5,55	5,56	444,42
No repercutibles	—	—	214,35	237,09	50,70	—	502,14
Equipaments	—	378,0	36,98	116,00	—	216,99	474,97
PUNTUALS	184,07	378,0	438,53	415,13 (*)	56,25	222,55	1.694,53
REHABILITACIÓ							
A) Subvenció habitatges	—	1.590,17	—	198,45	—	—	1.788,62
B) Subvenció habit. + locals	—	1.520,20	—	268,42	—	—	1.788,62
TOTAL PLA ESPECIAL							
A) Subvenció habitatges	184,07	1.968,17	438,53	613,58	56,25	222,55	3.483,15
B) Subvenció habit. + locals	184,07	1.898,20	438,53	683,55	56,25	222,55	3.483,15

(*) Dels quals ja hi han 180 milions d'obra adjudicada durant l'exercici de 1982.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat
GENERALITAT DE CATALUNYA
Comissió Prov. d'Urbanisme de Girona
Departament de Política Territorial i Obres Públiques

La distribució percentual dels costos globals del Pla Especial per agents finançadors és la següent:

Contribucions Especials	5,0	61,8 - 59,8
Sector Privat	56,5-54,5	
Generalitat	17,6-19,6	
Ajuntament	12,6	
Diputació	1,6	
M E C	6,4	
	100,0	

De la distribució total dels costos per tipus d'intervenció i de la seva assignació per agents es dedueixen els següents trets característics de la intervenció urbanística proposta pel Pla Especial:

- el predomini de la intervenció sobre el parc d'habitatges (rehabilitació, esponjaments, façanes Onyar, nova construcció) sobre el conjunt d'actuacions, amb un total de 2.077 milions de pessetes que representen aproximadament un 60 per cent dels costos totals del Pla Especial.

- el sector privat apareix com el principal agent finançador, assumint un 60 per cent, incloses contribucions especials, dels costos totals.

- la participació en els costos entre l'Ajuntament i la Generalitat està plantejada en termes de l'escenari de gestió escollit, que alhora implica un cert equilibri en termes d'esforç econòmic entre els dos.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

III. LA VIABILITAT ECONÒMICO-FINANCERA DE LES ACTUACIONS PROPOSTES.

La determinació dels costos totals del conjunt d'intervencions del Pla Especial i llur assignació als diversos agents, d'acord amb les directrius de l'escenari de gestió considerat (col.laboració Ajuntament-Generalitat); comporta la necessitat de procedir a l'anàlisi de la capacitat financera dels diversos agents per a fer front als costos assignats , per tal de comprovar la coherència i viabilitat econòmica del Pla Especial.

La dificultat d'avaluar la viabilitat del Pla ve agreujada pel fet de que les propostes en ell formulades només afecten de forma parcial als objectius i activitats dels diversos agents implicats, les prioritats dels quals tenen un abast més àmpli que el definit pels objectius i propostes del Pla Especial. Així, l'Estudi Econòmico-financer no pot entrar a analitzar la capacitat financera de determinats agents (Administració Central, Generalitat i Diputació), i només parcialment en els altres (sector privat i Ajuntament). En aquests darrers casos, s'estudia quins seran els efectes que sobre llur capacitat de finançament tindrà l'endegament del Pla Especial.

III.1. Capacitat financera del Sector Privat.

La participació del Sector Privat en el Pla Especial, des d'una òptica financera, és doble:

- com a agent rehabilitador
- com a agent finançador d'una part de les operacions puntuals previstes en el Pla (exclosa la rehabilitació).

La diversa naturalesa d'aquesta participació exigeix un tractament diferenciat; especialment significatiu en el cas de la rehabilitació, donat que és el sector privat qui pren la decisió de rehabilitar.

III.1.1. Viabilitat econòmica de la rehabilitació.

En el Programa de Rehabilitació del Barri Vell de Girona, s'ha establert un seguit de diverses situacions segons es contempli l'ús (residencial, no residencial), el règim de tinença (en propietat, en arrendament), a el règim d'ocupació (ocupat, desocupat). A partir de la tipologia definida per aquests elements, s'analitza la capacitat econòmica del sector privat per a fer front a la rehabilitació, tot considerant els condicionants de l'actual marc legal.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

III.1.1.1. La viabilitat de la rehabilitació en el cas dels habitatges i locals ocupats.

Estimar la màxima capacitat financera disponible pels propietaris i/o llogaters d'habitatges i locals ocupats requereix distingir entre les diverses fonts d'ingressos dels esmentats agents, donat que el volum d'ingressos juntament amb la solvència constitueixen els determinants principals per a avaluar el "sostre" de finançament assolible.

Les fonts d'ingressos rellevants per a l'anàlisi de la rehabilitació estan en funció de l'ús (residencial, no residencial) i del règim de tinença (en propietat, en arrendament). A partir d'aquests elements s'han definit quatre situacions objecte d'estudi, que apareixen reflectides en el següent esquema:

RÈGIM DE TINENÇA	ÚS	
	RESIDENCIAL	NO RESIDENCIAL
EN PROPIETAT	situació 1	situació 2
EN ARRENDAMENT	situació 3	situació 4

El tractament genèric donat a cada situació ha comportat la realització de les següents etapes:

- procedir a estimar el volum d'ingressos rellevants per a la rehabilitació, per part dels agents promotors (propietari i/o llogater)
- estimar quina part d'aquests ingressos pot ésser destinada a rehabilitació.
- calcular la màxima capacitat d'endeutament a partir de les actuals ajudes creditícies a la rehabilitació.

Per a cada situació les fonts d'ingressos considerades han estat:

Situació 1: La renda familiar disponible de la població residents en habitatges en règim de propietat.

Situació 2: Els rendiments nets provinents de les activitats desenrotllades en els locals en règim de propietat.

Situació 3: Els lloguers actuals, més els corresponents augments per repercussió dels costos de la rehabilitació, segons determina la LAU, obtinguts pels propietaris dels habitatges en règim de lloguer.

Situació 4: La mateixa que en la situació 3, però referida als locals en règim d'arrendament.

En aquestes quatre situacions, l'agent motor de la rehabilitació considerat és el propietari actual; ara bé, el llogater també pot esdevenir agent promotor de la rehabilitació:

- Assumint ell els costos de la rehabilitació, previ conveni amb el propietari. En aquest cas, i a efectes de la determinació de la capacitat d'endeutament, la font d'ingressos rellevant és la renda familiar disponible o els rendiments nets del local, a l'igual que les situacions 1 i 2, si bé caldrà tenir en compte l'efecte sobre la seva capacitat d'estalvi de l'augment de lloguer pactat amb el propietari.

  Aquesta actuació del llogater pot veure's dificultada especialment en els habitatges de rendes antigues, pel fet de que la negociació de l'augment del lloguer esdevingui una veritable revisió del lloguer (situant-lo als valors del mercat) que freni qualsevol iniciativa d'aquell.

- Accedint a la propietat de l'habitatge o local que ocupa. Aquest cas correspon a les situacions 1 i 2, si bé addicionalment s'haurà de considerar la capacitat del comprador per a l'accés a la propietat.

Per a una ampliació del tractament metodològic de la viabilitat de la rehabilitació, vegi's la ponència d'en Esteve Oroval i Xavier Mendoza "La viabilidad de la rehabilitación: Una propuesta metodológica" 1er Congreso de Economia y Economistas de España, Barcelona desembre 1982.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

La consideració conjunta d'aquestes quatre situacions permet avaluar, aproximadament, el volum d'ingressos que poden destinar-se a la rehabilitació per part del sector privat, i d'ací, la màxima capacitat d'endeutament assolible per part del sector privat, sense considerar els ingressos potencials que es produirien en el cas de l'utilització dels habitatges i locals desocupats.

Al considerar les condicions creditícies existents per a la rehabilitació, s'ha aplicat el contingut del Real Decret 2555/1982 de 24 de setembre, que fa extensius els beneficis de la Protecció Oficial a la rehabilitació dels habitatges localitzats en els centres urbans que siguin considerats com a "Àrea de Rehabilitació Integrada". Aquests beneficis es concreten en:

a) Préstecs

Finançament: fins a 1.200.000 ptes. per habitatge o bé el 50 per cent del valor de la superfície útil de l'habitatge pel mòdul vigent aplicable als habitatges de protecció oficial.

Termini: 12 anys més 1 de carència.

Interès: 14 per cent anual.

b) Subvencions

Subvenció en 3 punts del tipus d'interès, a càrrec de l'"Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda", quan els ingressos familiars anuals del sol.licitant siguin inferiors a 2,5 vegades el S.M.I. (salari mínim interprofessional).

La determinació de la capacitat d'endeutament, a partir d'un volum donat d'estalvi, vindrà condicionada, les altres condicions del crèdit constants, pel tipus d'interès aplicat. Així, s'han efectuat dos supòsits sobre la capacitat d'endeutament del sector privat, quan el tipus d'interès és de 14 i de 11 per cent, respectivament.

En el cas dels locals i habitatges en arrendament, s'han realitzat dues hipòtesis de comportament del propietari, que afecten directament a la seva capacitat per finançar la rehabilitació.

Ajuntament de Girona
Ordenació de la Ciutat
GENERALITAT DE CATALUNYA

Hipòtesi A: El propietari destina per a cobrir la quota del crèdit l'import que resulta d'aplicar la quota d'estalvi als seus ingressos actuals per lloguers més la totalitat dels ingressos provinents de l'augment de lloguers, conseqüència del mecanisme de repercussió dels costos de la rehabilitació sobre el llogater. (*)

Aquesta hipòtesi correspondria a una actitud d'indiferència enfront la rehabilitació, car aquesta no representa pel propietari cap sacrifici dels seus ingressos actuals.

Hipòtesi B: El propietari destina per a cobrir la quota de crdit la totalitat dels seus ingressos pels lloguers actuals més els augments dels lloguers que la Llei li permet. Aquesta hipòtesi correspon a una actitud activa, pro-rehabilitadora, si bé només compromet els ingressos originats per la propietat dels locals i habitatges a rehabilitar.

La capacitat d'endeutament dels particulars en cadascuna de les quatre situacions esmentades, amb les variants del tipus d'interès i de les hipòtesis A i B, es mostra en el quadre següent: (**)

(*) L'arrendador podrà exigir al llogater l'abonament del 12 per cent anual del capital invertit, augment que no ultrapassarà el 50 per cent del lloguer anual i amb el caràcter d'ingrés asimilat a renda.

(**) (Per a una descripció detallada del mètode d'obtenció d'aquestes dades, vegi's el Programa de rehabilitació del Barri Vell de Girona).

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

Capacitat d'endeutament dels particulars per a fer front a la rehabilitació dels habitatges i locals ocupats (en milions de pessetes).

REGIM TINENÇA \ ÚS	RESIDENCIAL (habitatges)	NO RESIDENCIAL (locals)
EN PROPIETAT		
T. interès 11 %	87,2	61,4
T. interès 14 %	76,9	54,1
En ARRENDAMENT		
Hipòtesi A		
T. interès 11%	288,-	152,2
T. interès 14%	254,-	134,2
Hipòtesi B		
T. interès 11 %	421,-	310,6
T. interès 14 %	371,3	273,9

TOTAL PER ÚS	Hip. A	Hip. B	Hip. A	Hip. B
T. interès 11 %	375,2	508,2	213,6	372,-
T. interès 14 %	330,9	448,2	188,3	328,-

GLOBAL	Hip. A	Hip.B
T. interès 11 %	588,8	880,2
T. interès 14 %	519,2	776,2

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

La contrastació dels resultats del quadre anterior amb els costos de la rehabilitació, obtinguts a l'apartat II.1., s'efectuarà a l'apartat III.1.1.3. per tal de poder avaluar de forma global la viabilitat de la rehabilitació.

III.1.1.2. La viabilitat de la rehabilitació en el cas dels habitatges i locals desocupats.

El tractament dels habitatges i locals desocupats no permet una quantificació tant rigurosa com la que es pot efectuar en el cas dels ocupats; donat que la intervenció d'un seguit d'elements, fruit de la pròpia dinàmica del procés de rehabilitació, dificulten la determinació dels valors de les variables rellevants.

El punt de partença per a l'anàlisi dels elements que intervenen en el tractament econòmic dels habitatges i locals desocupats se centra en l'estudi de:

- L'agent que efectua la rehabilitació (propietari actual/ propietari futur).
- Les opcions de que disposa aquest agent un cop efectuada la rehabilitació (vendre, cedir en arrendament, ocupació per ell mateix).

De la consideració d'aquests dos aspectes es poden definir sis situacions objecte d'estudi, que es mostre en el següent esquema:

OPCIO / AGENT	VENDRE	LLOGAR	OCUPACIÓ
PROPIETARI ACTUAL	Situació A	Situació B	Situació C
PROPIETARI FUTUR	Situació A'	Situació B'	Situació C'

La descripció de cadascuna d'aquestes situacions és la que es detalla tot seguit:

Situació A: rehabilitació i venda
Situació B: rehabilitació i cessió en arrendament
Situació C: ocupació pel mateix propietari, un cop efectuada la rehabilitació
Situació A': compra, rehabilitació i venda
Situació B': compra, rehabilitació i cessió en arrendament
Situació C': compre, rehabilitació i ocupació posterior.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

Seguint amb la línia d'anàlisi de l'apartat anterior (III.1.1.1.)- les variables rellevants que cal tenir presents en cadascuna d'aquestes situacions són les següents:

Situació A. La capacitat del propietari per a finançar la rehabilitació, en relació directa amb les expectatives de realització de plus-vàlues com a conseqüència de la pròpia rehabilitació (de l'habitatge i/o local) i de l'increment de preus induït pel procés global de rehabilitació.

Situació B: L'obtenció de rendes provinents de nous lloguers, probablement superiors als actuals de mercat.

Situació C: La capacitat de finançació del propietari per a fer front als costos de la rehabilitació.

Situacions A', B' i C': Juntament amb els aspectes ja esmentats per als aspectes A, B i C, respectivament, a més a més, s'hauria de considerar la capacitat del comprador per a finançar l'accés a la propietat i la posterior rehabilitació.

L'objectiu d'aquest apartat és estimar la màxima capacitat de finançament assolible per al sector privat. Mentre l'estimació d'aquesta capacitat en el cas dels locals i habitatges ocupats s'ha pogut establir amb un marge de fiabilitat acceptable; en el cas dels locals i habitatges desocupats el risc esdevé més gran. Per aquest motiu, ens hem vist obligats a realitzar certs supòsits i limitar l'estimació a aquelles situacions de les que hom disposava d'informació suficient.

En primer lloc, en les situacions A', B' i C' s'ha suposat suficient capacitat de finançament per part del comprador per accedir a la propietat. Així, aquestes situacions s'homologuen amb les situacions A, B i C, respectivament; fet que implica centrar-se exclusivament en el finançament de la rehabilició.

En segon lloc, la situació A (rehabilitació i venda) no ha estat abordada per la dificultat que representa estimar en el moment present els efectes a mig i llarg termini de la rehabilitació sobre el mercat immobiliari. No obstant, aquesta simplificació no és greu a efectes de la nostra anàlisi donat que no té cap sentit una successió indefinida de compra-venda, car en algun moment s'haurà de donar un ús a l'habitatge o local en qüestió, ja sigui cedint-lo en arrendament ja sigui ocupant-lo el seu propietari.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

En definitiva, les situacions contemplades en l'estudi han estat la B (rehabilitació i lloguer) i la C (rehabilitació i ocupació pel seu propietari). El tractament genèric donat a aquestes dues situacions, diferenciant pel cas d'habitatges i pel de locals, ha estat el mateix que per als habitatges i locals ocupats (vegi's apartat III I.1.1).

GENERALITAT DE CATALUNYA

La capacitat d'endeutament dels particulars en cadascuna de les situacions considerades s'ha calculat:

- amb les variants del tipus d'interès (11 i 14 per cent).
- en el cas dels habitatges i locals en arrendament, un cop rehabilitats, s'ha suposat que la totalitat dels ingressos obtinguts per lloguer es destina a cobrir la quota de crèdit

mostrant-se els resultats obtinguts en el quadre següent:*

* (Per una descripció detallada del mètode d'obtenció d'aquestes dades, vegi's el Programa de rehabilitació del Barri Vell de Girona).

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat
GENERALITAT DE CATALUNYA

Capacitat d'endeutament dels particulars per a fer front a la rehabilitació dels habitatges i locals actualment desocupats (en milions de pessetes).

REGIM TINENÇA \ ÚS	RESIDENCIAL (habitatges)	NO RESIDENCIAL (locals)
EN PROPIETAT		
T. interès 11 %	35,4	24,1
T. interès 14 %	31,2	21,2
EN ARRENDAMENT		
T. interès 11 %	243,6	68,3
T interès 14 %	214,8	60,2
TOTAL PER ÚS		
T. interès 11 %	279,-	92,4
T. interès 14 %	246,-	81,4
GLOBAL		
T. interès 11 %	371,4	
T. interès 14 %	327,4	

La contrastació dels resultats del quadre anterior amb els corresponents costos de rehabilitació (apartat II.1.) s'efectuarà a l'apartat següent.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

III.1.1.3. La viabilitat global de la rehabilitació.

En aquest apartat es recullen els resultats d'apartats anteriors, procedint a confrontar-ne els costos de la rehabilitació amb la capacitat de finançament del Sector Privat.

Abans d'entrar en els resultats d'aquesta contrastació de costos i fonts de finançament, cal efectuar un seguit de qualificacions a l'anàlisi realitzada:

1) El caràcter estàtic de la contrastació, donat que els costos i els ingressos rellevants en cada situació estan calculats en valors actuals. D'ací, s'ha deduït la quota de crèdit assolible pel conjunt del Sector Privat i el grau de cobertura que representa sobre el total de costos.

   Ara bé, un cop establerta la quota de crèdit, aquesta es manté constant al llarg del temps mentre que els ingressos considerats tindran una evolució en major o menor grau paral·lela a l'increment del cost de la vida. Fet que pot permetre millorar en el temps el grau de cobertura dels costos de la rehabilitació.

2) La dificultat per a la desagregació dels costos de la rehabilitació d'acord amb les categories rellevants per a l'anàlisi (apartat II.1.) fa més complexa, per un menor grau de fiabilitat, la interpretació de la contrastació entre els costos i la capacitat de finançament en les situacions més desagregades.

Els diversos supòsits que s'han fet servir per estimar el "sostre" d'endeutament del Sector Privat, es poden resumir en dues situacions (1 i 2), que no sols responen a la necessitat de disposar d'uns valors mínims i màxims de la capacitat financera del Sector Privat, ans bé pretenen reflectir dos tipus d'intervenció del Sector Públic enfront la rehabilitació.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

La situació 1 (basada en l'aplicació de la Hipòtesi A sobre els locals i habitatges ocupats en arrendament) podria assimilar-se a una situació en la que les actituds dels propietaris de locals i habitatges en lloguer fos conservadora, amb un baix nivell de recursos destinats a la rehabilitació. Situació que es correspondria amb una actitud "passiva", en termes de gestió, per part del Sector Públic, encara que en termes financers la realització de l'operació exigiria un esforç molt important a la Hisenda Pública (tal com es desprèn del quadre/pag 40 aquest esforç se situaria entorn un 45 - 50 per cent del cost total, segons les condicions creditícies existents).

La situació 2 (basada en l'aplicació de la Hipòtesi B sobre els locals i habitatges ocupats en arrendament) correspondria a unes actituds dels propietaris de locals i habitatges en lloguer més arriscades augmentant considerablement els recursos destinats a la rehabilitació. Per a que aquesta actitud dels propietaris sigui factible, i donada la moderada rendabilitat esperada de la rehabitació, cal que el Sector Públic exerceixi un paper més actiu fent servir tots els mecanismes legals (combinant incentius i pressions) per a encoratjar l'endegament del procés rehabilitador. En aquest segon cas, el volum de cabdals públics necessari per a dur terme l'operació és sensiblement inferior (les dades del quadre/pag 41 situen les necessitats d'aportació pública entorn un 30-40 per cent del cost total, segons les condicions creditícies vigents).

Una anàlisi més desagregada, seguint les tipologies definides, permet copsar l'existència de diferències significatives segons la situació considerada (vegi's quadres/pag 40 i 41.

Al considerar el tipus d'ús, s'observa que en el cas dels usos residencials (habitatges) la capacitat de finançament és sempre menor que en el cas dels usos no residencials (locals). Aquest fet vindria explicat perquè les rendes de la població resident i els lloguers mitjos pagats pels llogaters són molt baixos.

Així, segons la situació 1, en els usos no residencials la cobertura de costos per part del Sector Privat s'aproximaria al 66 %, mentre que en els usos residencials aquesta xifra se situaria al voltant del 50 %.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

La situació 2 mostra com en els usos no residencials el grau de cobertura és pràcticament total, mentre que en els usos residencials s'acosta a un 60 %. *

Al considerar el règim d'ocupació, els resultats no són tant homogenis com en el cas anterior, variant en funció del règim de tinença, motiu pel qual es comenten els resultats de forma conjunta.

En el règim de propietat, la capacitat de cobertura és lleugerament més gran en el cas de la rehabilitació dels habitatges i locals desocupats; i posterior ocupació pel seu propietari. Adhuc, cal considerar que en situació de desocupació, l'operació de rehabilitació i venda no planteja cap trava al propietari alhora que li ofereix la possibilitat de realització de plus-vàlues.

En el règim d'arrendament, i en la situació 2, el grau de cobertura entre els habitatges ocupats i desocupats mostra una relació inversa a l'existent en el cas dels locals ocupats i desocupats.

Així, els habitatges actualment desocupats ofereixen un important grau de cobertura de les obres de rehabilitació, inferior en el cas dels habitatges ocupats (87 i 53 per cent, respectivament). Aquesta diferència vindria explicada pel fet que els habitatges actualment desocupats que es rehabilitessin serien llogats a valor de mercat, mentre que els lloguers ja existents, encara que augmentin per la repercusió dels costos de l'operació, no arribarien als nivells del mercat.

En el cas dels locals, els lloguers actuals són més elevats de partida i, juntament amb la repercussió del cost de les obres, assoleixen nivells més alts que permeten una cobertura més que suficient de la rehabilitació (capacitat d'endeutament per sobre del 150 per cent dels costos). En el cas dels locals desocupats, i donada llur localització més allunyada dels eixos comercials s'han considerat lloguers més baixos que els actualment ocupats, motiu que provoca una menor taxa de cobertura que en el cas dels locals ocupats.

---

* Tingui's en compte que l'agregació de les diverses situacions comporta computar els excedents de capacitat de finançamenr d'una situació donada per a cobrir situacions deficitàries; circumstància que, òbviament, no es dóna a la pràctica.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

SITUACIÓ I.

Cobertura dels costos de la rehabilitació assolible per l'endeutament del Sector Privat. (Percentatge ingressos sobre costos totals).

Tipus d'interès 11%

REGIM TINENÇA	REGIM OCUPACIÓ	ÚS	
		RESIDENCIAL	NO RESIDENCIAL
En propietat	ocupat	46,8	45,8
	desocupat	54,1	46,1
En arrendament	ocupat	36,3	75,8
	desocupat	87,4	87,4
Total per tipus d'ús		49,4	65,8
Total sector privat		53,7	

Tipus d'interès 14%

REGIM TINENÇA	REGIM OCUPACIÓ	ÚS	
		RESIDENCIAL	NO RESIDENCIAL
En propietat	ocupat	41,3	40,4
	desocupat	47,7	40,7
En arrendament	ocupat	32,0	66,8
	desocupat	77,1	77,1
Total per tipus d'ús		43,6	58,0
Total sector privat		47,3	

Ajuntament de Girona
Regidoria de Qualitat Urbana de la Ciutat

SITUACIÓ 1.

Cobertura dels costos de la rehabilitació assolible pel Sector Privat. (Percentatge ingressos sobre costos totals).

Tipus d'interès 11%

RÈGIM TINENÇA	RÈGIM OCUPACIÓ	ÚS	
		RESIDENCIAL	NO RESIDENCIAL
En propietat	ocupat	46,8	45,8
	desocupat	54,1	46,1
En arrendament	ocupat	53,1	154,6
	desocupat	87,4	87,4
Total per tipus d'ús		59,5	99,8
Total sector privat		70	

Tipus d'interès 14%

RÈGIM TINENÇA	RÈGIM OCUPACIÓ	ÚS	
		RESIDENCIAL	NO RESIDENCIAL
En propietat	ocupat	41,3	40,4
	desocupat	47,7	40,7
En arrendament	ocupat	46,8	136,3
	desocupat	77,1	77,1
Total per tipus d'ús		52,4	88,1
Total sector privat		61,7	

Ajuntament de Girona
Generalitat de Catalunya
Comissió Prov. d'Urbanisme de Girona
Departament de Territori i Obres Públiques

A partir dels resultats que es desprenen del nivell de cobertura de les obres de rehabilitació per part del Sector Privat, pot constatar-se la viabilitat de l'assignació de costos efectuada a l'apartat II.1.

Assignació Costos	sector Privat	Generalitat	Total Rehabilitació
Supòsit subvenció habitatges	1.590,2	198,4	1.788,6
Supòsit subvenció habitatges + locals	1.520,2	268,4	1.788,6

amb els "sostres" d'endeutament del Sector Privat, i per complement, l'aportació de la Generalitat per a fer viable la totalitat de l'operació:

	sostre endeutament Sector Privat	Generalitat
Situació 1		
T. interès 11 %	960,2	828,4
T. interès 14 %	846,6	942,-
Situació 2		
T. interès 11 %	1.251,6	537,-
T. interès 14 %	1.103,6	685,-

De la contrastació entre els costos assignats i els "sostres" d'endeutament del Sector Privat es dedueixen les següents conclusions:

1) En termes globals, el volum de subvencions que es desprèn de l'aplicació del Decret 281/1982 de la Generalitat, és clarament insuficient per a fer front a la totalitat de les obres de rehabilitació.

   Ara bé, l'esmentat Decret permet endegar el procés rehabilitador quan el grau de la intervenció és mínima o lleugera.

   Les xifres anteriors posen de manifest que l'esforç prioritari de la Generalitat hauria d'anar en la línia d'una aplicació àmplia de l'article 4t., apartat b, del Decret 281/1982 on es contempla la possibilitat de què la subvenció pugui arribar fins el 50 per cent del cost total de les obres.

   Vegi's apartat de viabilitat de la rehabilitació en el Programa de Rehabilitació del Barri Vell.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

Addicionalment caldria augmentar substàncialment el tope se 225.000 pessetes per habitatge (tope que es considera insuficient inclús per a cobrir el 20 per cent de les obres donada l'àmplia superfície mitjana dels habitatges que comporta un elevat cost total).

2) Comprometre als propietaris, i molt especialment als habitatges en arrendament, en el procés de rehabilitació, mitjançant l'aplicació de la Normativa pròpia del PERI, incentius fiscals i la mateixa gestió del Pla.

GENERALITAT DE CATALUNYA
COMISSIÓ PROVINCIAL DE GIRONA
Departament de Política Territorial i Obres Públiques

Pel que fa a la rehabilitació l'estudi econòmico-financer del Pla Especial es centra en l'anàlisi de la seva viabilitat en termes globals. Es per això que en l'apartat III.1.1. no s'ha analitzat de forma individualitzada la viabilitat de la rehabilitació en funció de les diverses situacions possibles en cada edifici (usos, règim de tinença, nivell d'ocupació, lloguers). Aquesta darrera anàlisi fonamental per instrumentar i gestionar el procès rehabilitador s'ha efectuat dintre dels treballs del programa de rehabilitació.

Finalment, cal constatar que al llarg de l'anàlisi no s'han plantejat canvis en el marc legal general (LAU). En aquest sentit, hi sorgeix la possibilitat de racionalitzar aquest marc, de forma que sigui més favorable a la rehabilitació, caldria modificar la quantificació realitzada.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació del Territori

III.2. CAPACITAT FINANCERA DEL SECTOR PÚBLIC.

L'estudi de la capacitat financera del Sector Públic per fer front les actuacions proposades pel Pla Especial exigiria l'anàlisi de les fonts de finançament i prioritats per als diferents nivells de l'Administració (Central, Autonòmica i Local). Tal com s'ha assenyalat a l'inici d'aquest capitol III, aquesta anàlisi depassa els límits del present estudi, centrant-nos fonamentalment en un seguit de reflexions entorn la Hisenda municipal, així com del paper a jugar pel Sector Públic en el procés de rehabilitació de la ciutat.

L'objectiu fonamental d'aquest apartat és, doncs, determinar la capacitat financera de l'Ajuntament de Girona per a fer front a les despeses d'inversió que es deriven de l'assignació de costos entre els diversos agents. (Vegi's apartat II.2.).

L'Estudi Econòmico-Financer del Pla Especial, pel que fa referència a la Hisenda municipal ha d'inserir-se en el conjunt de previsions que té l'Ajuntament per als propers anys, ja que les despeses d'inversió assignades pel Pla Especial, que només afecten a una part del municipi, no seran les úniques a les que haurà de fer front a curt i mig termini.

En aquest sentit, i encara que es presentaran les dades correponents a l'evolució dels pressupostos dels darrers anys, l'Estudi es fa ressò fonamentalment de les directrius de l'Ajuntament respecte al creixement previsible dels pressupostos així com de la seva capacitat futura d'endeutament (addicional).

En el cas de l'Ajuntament de Girona, hi ha un factor addicional que dificulta sensiblement la quantificació de l'evolució futura de la Hisenda municipal: el procés de segregació de Salt i Sarrià, que a nivell financer, es donarà de forma simultània amb els primers anys d'inici del Pla Especial.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat
GENERALITAT DE CATALUNYA
Comissió Prov. d'Urbanisme de Girona
Departament de Política Territorial i Obres Públiques

L'evolució dels pressupostos ordinaris ha estat la següent, expressada en milions de pessetes corrents:

anys			import
1978			558
1979			922
	1er semestre	558	
	2on semestre	364	
1980			914,5
1981			1.200,-
1982			1.480,-
1983 (e)			1.700,-

(e) Estimació facilitada per l'Ajuntament.

En el decurs de l'exercici de 1979 es produeix el canvi d'equip de govern, el pressupost quedà desglossat en dos pressupostos semestrals.

A partir de l'any següent, 1980, els pressupostos mostren una tendència de desaceleració paulatina en el seu creixement, tant en termes corrents com reals.

any	% creixement any anterior	evolució ptes corrents base 100=1980	evolució ptes constants base 100=1980
1980		100	100
1981	31	131,2	114,7
1982	23,3	161,8	123,9
1983 (e)	14,9	185,9	127,-

(e) estimació facilitada per l'Ajuntament.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

Aquesta desaceleració de mantenir-se pot agreujar les tensions financeres de la Hisenda municipal en els propers exercicis, tal com es palesa en l'anàlisi que segueix.

La composició del pressupost de 1982 (*) mostra que les dues partides més importants, despeses de personal i compres corrents de béns i serveis, representaven el 83 per cent de les despeses totals. Aquesta elevada participació de les despeses suara esmentades es tradueix en una gran rigidesa del pressupost a l'hora de poder reduir despeses corrents i augmentar l'estalvi, amb el qual finançar les despeses d'inversió. A més a més, l'actualització d'aquestes dues partides - personal i compra de béns i serveis - segueix, una evolució paral.lela a la taxa d'inflació.

Així, l'augment dels capítols 1 i 2 del pressupost (actualitzat en un 12 per cent) representaria el 67 per cent de l'increment previst del pressupost ordinari per a 1983.

(les xifres analitzades corresponen al pressupost preventiu de 1982, ja que no s'ha disposat del liquidar. Pel que respecta als anys 1981 i 1980, la liquidació del pressupost s'ha situat entorn del 80 per cent del preventiu).

Ajuntament de Girona
Regidoria d'Ordenació de la Ciutat

La capacitat de finançament de l'Ajuntament es condiciona per dos factors determinats, estretament relacionats: l'estalvi del Pressupost Ordinari i el nivell d'endeutament en relació a la xifra global del Pressupost Ordinari.

De l'anàlisi del pressupost de 1982 es desprèn que la capacitat d'estalvi de l'Ajuntament de Girona és molt reduïda, tant sols de 14 milions de pessetes, representant aproximadament un 1 per cent del pressupost. Estalvi que representa l'aportació del Pressupost Ordinari, al Pressupost d'Inversions, que assolia la xifra de 475 milions.

El nivell d'endeutament, segons el pressupost de 1982, era el següent: (en milions de pessetes)

Import Pressupost Ordinari	1.480
Càrrega Financera	190
Import Pressupost sense càrrega financera	1.290
Percentatge càrrega financera	14,73 %

Cal subratllar, que si bé la càrrega financera per a l'exercici de 1982 no representa un gravamen excessiu per a la Corporació, s'està en un periode de carència d'amortitzacions de diversos crèdits i de la Deuta emesa.

Les previsions efectuades per l'Ajuntament al febrer de 1982 respecte al calendari de les anualitats a satisfer per als prèstecs concertats, eren les següents: (en milions de pessetes)

any	anualitat
1982	190
1983	286,4
1984	312,7
1985	318,4
1986	318,4

L'ampliació de les inversions municipals en dos nous projectes, l'importe dels quals es detalla a continuació:

Planta incineradora de residus sòlids urbans	391,7 milions
Urbanització Renfe-Passeig d'Olot	321,- milions
	712,7 milions

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

Ha modificat substancialment el Pla d'anualitats previst al febrer de 1982, donat que les noves inversions són finançades amb el recurs a nous crèdits.

Així, pel que fa als anys 1983 i 1984 les noves anualitats a satisfer seran de 391 i 418 milions, respectivament; que, prenent l'estimació efectuada per al pressupost de 1983, situa el percentatge de càrrega financera al voltant del 30 per cent.

L'impacte de la càrrega financera per a 1983 queda reflectit en les següents xifres:

	1982	1983	variació
Pressupost Ordinari	1.480	1.700	220
Anualitats del crèdits	190	391	201

d'on resulta que el 92 per cent de l'augment del pressupost serà absorbit per l'increment de les anualitats a satisfer durant l'exercici de 1983. Com s'ha vist anteriorment, l'augment previsible dels capítols 1 i 2 del pressupost ja absorbia el 67 per cent de l'increment d'aquest; fet que comporta la necessitat d'una nova estructuració i un canvi en la tendència de creixement del pressupost, que hauria d'assolir per tal de fer front a aquests dos creixements (d'anualitats i dels capítols 1 i 2) entorn els 1830 milions de pessetes per a l'any 1983. Aquest augment del pressupost (23,6 per cent) representaria mantenir el mateix percentatge d'increment que el pressupost de l'any anterior (23,3 per cent).

Tal com queda exposat, de mantenir-se les tendències esmentades de desaccelaració progressiva en el creixement del pressupost, agreujada per l'impacte de la segregació de Salt i Sarrià, juntament amb la tendència d'un baix nivell d'estalvi, aquestes no permeten a la Hisenda municipal recòrrer a endeutament addicional durant els propers anys.

(que representaria una disminució del 20 per cent del pressupost ordinari de 1982, segons l'estudi d'en Gabarró, Casas i Clusa "Estudi sobre alternativa d'organització municipal. El cas de Salt i Sarrià a Girona maig 1982).

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

El canvi d'aquestes tendències s'inscriu en la línia de descentralització i dotació de més recursos a les Hisendes locals per part de l'Administració Central, que contempla la necessitat d'augment del percentatge actual de participació (7 per cent) en els impostos directes i indirectes de caràcter estatal. Aquesta actuació permetria corretgir en part la crònica debilitat financera de les Hisendes municipals al nostre país.

Altres línies d'actuació podrien ésser un augment de la pressió fiscal municipal (p.e. Contribució Territorial Urbana) i/o millora de la gestió, tant a nivell de recaptació com de racionalització de la despesa.

La situació actual de la Hisenda municipal ve explicada, en part, per una política molt ambiciosa d'inversions, que ha suposat una important destinació de recursos durant els tres darrers anys.

Adquisició de patrimonis	429 milions
Obres d'urbanisme	600 milions
Serveis culturals i esportius	50 milions
Serveis públics	120 milions
Sanitat i Serveis Socials	50 milions
Grans obres adjudicades	390 milions
Aportacions a obres estatals	425 milions
Total inversions	2.064 milions de ptes.

Les greus deficiències històriques en equipaments i infraestructura urbana en que es trobaven els municipis espanyols abans de les eleccions municipals de 1979, varen provocar un fort augment de les demandes socials sobre els nous equips de govern municipal. La resposta a aquestes demandes suposava una contenció de la despesa corrent, i un augment substancial de la inversió com és el cas de Girona, tot i que el marc financer de les hisendes locals seguia essent precari. (*)

(*) El dia 17 de febrer, la premsa diària va recollir unes declaracions del ministre d'Administració Territorial, anunciant que l'Estat assumirà els dèficits dels Ajuntaments espanyols, a 31 de desembre de 1982. (El País, La vanguardia, etc.) Aquesta actuació de l'Administració Central, que s'insereix en la modernització del marc legal dels Ajuntaments (Llei de Bases i Llei de Finançament de les Hisendes Locals), pot permetre redreçar la situació financera de l'Ajuntament de Girona, alhora que el nou marc permetrà una major coherència entre els serveis a prestar i els recursos disponibles.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

En conclusió, tal com ha quedat palesat en apartats anteriors, l'aspecte central del Pla Especial és la rehabilitació de l'habitatge, tant des del punt de vista dels objectius i propostes com dels costos globals que implica.

En el cas de Girona, el paper de l'Ajuntament és fonamentalment el d'agent gestor i endegador del procés tal com ho demostra la signatura del dos convenis amb la Generalitat de Catalunya per als anys 1982 i 1983, per un import de 180 i 350 milions de pessetes respectivament.⊛ Per contra, el seu paper, d'agent finançador resta secundari, un 12,6 per cent del total dels costos del Pla Especial són signats a l'Ajuntament (438 milions, en pessetes de 1982).

Aquest paper de l'Ajuntamnt prèn coherència al emmarcar-lo en l'escenari escollit de gestió de la rehabilitació, on la gestió és compartida per l'Ajuntament i la Generalitat, mentre que la finançació corre a càrrec fonamentalment del Sector Privat, amb una política de subvencions a fons perdut per part de la Generalitat.

Es en aquest context, que cal contemplar el paper que juga l'aportació de l'Ajuntament en el finançament, del Pla Especial, és a dir, encara que hi hagin dificultats financeres per part del municipi durant els primers anys de la seva aplicació, això no implica la inviabilitat del Pla donat que el protagonisme financer correpon al Sector Privat i a la Generalitat. Per aquesta raó, el Pla no es pot concebir com quelcom delimitat i prefixat en el temps, ans bé resta com un procés obert, on l'éxit rau primordialment en la seva gestió.

⊛(El conveni signat ho fou per un import de 350 milions, dels quals només 180 s'han adjudicat).

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

IV. PERIODIFICACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA DE LES ACTUACIONS DEL PLA.

En aquest apartat es presenten un seguit de reflexions entorn a alguns aspectes de la periodificació temporal de les propostes del Pla. Si bé, l'actual normativa de planejament no exigeix la inclusió d'un pla d'etapes en els Plans Especials, es considera necessari que el Pla ofereixi uns criteris de prioritats temporals, viables en termes econòmico-financers.

En el cas del Pla Especial del Barri Vell, hi ha un conjunt de consideracions que dificulten greument la formalització a priori de l'esquema temporal d'actuacions, des de l'òptica financera. Només l'aclariment dels aspectes que s'esmentaran a continuació, permetrà l'establiment d'un esquema d'actuacions definit en el temps.

La periodificació econòmico-financera s'ha d'efectuar a partir de l'anàlisi de cadascun dels agents implicats i de llur corresponent assignació de costos (vegi's apartat II.3.).

Respecte al Sector Privat la major part de la seva aportació correspon a les obres de rehabilitació de l'habitatge. Prenent com a base un horitzó tentatiu de 12 anys, l'esforç rehabilitador, -suposant una distribució lineal- representaria un volum d'obres equivalent als 150 milions de pessetes (de 1982) a l'any. Donat que la rehabilitació és difícilment acotable en el temps, cal entendre la periodificació anterior com orientativa, ja que el procés rehabilitador és un procés obert. A més a més, la instrumentació de les diverses polítiques de l'Administració entorn la rehabilitació condicionarà l'esforç econòmic a realitzar pel Sector Privat així com el grau de viabilitat de l'operació.

Pel que fa a l'Ajuntament, tal com s'ha vist a l'apartat anterior, les possibilitats d'incrementar el seu esforç inversor estan limitades a curt termini dins del marc actual. Ara bé, hi han dos aspectes que poden modificar substancialment de forma immediata la capacitat inversora de l'Ajuntament:

1) la segregació de Salt i Sarrià i
2) el sanejament financer de les Hisendes Locals per part de l'Administració central, anunciat pel ministre d'Administració Territorial; aspectes que impossibiliten hores

d'ara, la realització d'una periodificació econòmico-financera fiable.

Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

A la Generalitat li correspon, segons la proposta d'assignació de costos, entre un 11 i un 15 per cent del cost total de la rehabilitació, i un 24,5 per cent del total de les actuacions puntuals. Pel primer concepte, les ajudes a la rehabilitació, repartides sobre una base lineal de 12 anys, es situarien entre 16,5 i 22,3 milions de pessetes (de 1982) per any; xifres que podrien veure's modificades en funció de la política seguida per la Generalitat respecte a la rehabilitació. Pel que fa al segon concepte, mentre no disposi del contingut del darrer Conveni de 350 milions signat entre l'Ajuntament i la Generalitat per a 1983, no es podran efectuar les periodificacions corresponents.

Aquest darrer aspecte també afecta a les previsions de l'Ajuntament, en la mesura en que moltes actuacions han estat assignades conjuntament, és a dir, el contingut del conveni també afectarà a la Hisenda municipal.

A continuació es presenta un esquema tentatiu de la distribució temporal de les actuacions, realitzat d'acord amb criteris estrictament urbanístics.

51 673
Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat
GENERALITAT DE CATALUNYA
COMISSIÓ PROV. D'URBANISME DE GIRONA
Departament de Polítiques Territorial i Obres Públiques

PERIODE	ACTUACIONS SOBRE VIARI	APARCAMENTS	ESPAIS LLIURES	RESTAURACIONS I NOVES EDIFICACIONS
1	Passeig Fora Muralles 1 Pas de Ronda		Buidat Ferreries 1 Jardí Maristes 1	Edifici Beates Edifici Pou Rodó Restauració Maristes
2	Passeig Fora Muralles 2 Rambla St. Domènec Paviment carrer Nou	Sota via - Escorxador 1	Buidat Ferreries 2 Jardí Maristes 2	Restauració Maristes
3	Passeig Fora Muralles 3 Paviment carrer Nou 2	Sota via - Escorxador 2		
4	Passeig Fora Muralles 4 Paviment Sta. Clara 1	Portal Nou 1	Portal Nou 1 Ajardinament	Restauració St. Domènec per Universitat 1
5	Paviment Cort-Reial Paviment Ciutadans Paviment Sta. Clara 2	Portal Nou 2	Portal Nou 2 Ajardinament	Universitat 2
6	Paviment Ballesteries " Pujada St. Feliu Paviment Calderers	Alemanys		Universitat 3
7	Paviment Ginesta	Beates	Jardí Beates 1	Hotel Torre Gironella 1
8	Paviment Barri de St. Pere " carrer Auriga " Plaça del Vi		Jardí Beates 2	Hotel Torre Gironella 2
9	Accés a St. Domènec 1 (Plaça superior)	Seminari 1	Jardí St. Domènec 1	Hotel Torre Gironella 3
10	Paviment St. Josep Paviment Força Accés a St. Domènec 2	Seminari 2	Jardó St. Domènec 2	Escoles Portal Nou 1
11	Pont sobre l'Onyar Paviment Rambla 1 Plaça Catalunya			Escoles Portal Nou 2 Escoles St. Josep - Portal Nou 2
12	Paviment Pont de Pedra Plaça Hospital Plaça Catalunya 2			Escoles St. Josep - Portal Nou 2