



**PLA DE MILLORA URBANA 40 PER A LA MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT ALS HABITATGES PLURIFAMILIARS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA I  
ORDENACIÓ ESPECÍFICA**

Maig 2012

PLA DE MILLORA URBANA PER A LA MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT ALS HABITATGES PLURIFAMILIARS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA I ORDENACIÓ ESPECÍFICA .....	1
1. MEMÒRIA .....	3
1. Antecedents.....	3
2. Diagnosi i metodologia.....	3
3. Situació i àmbit.....	4
3. Naturalesa, objecte i abast del PMU .....	4
4. Conveniència i oportunitat .....	5
5. Formulació i tramitació.....	5
6. Marc urbanístic i legal.....	5
7. Estructura de la propietat, usos del sòl, estat de l'edificació i tipologia.....	5
8. Planejament general vigent.....	7
9. Objectius i criteris del PMU.....	7
10. Descripció de la proposta d'ordenació.....	7
11. Programa de participació ciutadana.....	8
12. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.....	8
13. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible.....	8
14. Informe de sostenibilitat econòmica.....	8
15. Memòria social.....	8
ANNEX 1. ESTUDIS JUSTIFICATIUS .....	9
ANNEX 2. JUSTIFICACIÓ MANTENIMENT ESPAIS LLIURES .....	10
2. NORMATIVA .....	12
Article 1. Naturalesa i objecte.....	12
Article 2. Situació i Àmbit.....	12
Article 3. Obligatorietat .....	12
Article 4. Vigència.....	12
Article 5. Interpretació.....	12
Article 6. Determinacions.....	12
Art. 7. Classificació del sòl.....	12
Article 8. Qualificació .....	12
Article 9. Interpretació de les dobles claus A.2/1.4.a - A.4/1.4.a - C.1/1.4.a - A.2/1.4 - A.2/2.4.a - A.3/2.4.a - C.1/2.4.a .....	13
Article 10. Ordenació específica dels àmbits del plànols de la sèrie c "planejament proposta" reservats per als nous nuclis d'ascensors de comunicació vertical per habitatges i els accesos als nuclis d'ascensors .....	13
Article 11. Delimitació i criteris dels àmbits de reurbanització.....	13
Article 12. Normativa seguretat i incendis.....	13
Disposició addicional.....	13
3. PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICO - FINANCERA.....	14
3.1. Pla d'etapes.....	14
3.2. Avaluació econòmica i financera.....	14
4. PLÀNOLS.....	15
5. DOCUMENT DE SÍNTESE .....	16

## 1. MEMÒRIA

### 1. Antecedents.

El Ple de l'Ajuntament de Girona, en sessió del dia 9 de febrer de 2010, va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana per a l'accessibilitat als blocs d'habitatges del grup Vilarroja. L'objectiu del qual era introduir les disposicions urbanístiques necessàries per possibilitar la col·locació d'ascensors practicables adossats a les façanes principals dels habitatges plurifamiliars de protecció que a hores d'ara estan mancats d'accessos adaptats per a usuaris amb problemes de mobilitat.

El Ple de l'Ajuntament de Girona, en sessió del dia 21 d'abril de 2011, va aprovar inicialment el Pla de Millora Urbana 38 "per a l'accessibilitat. Grups: Pont Major, c/JM Prat i c/Zamora – av. St Narcís", per tal d'introduir les disposicions urbanístiques necessàries per possibilitar la col·locació d'ascensors practicables en els àmbits citats.

Amb la finalitat de facilitar la possibilitat de col·locació d'ascensors de forma sistemàtica als habitatges plurifamiliars del municipi de Girona, es redacta el present document que inclou els habitatges plurifamiliars amb tipologia edificatòria d'edificació aïllada i ordenació específica, construïts fins l'any 1997 de més de PB+2 i que no han sol·licitat llicència per col·locar ascensor, es tramita el present pla de millora urbana. Aquest document incorpora els àmbits inclosos en el PMU 38 "per a l'accessibilitat. Grups: Pont Major, c/JM Prat i c/Zamora – av. St Narcís" per tal unificar en un sol document els àmbits de PMU no aprovats definitivament.

D'acord amb l'article 97.3 de la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la LUC, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, cal justificar-ho. I d'acord amb l'article 97.4, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

### 2. Diagnosi i metodologia.

S'han identificat els blocs susceptibles d'incorporació en el present PMU amb aquells que compleixen les tres condicions següents:

Edificis plurifamiliars amb un nombre de plantes PB+2 o superior

Llicència anterior a l'any 1997 (a partir del que la normativa d'habitabilitat obliga a la implantació d'ascensors) i que no hagin sol·licitat llicència posterior per col·locar ascensor.

Situats en zones 1.4, 2.4 i 2.5, en les quals l'alineació de la façana a vial no és un paràmetre bàsic de l'ordenació i per tant, es pot considerar a priori que l'addició d'un volum de comunicació vertical exterior no afectarà de forma greu la funcionalitat ni la imatge de l'espai públic.

A partir de l'estudi de les llicències i del treball de camp s'ha comprovat quins d'aquests blocs efectivament no tenen ascensor.

Els grups d'habitatges després de la primera selecció són els següents:

Situació	núm. bloc	alçada	núm. escalera	núm. habitages	clau	Llicència d'obres
carrer Montbó, 2	1	PB+3	2	12	1.4	
carrer Migdia, 60-62-64-66-68	1	PB+2	5	24	1.4.a	
crt. Barcelona, 159	1	PB+5	6	60	1.4.a	16/10/1964
carrer Fluvià, 1-3						
carrer Segre, 2-4-6						
carrer Dr. Santiago Sobrequés, 10	1	PB+3	1	6	1.4.a	01/10/1976
carrer La Corunya, núm. 8	1	PB+3	1	6	1.4.a	15/09/1978
carrer Zamora, 1-3-5-7	1	Pb+4	4	40	1.4.a	31/03/1967
av. Sant Narcís, 82-84-86-88	1	Pb+4	4	40	1.4.a	20/01/1967
av. Sant Narcís, 90	1	PB+3	1	3	1.4.a	01/10/1976
carrer Orient, 21-23	1	Pb+4	2	18	2.4.a	
plaça Germans Sàbat, 1-2-3	1	PB+3/4	3	20	1.4	
carrer Roques Altes, 11-13-15	1	PB+4	3	20	1.4.a	03/10/1975
plaça Aneto, 1-2-3	1	PB+3	3	18	1.4	
carrer Josep M <sup>a</sup> Prat, senars 1 al 25	13	PB+3/4	13	126	1.4/1.4.a	28/11/1968
carrer Pedret, 4-6-8-12-14	2	PB+3	5	40	1.4.a	
grup Girona per Girona, 1-2-4-5-6-9-10	5	PB+5	7	77	2.4.a	31/08/1964
grup Sant Daniel, 1-2 i 5 al 15	15	PB+4/5	13	120	2.4.a	02/07/1971
grup Font de la Pólvora	31	PB+3	39	488	2.4.a	finals 1973
grup Pont Major, 1 al 25	12	PB+3	25	200	1.4.a	finals 1971
carrer Porvenir, 1	1	PB+3	1	3		

De l'estudi del bloc i l'emplaçament es descarten:

	Situació	núm. Blocs	Escales	núm. Plantes	Habitatges	Clau	Llicència d'obres
A.I	carrer Montbo,2	1	2	PB+3	12	1.4	
	edifici plurifamiliar on el paràmetre d'alineació a vial, la ubicació interior de l'escala i la secció del carrer no admeten la col.locació exterior d'un ascensor sense afectar unes condicions adequades de mobilitat i vistes de les edificacions veïnes.						
A.II	Porvenir	1	1	PB+3	3	1.4	23/03/2000
	edifici plurifamiliar on el paràmetre d'alineació a vial i la secció del carrer no admeten la col.locació exterior d'un ascensor sense afectar unes condicions adequades de mobilitat i vistes de les edificacions veïnes.						

A.III	carrer Dr. Santiago Sobreques 10	1	1	PB+3	6	1.4.a	01/10/1976
	edifici plurifamiliar de 5 escales, 4 de les quals tenen PB+5 i disposen d'ascensor i 1 escala (el núm. 10) té PB+3 i no disposa d'ascensor però es podria construir en l'espai reservat.						
A.IV	carrer la Corunya 8	1	1	PB+3	6	1.4.a	15/09/1978
	edifici plurifamiliar sense ascensor, però idèntic a l'edifici contigu (núm.10) que té llicència urbanística de data 14/10/2011 per a construir ascensor sense afectar la via pública.						
A.V	carrer Migdia 60 - 68	1	5	PB+2	24	1.4.a	
	edifici plurifamiliar on el paràmetre d'alineació a vial, la importància de la vorera com a espai públic i l'alçada moderada i la pròpia composició de la façana de l'edifici, no justifiquen la col.locació exterior d'un ascensor.						

S'incorpora com a Annex I les fitxes justificatives corresponents a aquests 5 blocs.

### 3. Situació i àmbit.

L'àmbit del pla de millora urbana és discontinu i s'ubica en diferents àrees de la ciutat de Girona, és el delimitat als plànols i es desenvolupa totalment en sòl urbà consolidat. De l'estudi exposat al punt anterior en resulta que els grups d'habitatges objecte del PMU són els corresponents als subàmbits següents:

	Actuació	Àmbit delimitat per
1	grup Pont Major, 1 al 25	carrer Illes Filipines al nord, passeig Sant Joan Bosco a l'est, carrer Illa Gomera al sud i carrer Port Lligat a l'oest
2	crt. Barcelona, 159	carrer Fluvià al nord-est, carrer Freser al sud-est, carrer Segre al sud-oest i crt. Barcelona al nord-oest
3	carrer Zamora, 1-3-5-7	carrer Zamora al nord, avinguda de St Narcís a l'est i el sud, i carrer d'Empúries a l'oest
4	av. Sant Narcís, 82-84-86-88	avinguda de St Narcís al nord, l'est i el sud, i carrer d'Empúries a l'oest
5	av. Sant Narcís, 90	avinguda de St Narcís al nord i l'est, carrer Pamplona al sud i carrer d'Empúries a l'oest
6	carrer Orient, 21-23	edificacions al nord i al sud, carrer Güell a l'est i carrer Orient a l'oest
7	plaça Germans Sàbat, 1-2-3	plaça Germans Sàbat al nord-est i carrer Josep Maria Prat al sud-oest
8	carrer Roques Altes, 11-13-15	riera Bullidors al nord i l'est, i carrer Roques Altes al sud-oest
9	plaça Aneto, 1-2-3	plaça Aneto al nord i carrer del Cantàbric al sud
10	carrer Josep M <sup>a</sup> Prat, senars 1 al 25	carrer Josep Maria Prat al nord i l'est i carretera de Tialà al sud
11	carrer Pedret, 4-6-8-12-14	edificacions al nord, carrer Pedret a l'oest i edificació educativa a l'est
12	grup Girona per Girona	carrer d'Andreu Tuyet Santamaria al nord,

		carrer d'Ullastret a l'est i carrer de Serres al sud i l'oest
13	grup Sant Daniel	carrer de Font de la Pólvora al sud-est, espais lliures al sud-oest i sòl no urbanitzable al nord
14	barri Font de la Pólvora	carrer de Font de la Pólvora al sud, sistema d'equipaments al sud-est i sòl no urbanitzable al nord

El total de blocs i escales correspon aproximadament a un total de 127 escales i 1.270 habitatges, 1154 si no es comptabilitzen els habitatges en planta baixa.

### 3. Naturalesa, objecte i abast del PMU

Aquest document té la consideració de pla de millora urbana per millorar l'accessibilitat dels habitatges plurifamiliars de la ciutat de Girona qualificats en zones d'edificació aïllada i ordenació específica, mitjançant la incorporació d'ascensors adaptats en els casos que la tipologia edificatòria ho permeti, i no adaptats en els altres casos per a millorar la qualitat de vida dels usuaris amb problemes de mobilitat.

El seu objecte és, en sòl urbà consolidat, el de millorar les condicions d'habitabilitat dels blocs d'habitatges plurifamiliars inclosos en l'àmbit d'aquest pla de millora urbana, amb la introducció de les disposicions urbanístiques necessàries per possibilitar la col·locació d'ascensors, bé a l'interior de les caixes d'escala actuals (portant a l'exterior part de les noves escales), o bé adossats a les façanes principals o posteriors dels blocs.

En les parcel·les qualificades amb les claus urbanístiques d'edificació aïllada i ordenació específica que s'han identificat en el PGOU vigent, per a dur a terme el present pla de millora, es permetrà ocupar els sistemes públics en els casos que sigui necessari o modificar l'ordenació volumètrica de la zona, i s'indica la superfície on es podrà ubicar el nou nucli d'accessibilitat format per l'escala actual o reformada, l'ascensor i els espais comuns.

S'estableix també una proposta indicativa de reurbanització dels espais públics en els casos que sigui necessari modificar la urbanització degut a la implantació exterior dels nous nuclis. I es defineix els àmbits d'aquesta reurbanització.

En el present pla de millora no s'alteren ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general i, per tant, d'acord amb l'art. 70.4 del text refós de la LUC, la seva delimitació no requereix la modificació del planejament general.

Hi ha però petites modificacions del sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1), les quals es garanteix el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació d'acord amb els articles 98 del text refós de la LUC i 97.3 de la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la LUC.

D'acord amb l'article 97.4 de la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la LUC, els espais ocupats per a permetre la instal·lació dels serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

El document no està sotmès a avaluació ambiental, ni incorpora informe de sostenibilitat ambiental d'acord amb l'establert a l'art. 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

D'acord amb l'art. 3.1 del D 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'incorpora estudi de mobilitat en el present PMU.

S'incorpora un apartat de memòria social en compliment de la Disposició Transitòria Sisena del text refós de la LUC.

#### 4. Conveniència i oportunitat.

Els àmbits definits en aquest PMU corresponen a promocions d'habitatges que es van construir aproximadament entre els anys 60 i 80 del segle passat. L'alçada de les edificacions és diversa, predominant el PB+3PP i el PB+4PP, amb un únic cas de PB+2PP i 3 casos de PB+5PP. El total de blocs i escales correspon aproximadament a un total de 128 escales i 1.270 habitatges.

Representa un problema i una evident anomalia el fet que cap d'aquests habitatges presenti itineraris d'accés practicables segons les normes de supressió de barreres arquitectòniques. No és difícil esbrinar quin pot ser el futur d'uns habitatges d'aquestes característiques si no s'hi instal·len ascensors.

Analitzada la planta i la tipologia dels blocs, s'observa que la situació i dimensions de les caixes d'escala, fan del tot impossible encabir-hi alhora, dins d'aquest àmbit, un ascensor i una escala adaptada a les normes vigents. L'única possibilitat viable de resoldre aquests problemes d'accessibilitat és la construcció dels ascensors fora de l'actual àmbit edificat dels blocs i, per tant, a sòl qualificat pel vigent Pla General com a sòl no edificable, bé privat, bé públic qualificat de sistema de vialitat pública (A2) o sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1).

Inclòs en la política de foment de la rehabilitació d'edificis i habitatges dels plans d'habitatge de Catalunya, la qual no ha parat de créixer en importància a mesura que el parc esdevé més vell i les necessitats de la població s'intensifiquen pel que fa a qualitat de vida, hi ha una línia específica de subvencions per a actuacions de rehabilitació en edificis d'ús residencial per a millorar les condicions d'accessibilitat i suprimir les barreres arquitectòniques. La quantia de la subvenció de les actuacions, en el Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012, en edificis d'ús residencial s'estableix en els percentatges que s'indiquen a continuació:

El 60% del pressupost protegible, en la creació d'un itinerari practicable que comporti instal·lar un ascensor.

El 45% del pressupost protegible, en la instal·lació únicament d'ascensor.

El 45% del pressupost protegible, en la supressió de barreres arquitectòniques fins l'ascensor existent.

#### 5. Formulació i tramitació.

El present pla de millora urbana per millorar l'accessibilitat dels habitatges plurifamiliars en zones d'edificació aïllada i ordenació específica està promogut per l'ajuntament de Girona, d'acord amb l'establert a l'art. 78 de la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la LUC.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional **tretzena** de la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la LUC.

La seva tramitació queda regulada pels arts. 81, 85 i 87 de la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la LUC.

#### 6. Marc urbanístic i legal

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per el Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i pel Decret legislatiu, d'àmbit autonòmic, DL 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de modificació del text refós la Llei d'Urbanisme i el decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. El reglament ha estat modificat pel decret 80/2009 de 19 de maig per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de allotjament.

En un segon ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació el Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002, i el seu text refós conformat per la CTU de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

El marc legal en matèria d'accessibilitat ve donat en l'àmbit autonòmic per la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i pel Decret 135/1995, de 24 de març, de

desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat. En quant a l'àmbit estatal el fonament de dret vigent és el Real decret 173/2010, de 19 de febrer, pel que es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat pel Real Decret 314/2006, de 17 de març, en matèria d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat, CTE-DB-SUA Document bàsic de seguretat d'utilització i accessibilitat: SUA-1 Seguretat front al risc de caigudes i SUA-8 Accessibilitat.

#### 7. Estructura de la propietat, usos del sòl, estat de l'edificació i tipologia.

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol d'estructura de la propietat del conjunt de plànols número \*.a "situació, ortofoto, estructura de la propietat i planejament vigent".

L'àmbit del present pla de millora es troba en sòl urbà consolidat, té els carrers colindants urbanitzats, disposa d'accés rodat i dels serveis urbanístics bàsics.

La zona residencial és d'ús plurifamiliar, el sistema viari té ús d'accés rodat a les edificacions i també d'aparcament en algun cas.

En quant a la tipologia dels diferent subàmbits:

	Actuació	núm. bloc	alçada	núm. escala	núm. hab.	clau	Llicència d'obres
1	grup Pont Major, 1 al 25	12	PB+3	25	200	1.4.a	finals 1971
							Escala de 2 trams, col·locada transversal a les façanes principals dels 12 blocs, s'accedeix als pisos pel replà contigu a façana de l'escala. A cada planta: 2 habitatges per escala. Es col·locaria un ascensor adaptat adossat a la façana de l'edifici. L'ampliació es produirà sobre les voreres i modificant la vialitat.
2	crt. Barcelona, 159 carrer Fluvià, 1-3 carrer Segre, 2-4-6	1	PB+5	6	60	1.4.a	16/10/1964
							Algunes escales de l'edifici ja disposen d'ascensor i, per tant, no s'estudien. Escala de 2 trams, col·locada transversal a façana, s'accedeix als pisos pel replà interior de l'escala. A cada planta hi ha 2 habitatges per escala. Nucli crt. Barcelona, 159 no admet col·locar un ascensor adaptat. Als altres 5 si que és viable. L'ampliació dels del c Segre serà sobre zona verda, dels del c Fluvià afectarà la vorera i es reduirà el núm. d'aparcaments, i no és possible l'ampliació sobre la crt. de Barcelona degut a l'alineació a vial.
3	carrer Zamora, 1-3-5-7	1	Pb+4	4	40	1.4.a	31/03/1967
							Escala de 2 trams, col·locada transversal a la façana del carrer Zamora, s'accedeix als pisos pel replà interior de l'escala. A cada planta hi ha 2 habitatges per escala. L'amplada del nucli no permet la col·locació d'un ascensor adaptat si es vol arribar als habitatges de PB amb itinerari adaptat.

4	av. Sant Narcís, 82-84-86-88	1	Pb+4	4	40	1.4.a	20/01/1967	L'ampliació serà sobre la vorera de 5'7m d'ample.									
								Escala de 2 trams, col.locada transversal a la façana de l'avinguda Sant Narcís, s'accedeix als pisos pel replà interior de l'escala. A cada planta: 2 habitatges per escala. L'amplada del nucli no permet la col.locació d'un ascensor adaptat. L'ampliació serà sobre la vorera de 3m d'ample i aparcaments.	10	carrer Josep M <sup>a</sup> Prat, senars 1 al 25	13	PB+3/4	13	125	1.4/1.4.a	28/11/1968	Escala de 2 trams, col.locada transversal a les façanes principals dels 13 blocs, s'accedeix als pisos pel replà contigu a façana de l'escala. A cada planta: 2 habitatges per escala. Es col.locaria un ascensor adaptat adossat a la façana de l'edifici. L'ampliació es produirà sobre les voreres i modificant la vialitat en alguns blocs.
5	av. Sant Narcís, 90	1	PB+3	1	3	1.4.a	01/10/1976	Escala de 2 trams, col.locada transversal a façana de l'avinguda Sant Narcís, s'accedeix als pisos pel replà de l'escala proper a la façana Av St Narcís. A cada planta hi ha 1 habitatge. Es preveu un ascensor adaptat. L'ampliació serà sobre la vorera, en el retranqueig d'aquest edifici respecte la resta del bloc.									
								Escala de dos trams, col.locada transversal a la façana enfront el bloc núm 25-27, s'accedeix als pisos pel replà interior de l'escala. A cada planta: 2 habitatges per escala. L'amplada del nucli permet la col.locació d'un ascensor adaptat. L'ampliació serà sobre els patis privats dels veïns de la planta baixa.	11	carrer Pedret, 4- 6-8-12-14	2	PB+3	5	40	1.4.a		Hi ha 2 tipologies: núm 14: escala de 3 trams, col.locada transversal a la façana posterior, s'accedeix als pisos pel replà interior de l'escala i a 2 hab per planta. El forat d'escala admet la col.locació d'un elevador de persones de reduïdes dimensions. núm 4, 6, 8 i 12: escala de 2 trams, col.locada transversal a la façana principal, s'accedeix als pisos pel replà interior de l'escala i a 2 hab per planta. Es col.locaria un ascensor adaptat adossat a la façana de l'edifici. L'ampliació es produirà sobre la vorera i modificant la vialitat.
6	carrer Orient, 21-23	1	Pb+4	2	18	2.4.a		Escala de dos trams, col.locada transversal a la façana enfront el bloc núm 25-27, s'accedeix als pisos pel replà interior de l'escala. A cada planta: 2 habitatges per escala. L'amplada del nucli permet la col.locació d'un ascensor adaptat. L'ampliació serà sobre els patis privats dels veïns de la planta baixa.									
								Escala de 3 trams, col.locada transversal a la façana posterior de l'edifici, s'accedeix als pisos pel replà interior de l'escala. A cada planta: 2 habitatges per escala. Les 3 escales són diferents. Al núm 3 si es manté l'escala actual es pot col.locar un ascensor no adaptat en el forat d'escala. Als núm 1 i 2 l'escala serà de nova construcció i l'amplada del nucli no permet la col.locació d'un ascensor adaptat. L'ampliació es produirà sobre la vorera posterior que caldrà ampliar.	12	grup Girona per Giro-na, 1-2- 4-5-6-9-10	5	PB+5	7	77	2.4.a	31/08/1964	Escala de 2 trams, col.locada una part exterior als edificis i l'altre dins el perímetre, s'accedeix als pisos pel replà interior de l'escala. A cada planta: 2 habitatges per escala. L'amplada del nucli no permet la col.locació d'un ascensor adaptat. L'ampliació es produirà sobre la vorera de 5-6m d'ample.
7	plaça Germans Sàbat, 1-2-3	1	PB+3/4	3	20	1.4		Escala de 3 trams, col.locada transversal a la façana posterior de l'edifici, s'accedeix als pisos pel replà interior de l'escala. A cada planta: 2 habitatges per escala. Les 3 escales són diferents. Al núm 3 si es manté l'escala actual es pot col.locar un ascensor no adaptat en el forat d'escala. Als núm 1 i 2 l'escala serà de nova construcció i l'amplada del nucli no permet la col.locació d'un ascensor adaptat. L'ampliació es produirà sobre la vorera posterior que caldrà ampliar.									
								Escala de 3 trams, col.locada transversal a la façana posterior de l'edifici, s'accedeix als pisos pel replà interior de l'escala. A cada planta: 2 habitatges per escala. L'amplada del nucli no permet la col.locació d'un ascensor adaptat. L'ampliació es produirà sobre la vorera de 5-6m d'ample.	13	grup Sant Daniel, 1-2 i 5 al 15	15	PB+4/5	13	120	2.4.a	02/07/1971	Escala de 3 trams, col.locada transversal a la façana posterior, s'accedeix als pisos pel replà interior de l'escala. A cada planta: 2 habitatges per escala. L'amplada del nucli permet la col.locació d'un ascensor adaptat. L'ampliació es produirà sobre la vialitat que uneix les edificacions del grup.
8	carrer Roques Altes, 11-13- 15	1	PB+4	3	20	1.4.a	03/10/1975	Escala de 2 trams, col.locada transversal a la façana del carrer Roques Altes, s'accedeix als pisos pel replà interior de l'escala. Al núm. 11 s'accedeix a 1 hab per planta, i als núm. 13 i 15 a 2 hab per planta. Modificant la distribució dels habitatges es podria col.locar un ascensor no adaptat en l'actual entrada dels habitatges. L'ampliació es produirà en una petita franja de la vorera d'uns 2m d'ample.									
								Escala de 3 trams, col.locada transversal a la façana posterior, s'accedeix als pisos pel replà interior de l'escala. A cada planta: 2 habitatges per escala. L'amplada del nucli permet la col.locació d'un ascensor adaptat. L'ampliació es produirà sobre la vialitat que uneix les edificacions del grup.	14	grup Font de la Pólvora	31	PB+3	39	488	2.4.a	finals 1973	Hi ha 3 tipologies: edificis lineals: escala de 2 trams, col.locada transversal a la façana posterior, s'accedeix als pisos pel replà interior de l'escala i a 2 hab per planta. L'amplada del nucli permet la col.locació d'un ascensor adaptat. L'ampliació es produirà en una petita franja de la vorera. edificis en creu amb un ampli forat d'escala: escala de 2 trams, col.locada en el punt d'intersecció de les 4 ales de l'edifici, on a cada planta 3 habitatges estan a la mateixa cota, i el quart està elevat mig tram d'escala. Aquest ampli espai permet la col.locació d'un ascensor adaptat. edificis en creu amb un petit forat d'escala: escala de 2 trams, col.locada en el punt d'intersecció de les 4 ales de l'edifici, on a cada planta 2 habitatges estan a la mateixa cota, i els altres 2 estan elevats mig tram d'escala. No és possible col.locar cap ascensor en aquest espai, hauria d'ubicar-se a l'exterior de l'edifici.
9	plaça Aneto, 1- 2-3	1	PB+3	3	18	1.4		Escala de 2 trams, col.locada transversal a la façana plaça Aneto, s'accedeix als pisos pel replà interior de l'escala. A cada planta: 2 habitatges per escala. Es col.locaria un ascensor adaptat al lateral de les caixes d'escala. L'ampliació es produirà sobre la vorera.									

## 8. Planejament general vigent.

El PGOU vigent qualifica aquests sòls de:

sistema viari urbà (clau A.2)

sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1)

zona d'edificació oberta (clau 1.4) i subzona d'edificació oberta existent (clau 1.4.a)

subzonazona amb volumetria vinculant existent (clau 2.4.a)

Sistema viari urbà, clau A.2 (art.127 i ss NNUU)

Segons les normes urbanístiques de planejament del text refós del PGOU, el sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal. La xarxa viària urbana (clau A.2) està destinada a garantir l'accessibilitat rodada a les edificacions i la connectivitat dels diferents teixits que formen la ciutat.

Sistema de places, parcs i jardins urbans, clau C.1 (art.140 i ss NNUU)

Segons les NNUU, el sistema d'espais lliures del terme municipal de Girona comprèn aquells sòls que estructurin una xarxa d'espais forestals, agrícoles, zones verdes, de valor ecològic-paisatgístic i àrees verdes, per tal de recuperar la seva continuïtat i permetre una millor integració del medi natural amb les zones urbanitzades de la ciutat. El sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1) comprèn tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

Zona d'edificació oberta, clau 1.4 i subzona d'edificació oberta existent, clau 1.4.a (art. 203 NNUU)

Els principals paràmetres es transcriuen a continuació:

Parcel·la mínima: L'existent.

Edificabilitat màxima: A la subzona 1.4.a: únicament serà admissible la substitució de les actuals edificacions prèvia tramitació d'un PEU on es rebaixarà el coeficient d'edificabilitat neta de la parcel·la fins a homogeneïtzar -lo amb la zona colindant.

Edifi màx. parcel·la: És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa.

A la subzona 1.4.a: l'existent en el moment de l'aprovació inicial del present Pla General.

Ocupació: Segons profunditat edificable i pati d'illa.

Posició de l'edificació: L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ocupació.

Cossos sortints: Es prohibeixen els cossos sortints tancats i semi, els oberts poden ocupar la totalitat de la façana.

Nombre màxim de plantes: Segons plànol d'ordenació del sol urbà.

(les existents en el moment d'aprovació del PGOU)

Profunditat edificable: Segons plànol d'ordenació del sol urbà.

Alineació de l'edificació: Segons plànol d'ordenació del sol urbà.

Ús dominant: Habitatge plurifamiliar.

Subzona amb volumetria vinculant existent, clau 2.4.a (art.209 NNUU)

Els principals paràmetres es transcriuen a continuació:

Parcel·la mínima: L'existent .

Edificabilitat màxima: Únicament serà admissible la substitució de les actuals edificacions prèvia tramitació d'un PEU on es rebaixarà el coeficient d'edificabilitat neta de la parcel·la fins a homogeneïtzar -lo amb la zona colindant.

Ocupació: S'assenyala en el plànol de regulació del sol urbà.

Posició de l'edificació: L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en el plànol de regulació del sol urbà.

Nombre màxim de plantes: Les existents el moment d'aprovació del vigent PGOU.

Alineació de l'edificació: Segons plànol d'ordenació del sol urbà.

Ús dominant: Habitatge plurifamiliar.

## 9. Objectius i criteris del PMU.

Els objectius del PMU són:

Rehabilitació dels teixits residencials i del parc d'habitatges existents

Millorar l'accessibilitat dels habitatges inclosos en l'àmbit del pla.

Afavorir la millora de la qualitat de vida dels usuaris dels habitatges afectats per aquest pla.

Facilitar la gestió i execució dels tràmits necessaris per la implantació progressiva, al llarg del temps, dels nuclis adaptats de comunicació vertical, quan no es viable tècnica o econòmicament dins les condicions d'ordenació general vigent.

Per assolir els objectius, el PMU segueix els criteris següents:

Possibilitar i concretar la localització preferentment de nuclis adaptats de comunicació vertical en els casos que la tipologia edificatòria ho permeti, i no adaptats en els altres casos per a millorar la qualitat de vida dels usuaris amb problemes de mobilitat.

Resoldre la millor ordenació dels ascensors per aconseguir un espai públic resultant de qualitat .

Preveure una proposta indicativa de reurbanització dels espais públics en els casos que sigui necessari modificar la urbanització degut a la implantació exterior dels nous nuclis per a mantenir els nivells actuals de mobilitat.

Establir un marc per al finançament de les actuacions.

## 10. Descripció de la proposta d'ordenació.

El pla de millora urbana proposa distribuir els diferents nuclis de comunicació fora de l'actual àmbit edificat dels blocs, atenent a les seves tipologies, especialment a les actuals distribucions de les caixes d'escala.

La principal diferència està entre els blocs als quals es pot col·locar un ascensor adaptat i on, per tant, s'eliminen totalment les barreres d'accessibilitat, passant a tenir un itinerari practicable segons **les normes de supressió de barreres arquitectòniques**. I per contra, **els blocs on no és viable la col·locació d'un ascensor adaptat i on es proposa la instal·lació d'un ascensor no adaptat que no eliminara les barreres d'accessibilitat però millorarà l'accessibilitat actual. La no viabilitat de col·locar un ascensor adaptat es dona per diferents motius: per l'ample de l'escala actual, per la dificultat que comporta les plantes baixes quan estan elevades respecte la cota de carrer o per limitacions de l'espai públic.**

En totes les propostes dels nous nuclis d'accessibilitat es dona compliment a les ordenances d'edificació del municipi de Girona, amb especial atenció a les regulacions corresponents a amplades d'escala, instal·lació d'ascensors en edificis existents,...

Amb l'aprovació del projecte es tramitarà la desafectació del sòl públic necessari. La implantació dels ascensors es realitzarà de manera progressiva, d'acord amb la previsió descrita al pla d'etapes. Per aquesta raó es creen les claus de transició:

A.2/1.4.a - A.4/1.4.a - C.1/1.4.a - A.2/1.4 - A.2/2.4.a - A.3/2.4.a - C.1/2.4.a

que cal interpretar entenent que la qualificació de la part esquerra de la barra equival a la qualificació actual del sòl, que un cop s'hi hagin implantat els ascensors, passarà a correspondre-li la qualificació de la part dreta de la barra, és a dir, la zona d'edificació oberta, la subzona d'edificació oberta existent o la subzona amb volumetria vinculant existent, però amb **una ordenació de volums específica** que permet única i exclusivament la construcció dels usos nuclis d'ascensors de comunicació vertical per als habitatges i els accessos als nous nuclis d'ascensors.

D'altra banda, cal considerar que els espais lliures d'edificació davant dels blocs són, en general, prou generosos i que s'adoptarà la solució de menor impacte dels cossos dels ascensors i millor resolució dels espais de vialitat resultants. La urbanització resultant s'adaptarà a la nova configuració del sistema viari.

## 11. Programa de participació ciutadana

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

## 12. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible

La modificació no produeix diferències en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient i, compleix amb l'objectiu i directrius establertes respectivament als arts. 3 i 9 de la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la LUC. Per tant, d'acord amb l'establert a l'art. 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

En concret, l'execució del pla de millora urbana comporta el reciclatge d'un parc d'habitatges existent, que al millorar l'accessibilitat dels habitatges existents, facilita que encomptes de l'enderrocament d'aquests blocs i posterior construcció de nous habitatges, es redueixi l'impacte mediambiental mitjançant l'allargament de la vida útil d'aquests habitatges existents.

## 13. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible

La modificació no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, per tant i d'acord amb l'art. 3.1 del D 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha de incorporar l'estudi de mobilitat.

## 14. Informe de sostenibilitat econòmica.

En relació als ingressos i despeses de capital, les actuacions de reforma dels nuclis d'accessibilitat per a incorporar ascensor es finançaran en part via capital privat dels propis veïns, i en part via les subvencions de la Generalitat per a les actuacions de rehabilitació en edificis d'ús residencial per a millorar les condicions d'accessibilitat i suprimir les barreres arquitectòniques.

El percentatge per a cada actuació que es finançarà via subvenció pública s'estableix en el pla d'habitatge vigent a Catalunya en el moment que es dugui a terme la implantació de l'ascensor. Actualment, segons el Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012, en edificis d'ús residencial s'estableix els següents percentatges:

El 60% del pressupost protegible, en la creació d'un itinerari practicable que comporti instal·lar un ascensor.

El 45% del pressupost protegible, en la instal·lació únicament d'ascensor.

El 45% del pressupost protegible, en la supressió de barreres arquitectòniques fins l'ascensor existent.

En els subàmbits de promoció pública tutelats per l'Agència Catalana de l'Habitatge, (10 – Grup Pont Major, 14 – Josep Maria Prat i 15 – Font de la Pólvora), es podrà signar un conveni de d'adhesió i de col·laboració entre la citada agència, les comunitats de veïns afectades i l'Ajuntament, previst per facilitar la gestió i finançament de les actuacions de millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

L'ajuntament de Girona podrà participar en el finançament de les actuacions i en la mesura que s'acordi, amb les obres de reurbanització, la subvenció de part de l'actuació, l'avançament dels imports de les subvencions del Pla d'habitatge de Catalunya o altres que es considerin oportunes, a través d'una partida amb caràcter anual.

Pel que fa a la despesa corrent de manteniment, amb càrrec al pressupost municipal, la present modificació no genera noves despeses de manteniment a càrrec de l'administració degut a que no es generen nous sistemes urbanístics.

Es considera que els costos estimats de l'execució del planejament proposat són assumibles i estan plenament justificats, atès el seu benefici públic i la seva funció social que contribueix a la millora de la qualitat de vida dels ciutadans.

## 15. Memòria social.

En compliment de la Disposició Transitòria Sisena del text refós de la LUC, els instruments de planejament urbanístic derivat que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible.

El present pla de millora urbana, no incorpora sostre residencial de nova implantació en virtut dels articles 57.4 i 97.4 del text refós de la LUC. Aquest es tramita amb l'objectiu de millorar l'accessibilitat dels habitatges existents inclosos en l'àmbit del pla, el total aproximadament 133 escales i 1.294 habitatges.

No es preveuen nous aprofitaments en els subàmbits, ni canvis en les qualificacions dels habitatges. Sols es preveu introduir les disposicions urbanístiques necessàries per possibilitar la col·locació d'ascensors, **bé a l'interior de les caixes d'escala actuals (portant a l'exterior part de les noves escales), o bé adossats a les façanes principals o posteriors dels blocs**, en els habitatges plurifamiliars de la ciutat de Girona qualificats en zones d'edificació aïllada i ordenació específica, construïts fins l'any 1997 de més de PB+2 i que no hagin sol·licitat llicència per col·locar ascensor, mitjançant la incorporació d'ascensors adaptats en els casos que la tipologia edificatòria ho permeti, i no adaptats en els altres casos per a millorar la qualitat de vida dels usuaris amb problemes de mobilitat.

Es permetrà ocupar els sistemes públics en els casos que sigui necessari modificar l'ordenació volumètrica de la zona, i s'indica la superfície on es podrà ubicar el nou nucli d'accessibilitat format per l'escala actual o reformada, l'ascensor i els espais comuns.

Els habitatges plurifamiliars inclosos en els subàmbits del pla de millora urbana corresponen en part a habitatges de promoció pública, i en part són habitatges lliures. Aquestes promocions, aproximadament es van construir entre els anys 60 i 80 del segle passat i la seva alçada predominant és PB+3PP - PB+4PP. Representa un problema i una evident anomalia el fet que cap d'aquests habitatges presenti itineraris d'accés practicables segons les normes de supressió de barreres arquitectòniques, agreujat pel fet que gran part d'aquests habitatges es troben ocupats per població d'edat avançada i amb problemes de mobilitat cada vegada majors.

Molts dels seus ocupants no disposen de rendes econòmiques que els permeti accedir a nous habitatges amb accessos adaptats, i per aquest fet, i amb la voluntat de donar l'oportunitat a aquest parc d'habitatges que amb la normativa urbanística vigent no podria implementar un nou nucli d'accessibilitat amb ascensor, es tramita el present pla de millora urbana per a donar resposta a aquesta problemàtica.