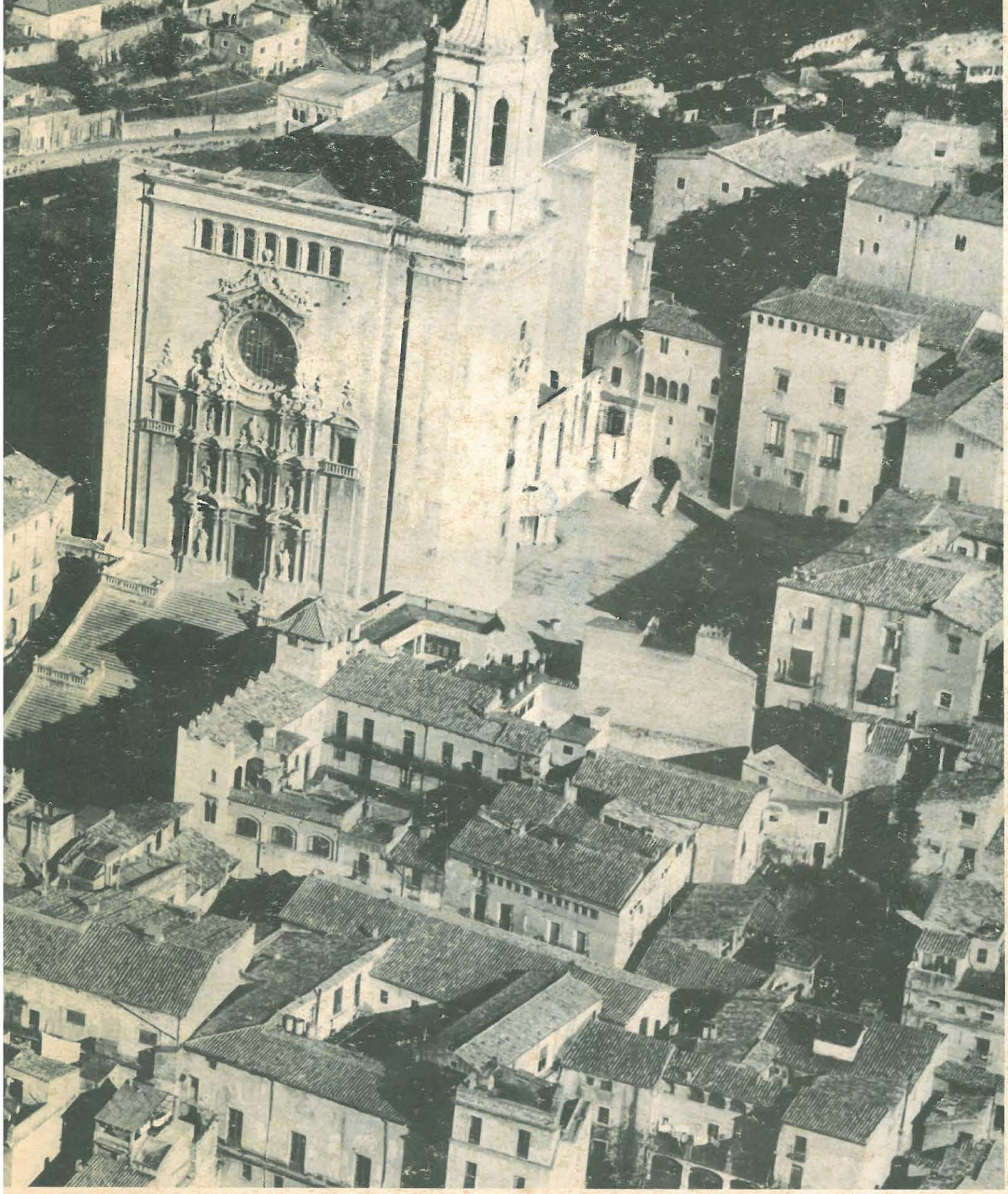

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE GERONA Y SU ZONA DE INFLUENCIA

PLAN COMARCAL

IV

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACION

TOMO IV *ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO y PROGRAMA de ACTUACION*

Págs.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Antecedentes Económicos 3

Estudio Financiero 16

PROGRAMA DE ACTUACION

1.- La iniciativa privada y la pública ... 20

2.- Obras de urbanización 21

3.- Determinaciones que deberán adoptarse 22

4.- Reparcelación 23

5.- Cesión de terrenos 23

6.- Espacios en edificación abierta ... 24

7.- Objetivos 25

8.- Preparación del suelo 25

9.- Suelo para vivienda 26

10.- Espacios libres 26

11.- Zonas deportivas 28

Plan de Etapas 29

1.- Asentamiento de población .. 29

2.- Industria 32

3.- Espacios libres 32

4.- Suelo para servicios ... 33

5.- Otras construcciones ... 33

6.- Viviendas 36

Págs.

Valoraciones: Primera Etapa 37
Valoraciones: Segunda Etapa 39
Valoraciones: Tercera Etapa 41

" " " " "

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1.- ANTECEDENTES ECONOMICOS

El acierto de un Plan General de Ordenación Urbana depende de que se cumplan sus previsiones como son la dinámica de la población, se agrupación de sectores de actividad, la zonificación urbanística, la construcción de viviendas, su desarrollo industrial, sus comunicaciones, etc.

Desde el punto de vista económico el Plan tiene por objeto - prever la estructura socio económico de su territorio; y su evolución no sólo depende de la capacidad económica del área, sinó también de la financiación de las inversiones públicas y privadas - que será preciso realizar para el desarrollo del Plan, mediante - la creación de un campo estructural en el que se encuadre la evolución urbanística de la Comarca.

Por otra parte la estructura del capital social de una unidad geográfica está relacionada con la productividad media de ésta, de forma que dicho capital y su distribución por sectores determina la renta media por habitante.

Como se verá a continuación el estudio económico financiero - del Plan General se funda en la renta por cápita de sus habitantes y su crecimiento anual, la dinámica de la población y en determinar las futuras inversiones en las obras de infraestructura en función a la expresada renta.

De acuerdo con la terminología del Plan Nacional de Inversiones de 1.960, las inversiones, tanto públicas como privadas, se distribuyen en los siguientes sectores:

1.- SUELO.

2.- VIVIENDAS.

3.- OTRAS EDIFICACIONES (Agrícolas, Servicios e Industriales).

4.- OTRAS CONSTRUCCIONES (Red viaria principal y secundaria, agua, gas, electricidad, alumbrado, saneamiento, red comunicaciones).

5.- MEDIOS DE TRANSPORTE (vehículos, equipo ferroviario, etc.)

6.- MAQUINARIA Y EQUIPO (Agrícola e Industrial).

Así pues, el análisis del futuro desarrollo de la Comarca que abarca el Plan General de Ordenación Urbana, se funda esencialmente en la estimación del capital social por sectores. Como datos básicos han sido tomados de la publicación RENTA NACIONAL de 1964, editada por el BANCO DE BILBAO y del Proyecto del II Plan de Desarrollo Económico Social, de cuyos trabajos extraemos las siguientes cifras:

PROVINCIA DE GERONA

Producción e Ingresos

1964

Extensión	5.876	km2.
Población	374.620	habitantes
Ingresos por habitante	42.938	pesetas
Lugar que ocupa en la producción	16	

P R O D U C C I O N

	Millones de pesetas	%
Producción bruta		
1. Producción industrial y minera ...	7.363,5	45,78
2. Producción ágricola, forestal y pecuaria	2.800,9	17,41
3. Producción pesquera	132,5	0,82
4. Comercio y otros servicios comerciales	1.549,5	9,63
5. Transportes y comunicaciones	759,8	4,72
6. Servicios de Ahorro, Banca y Seguros	406,1	2,53
7. Otros servicios: Personales y Profesionales	1.288,3	8,01
8. Servicios Públicos	656,7	4,08
9. Servicios de Hostelería y Esparcimiento	2.918,5	18,15
10. Servicios de la Propiedad Inmueble	418,6	1,60
Suma	18.294,4	113,73
Amortizaciones		
1. Agricultura	174,1	-1,08
2. Industria y Minería	598,5	-3,72
3. Pesca	7,0	-0,04
4. Servicios	490,2	-3,05
Suma	-1.269,8	-7,89
Producción neta	17.024,6	105,84
11. Transferencias con otras provincias (-)	939,1	-5,84
TOTAL	16.085,5	100,00

(Continua)

Fuentes: Renta Nacional de España. 1964. Editado por Banco de Bilbao.

I N G R E S O S

	Número de personas	Millones de pesetas
1. Remuneración del trabajo en la Industria	69.617	3.764,1
2. Remuneración del trabajo en la Agricultura	4.891	301,6
3. Remuneración del trabajo en la Pesca	1.785	121,2
4. Remuneración del trabajo en los Servicios	45.602	2.836,2
5. Rentas de Profesiones Liberales y Servicios	5.215	468,3
6. Beneficios de las Empresas y trabajadores autónomos agrícolas	36.812	2.126,8
7. Beneficios retenidos por las Sociedades	---	229,8
8. Intereses y Dividendos	---	589,9
9. Beneficios de otras Empresas y Trabajadores independientes	24.889	4.015,1
10. Renta de alquileres	---	783,6
11. Pensiones	---	315,6
12. Impuestos directos de las Empresas y Rentas del Estado	---	533,3
TOTAL	188.811	16.085,5

R E S U M E N 1.964

Sector agrario y pesca	2.752,3
Sector indutrial	6.765,-
Sector Servicios	7.507,3
TOTAL	17.024,6

Con referencia a 1.967 la estimación del Producto Interior Neto de la provincia de Gerona, siempre tomando como base las serie del BANCO DE BILBAO, únicas disponibles a nivel provincial, son las siguientes:

	Año 1.967 (en millones Ptas. ptas. de 1964	ptas.corrientes)
Sector agrario y pesca	3.041,5	3.582,6
Sector Industrial	8.236,4	9.066,2
Sector servicios	9.156,2	12.507,1
TOTALES	20.434,1	25.149,9
Tasa acumultativa de crecimiento anual 1.964/67	6,67%	15,9%

El Proyecto del II Plan de Desarrollo Económico Social, contiene dos cuadros en los que se relacionan los ingresos provinciales por habitantes, que por el interés que ofrecen, se reproducen a continuación:

RENTA "PER CAPITA"

Ingresos provinciales por habitante (pesetas constantes de 1964)

Provincias	1.967	1.964	Tasa de crecimiento anual acumulativo, 1964 / 1967
Vizcaya	57.718	51.793	3,67
Madrid	53.261	50.247	1,96
Guipúzcoa.....	55.767	49.880	3,79
Barcelona.....	52.287	46.388	4,07
Gerona	48.715	42.938	4,30
Baleares	45.911	40.240	4,49
Navarra	45.471	40.792	3,69
Alava	46.338	42.916	2,59
Logroño	43.041	37.496	4,70
Santander	43.129	36.096	6,11
TOTAL NACIONAL	36.245	31.036	5,31

RENTA "PER CAPITA"

Ingresos provinciales por habitante (pesetas corrientes)

Provincias	1.967	1.964	Porcentaje de variación media anual. 1964/1967
Vizcaya	68.069	51.793	10,47
Madrid	67.927	50.247	11,73
Guipúzcoa	66.520	49.880	11,12
Barcelona	63.261	46.388	12,12
Gerona	59.938	42.938	13,20
Baleares	58.663	40.240	15,26
Navarra	55.873	40.792	12,32
Alava	53.209	42.916	9,55
Logroño	52.915	37.496	13,71
TOTAL NACIONAL	44.681	31.036	14.65

En relación con lo anteriormente expuesto, a continuación se recoje un estado que figura en el ANUARIO DEL MERCADO ESPAÑOL 1.968, publicado por el BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, que comprende el área de Gerona, referente a 1.965:

AREA DE GERONA (Parte de la provincia)

Producción neta en 1.965 (millones de pesetas): 11.808,2
Población en 1.965: 243.490 habitantes
Producción neta "per cápita" en 1.965 (miles de pesetas):48,5

RESUMEN NUMERICO DE LOS MUNICIPIOS AGRUPADOS POR NIVELES DE RENTA PRODUCIDA "PER CAPITA"

N I V E L E S	Número de municipios	Porcentaje de población sobre el total del área	Renta producida en 1.965 Millones de pesetas	Porcentaje sobre el - total del área
1º Hasta 5.000 pesetas	7,5	2,33	16,7	0,14
2º De 5.001 a 7.000 pesetas ..	4,0	1,02	13,1	0,11
3º De 7.001 a 10.000 pesetas .	11,0	2,65	48,0	0,40
4º De 10.000 a 15.000 pesetas	19,0	8,74	250,1	2,12
5º De 15.001 a 20.000 pesetas	21,0	8,94	346,5	2,93
6º De 20.001 a 30.000 pesetas	21,5	9,49	481,5	4,08
7º De 30.001 a 45.000 pesetas	20,5	18,57	1.499,1	12,70
8º De 45.001 a 70.000 pesetas	8,0	15,61	1.884,3	15,96
9º De 70.001 a 100.000pesetas	6,0	28,84	4.765,8	40,36
10º Mas de 100.000 pesetas	4,0	3,81	2.503,1	21,20
TOTALES	122,5	100,00	11.808,2	100,00

La ciudad de Gerona y su comarca, se halla comprendida en el grupo de poblaciones de rentas entre lás 70.000 y 100.000 pesetas.

De las cifras recogidas del II Plan de Desarrollo, fundadas - principalmente en datos publicados por el BANCO DE BILBAO, se observa que la provincia de Gerona ocupa el quinto lugar de España por lo que respecta a la renta per cápita, después de Madrid y antes que Baleares. Por otra parte es preciso hacer constar que si se dispusiera de datos y antecedentes económicos más precisos de la Comarca, similares a los que se recogen del BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, con toda seguridad la renta per cápita resultaría ser - mayor, pues debe tenerse en cuenta que entre los municipios que forman el área del Plan existe la Ciudad de Gerona, centro representativo y administrativo provincial de considerable importancia económica por sus comunicaciones, su industria y sus servicios, - así como por la situación en que se halla con respecto a las poblaciones del litoral que forman una de las primeras zonas turísticas de España: La Costa Brava.

Para estudiar las futuras inversiones en el área del Plan, se parte de los siguientes datos:

a) Crecimiento de población.

b) Renta "per cápita" y su crecimiento anual.

c) Porcentaje de inversión total.

d) Porcentaje de inversión sectorial.

a') El cálculo del crecimiento anual de la población de la Comarca de Gerona ya ha sido estudiado en el capítulo de la Memoria que trata de la población. Las poblaciones previsibles son las siguientes durante los próximos quince años:

Años	Poblaciones	Años	Poblaciones	Años	Poblaciones
1969	70.850	1974	82.463	1979	95.969
1970	73.000	1975	85.000	1980	98.900
1971	75.289	1976	87.628	1981	101.969
1972	77.611	1977	90.317	1982	105.107
1973	79.996	1978	93.101	1983	108.333

b') Como se tiene expresado la renta "per cápita" en pesetas constantes de 1.964, fué de 42.938 para dicho año y de 48.715 pesetas para 1.967, cuya diferencia representa una tasa de crecimiento acumulativo del 4,30 por 100 anual. La renta "per cápita" de 1.967 en pesetas corrientes, fué de 59.938, lo que supone, en relación a la de 1.964, una variación anual media de 13,20 por - 100. Dichas cifras corresponden a la provincia y con toda seguridad se obtendrían cantidades sensiblemente superiores para la Comarca si se dispusiera de mejor información, conforme se ha expuesto anteriormente.

Ello no obstante, bajo un criterio ponderado se ha estimado - que el presente estudio se base en el supuesto de que la renta - per cápita de la comarca es la misma que existe determinada para la provincia, o sea: 59.938 pesetas en 1.967 y que su crecimiento acumulativo anual será del 3 por 100, que es la media de crecimiento normal para paises similares al nuestro, por lo cual la -- renta para 1.968 puede estimarse que ha sido de 61.736 pesetas, - la de 1.969 será de 63.588 y así sucesivamente.

c') El porcentaje de inversiones brutas sobre la renta total se estima en un 18 por 100. Tal estimación si es errónea lo será por defecto, pues en estos últimos años las inversiones parecen concentrarse en más medida en las ciudades y, por otra parte, tal estimación está comprendida entre la experiencia española y de otros paises similares.

d') Por lo que se refiere a las inversiones sectoriales, se - nos ofrecen dos fuentes:

Una la constituyen los porcentajes del Plan Nacional de Inversiones de 1.960, que fueron los siguientes:

Capital en	Porcentaje del capital
1.- Suelo	6,01
2.- Viviendas	23,06
3.- Otras edificaciones, agrícolas, servicios e industriales	10,44
4.- Otras construcciones, red comunicaciones. red viaria, principal y secundaria, agua, gas, electricidad, alumbrado, saneamiento	23,23
5.- Medios de transportes, vehículos - equipo de ferrocarriles	9,22
6.- Maquinaria y equipo agrícola e industrial	23,51
	95,47

Otra está formada por los porcentajes de inversiones que resultan del Plan General de Madrid de 1.961. Son las siguientes:

Capital en	Porcentajes de capital
1.- Suelo	2,50
2.- Viviendas	23,70
3.- Otras edificaciones	15,70
4.- Otras construcciones	19,00
5.- Medios de transporte	16,30
6.- Maquinaria y equipo	22,80
	100,00

Calculando la media de las dos estimaciones, previa distribución proporcional del 4,53 por 100, que es la diferencia hasta -- 100 del primer cuadro, el valor de los diversos componentes de capital social de la comarca, es como sigue:

Capital en	Porcentaje
1.- Suelo	4,40
2.- Viviendas.....	23,93
3.- Otras edificaciones	13,31
4.- Otras construcciones	21,66
5.- Medios de transporte	12,98
6.- Maquinaria y equipo	23,72
	100,00

Por consiguiente para determinar las posibles inversiones sectoriales se adoptan los coeficientes anteriores. No obstante si - se dispusieran de datos estadísticos más completos podría observarse que dichos porcentajes de inversión para Viviendas, Otras - edificaciones y Otras construcciones se obtendrían rectas ligeramente regresivas, al revés de lo que ocurriría con Medios de Transporte y Máquina y equipo. Las diferencias que nos darían son tan

pequeñas que se ha creído acertado adoptar los coeficientes anteriormente establecidos, sin que por ello quede deformada la capacidad de inversión prevista.

Conocidos los datos anteriormente establecidos, es decir: el tipo de crecimiento de la población, la renta per cápita, al porcentaje de inversión total y los porcentajes de inversión sectorial, obtendremos la capacidad de inversión de la Comarca que resulta de las siguientes cifras:

INVERSIONES SECTORIALES 1969-83

(en millones de pesetas)

Años	Población	Renta per Cápita	Renta total	Total inversiones:18%	Vivienda. 23,93%	Otras edificación. 13,31%	Otras construcciones 21,66%	Material Transporte:12,98 %	Maquinaria y equipo 23,72%	Sueldo 4,40%
1969	70.850	63.588	4.505,2	810,9	194,0	107,9	175,6	105,2	192,3	35,6
1970	73.042	65.495	4.783,8	861.-	206,0	114,5	186,4	111,7	204,2	37,8
1971	75.280	67.460	5.078,3	914.-	218,7	121,6	197,9	118,6	216,8	40,2
1972	77.611	69.483	5.392,6	970,6	232,2	129,1	210,2	125,9	230,2	42,7
1973	79.996	71.567	5.725,-	1.030,5	246,5	137,1	223,2	133,7	244,4	45,3
				4.587,0	1.097,4	610,2	993,3	595,1	1.087,9	201,6
1974	82.463	73.714	6.078,6	1.094	261,8	145,6	236,9	142,-	259,5	48,1
1975	85.000	75.925	6.453,6	1.161,6	277,9	154,6	251,6	150,7	275,5	51,1
1976	87.628	78.202	6.852,6	1.233,4	295,1	164,1	267,1	160,1	292,5	54,2
1977	90.317	80.548	7.274,8	1.309,4	313,3	174,2	283,6	169,9	310,5	57,6
1978	93.101	82.964	7.724.-	1.390,3	332,6	185,0	301,1	180,4	329,7	61,1
				6.188,8	1.480,7	823,5	1.340,3	803,1	1.467,7	272,1
1979	95.969	85.453	8.200,9	1.476,1	353,2	196,4	319,7	191,6	350,1	64,9
1980	98.925	88.016	8.706,9	1.567,2	375,0	208,5	339,4	203,4	371,7	68,9
1981	101.969	90.656	9.244,1	1.663,9	398,1	221,4	360,4	215,9	394,6	73,2
1982	105.107	93.375	9.814,3	1.766,5	422,7	235,1	382,6	229,3	419.-	77,7
1983	108.333	96.176	10.419,-	1.875,4	448,7	249,6	406,2	243,4	444,8	82,5
				8.349,1	1.997,7	1.111,0	1.808,3	1.083,6	1.980,2	367,2

2.- ESTUDIO FINANCIERO

Es evidente que en todo Plan General ha de existir el debido paralelismo entre las inversiones previstas y su posibilidad de financiación.

La casi totalidad de la inversión privada lo es en superestructuras, mientras que las inversiones en infraestructuras es casi siempre inversión pública, del Estado, de los Municipios y de los organismos autónomos.

El Plan General constituye en realidad un esquema de localización de las obras de infraestructura. En cambio los planes parciales, que han de encajar con el primero, comprenden fundamentalmente las superestructuras. Por consiguiente la viabilidad del Plan estará garantizado si queda debidamente financiado por el sector público y si el programa de dicho plan es adecuado.

Por obras de infraestructura, que comprende el sector de Otras construcciones, se entiende la inversión en avenidas, autopistas, carreteras, puentes, canales, redes de suministro, encauzamiento de ríos, saneamiento, etc.

Ahora bien, ¿cuales son las posibilidades de financiación pública y privada de las obras de infraestructura de la Comarca?. Es preciso distinguir entre la financiación de carácter privado y público. La primera por constituir su móvil un beneficio individual es sin duda más fluida. En cambio la financiación pública es más rígida por estar incluida en las limitaciones presupuestarias y su finalidad es el beneficio de la comunidad. Los recursos para atender las inversiones en la infraestructura de la Comarca de Ge

rona, en principio habrá de hacerse a través de los presupuestos especiales de Urbanismo y los extraordinarios de las Corporaciones Locales que a su vez deberán nutrirse con los recursos fiscales que señala la Ley del Suelo, con empréstitos públicos o préstamos del Banco de Crédito Local de España y mediante los auxilios estatales o de organismos autónomos, obtenidos directamente o a través de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos, o -- bien conseguir que las inversiones las realice directamente la - Administración Central, a través de sus departamentos, cuando se trate de obras o servicios que por su volúmen e importancia lo - exijan.

El crecimiento de la población y la previsible elevación de la renta per cápita, permite tener una imagen de la capacidad - económica de la Comarca.

Por otra parte si examinamos las inversiones previstas en el II Plan Nacional de Desarrollo Económico Social, puede verse que durante los cuatro años de su vigencia, se destinan en Estructuras y Servicios Urbanísticos la suma de 59.955 millones de pesetas, lo que representa el 1,26 por 100 de la Renta Nacional de - 1.967.

Finalmente, de diversos estudios publicados, especialmente - del Plan de Inversiones, se observa que las correspondientes a - otras construcciones, están comprendidas entre el 3 y 4 por 100 de la renta incrementada al 3 por ciento anual. Los cálculos obtenidos coinciden con los que resultan del siguiente cuadro:

Años	Renta per Cápita	Población	Renta total	Disponibilidad financiera (en millones de pesetas) al 3%	al 4%
1.969	63.588	70.850	4.505,2	135,1	180,2
1.970	65.495	73.042	4.783,8	143,5	191,3
1.971	67.460	75.280	5.078,3	152,3	203,1
1.972	69.483	77.611	5.392,6	161,7	215,7
1.973	71.567	79.996	5.725,0	171,7	229.-
1.974	73.714	82.463	6.078,6	182,3	243,1
1.975	75.925	85.000	6.453,6	193,6	258,1
1.976	78.202	87.628	6.852,6	205,5	274,1
1.977	80.548	90.317	7.274,8	218,3	290,9
1.978	82.964	93.101	7.727,-	231,7	308,9
1.979	85.453	95.969	8.200,8	246,0	328,0
1.980	88.016	98.925	8.706,9	261,2	348,2
1.981	90.656	101.969	9.244,1	277,3	369,7
1.982	93.375	105.107	9.814,3	294,4	392,5
1.983	96.176	108.333	10.419,0	312,5	416,7

Por todo lo expuesto no es dificil constatar la coherencia - que existe entre el Plan General y las previsiones económico-financieras examinadas. Creemos que se ha procedido con cautela y ponderación.

Las previsiones del creciente desarrollo del área del Plan - de Gerona pueden contemplarse con optimismo por la considerable influencia que Gerona viene ejerciendo en la zona central de la provincia, que puede llegar a jugar el papel básico de centro aglutinador de todas las comarcas de la misma.

Para ello será preciso poner en marcha las nuevas infraestructuras fundamentales de Gerona como son la mejora, modificación y ampliación de la red viaria general, así como la elevación del -

trazado del ferrocarril en su cruce por la ciudad, lo que permitiría pensar en un más perfecto desarrollo del conjunto urbano y especialmente en la creación de las importantes zonas industriales previstas en el Plan.

Aparte de lo expuesto existen otros hechos de gran trascendencia. En primer lugar la inminente creación por parte del Ministerio de la Vivienda de un polígono industrial en el término municipal de Celrá, a 9 kilómetros del centro de la Ciudad, con una superficie de 300 hectáreas ampliable hasta 1.000, con capacidad para diez o doce mil puestos de trabajo. En segundo lugar la construcción de la Autopista de Barcelona a La Junquera que ha de pasar junto al núcleo de Salt con dos accesos al Norte y al Sur de la Capital, que acortará sensiblemente las comunicaciones con Barcelona. La construcción de dicha vía es de pensar que habra de influir favorablemente al desarrollo de la Comarca, como asi se viene registrando en poblaciones de algunos paises que se hallan al pie de las autopistas.

De todo lo expuesto en el presente estudio cabe considerarse - adecuado el Plan General de Ordenación Urbana de Gerona y su Zona de Influencia, por existir una base económica suficiente y ser -- viable desde un punto de vista financiero.

" " " " "

PROGRAMA DE ACTUACION

La Ley del Suelo en su art. 9, apartado 2-f), dispone que las previsiones del Plan General se formularán por periodos quinquena-- les, y el art. 38 ordena que los Ayuntamientos revisen cada cinco años el programa de actuación de su Plan General. Esta periocidad - deberá adaptarse al programa, y será preciso que para el primer quinquenio el estudio sea detallado y para los demás se señalen por lo menos sus directrices.

En cuanto al contenido del Programa de actuación hemos de atenernos al art. 107 de la citada Ley, según el cual los programas de actuación a que se refiere el art. 9-2-f), comprenderán las previsiones adecuadas para el desarrollo ordenado de las obras de urbanización, sean de extensión o de reforma interior, a cuyo efecto deberán detallar los sectores de interés preferente y precisar el grado relativo en que lo tengan entre sí, con el fin de concentrar en ellos, sucesiva y prelativamente, la acción urbanizadora.

1º La iniciativa privada y la pública.-

Conforme al art. 40 y siguientes de la Ley, los propietarios pueden promover Planes parciales de Ordenación en desarrollo del - Plan General. Pero por más que se diga que la actuación de la iniciativa pública debería ser subsidiaria de la privada, la realidad es que con raras excepciones, los órdenes urbanísticos públicos deben producirse con frecuencia.

En el Reglamento de Reparcelaciones se regula la reparcela-- ción como un procedimiento de ejecución de los planes urbanísticos

en cuanto establece la adecuación de la situación física y jurídica de los inmuebles a la ordenación urbana. Por tratarse de un instrumento delicado, de alta técnica, que roza la temática de la función social de la propiedad, cuida muy singularmente la precisión de bases, trámites y garantía, sin temor a innovaciones, e instrumenta las adecuadas cautelas para el máximo respeto a los derechos de los particulares y de la comunidad.

Además, debe tenerse en cuenta que en la actuación urbanística apenas existe alternativa a la expropiación forzosa que no se concrete en una reparcelación. En ésta debería de descansar, pues el impulso a la iniciativa privada, a la que mediante el citado Reglamento se ofrece ámplio campo de actividad y en cuyo ejercicio podrá contribuír a la satisfacción de los fines a que necesariamente debe responder la ordenación urbana.

Ahora bien, si la finalidad de la urbanización lo constituye la subsiguiente edificación, es evidente la necesidad de adoptar previsiones estableciendo plazos máximos para edificar, y procurando que se cumplan, lo que podría conseguirse mediante la utilización del instrumento que brinda la Ley del Suelo en la parte que trata de edificación forzosa.

2º Obras de Urbanización.-

Será preciso prestar atención en la redacción de los proyectos de urbanización, que deberán ajustarse a las previsiones y a las disponibilidades económicas.

Con referencia a los gastos de urbanización deberán ser sufragados por los propietarios. La obligación de contribuír está prevista en la Ley del Suelo para cualquier sistema de actuación que se adopte. El art. 114, en su apartado c), establece que en el -

sistema de Cooperación los propietarios deberán contribuir económicamente a las obras de plazas y grandes avenidas, y el art. 117 -- prescribe que las obras de urbanización que habrán de costear los - propietarios serán las de explanación, encintado, pavimentación,etc. Con referencia al sistema de Cesión de Viales, el art. 129 dice que las obras de urbanización que se ejecutaren bajo este sistema com-- portarán la aplicación de contribuciones especiales. En cuanto al sistema de Compensación, la obligación de los propietarios a sufragar las obras de urbanización, viene regulada en el art. 124 y si-- guientes y en el Reglamento de Reparcelaciones.

Será conveniente, pues, que en la ejecución de los Planes, el Ayuntamiento u órgano urbanístico actuante establezca las bases para determinar la cuantía de las cuotas individuales con que deberán contribuír los propietarios para sufragar los gastos de urbanización.

En los polígonos que se haya previsto el sistema de Expropia-- ción se acudirá al procedimiento que señala el art. 122 de la Ley -- Suelo y Ley 52/1962 de 21 de julio, sobre valoración de terrenos, para lo cual será preciso tener aprobado el Indice Municipal de Valoración del Suelo.

Para pago de las expropiaciones cabe la adjudicación en permuta al expropiado, de otras parcelas de valor equivalente.

3º Determinaciones que deberán adoptarse.-

De la experiencia recogida del Plan que se revisa, deberían tenerse en cuanta las siguientes directrices:

1º. Formación del Indice municipal de Valoración del Suelo.

2º. Procurar, previa formación de los correspondientes Planes parciales, el relleno de los polígonos o zonas cuya urbanización tan sólo se ha iniciado siguiendo proyectos de alineaciones.

3º. Procurar la edificación de los solares existentes en el casco, así como la renovación de las construcciones deficientes.

4º Adquirir suelo programado para zonas verdes y espacios libres, así como para la construcción de viviendas de tipo social.

5º. Promover la constitución de asociaciones de propietarios afectados por una actuación urbanística, para que lleven a cabo la reparcelación, cuando ésta precise, realicen las obras de urbanización y la edificación, mediante la colaboración, dirección e inspección del Ayuntamiento u órgano urbanístico correspondiente.

4º Reparcelación.

Sobre la necesidad de utilizar el procedimiento reparcelatorio es preciso insistir. En muchos casos, sin la reparcelación previa, el desarrollo urbanístico se hace muy difícil o imposible. Con dicho procedimiento, además de conseguir una justa distribución de las cargas y los beneficios de la urbanización, quedan resueltas las cesiones obligatorias incluídas las zonas verdes y espacios libres cuando no superen los límites máximos.

El medio nos lo ofrece la Ley del Suelo y el Reglamento de Reparcelaciones de 7 de abril de 1.966. Consiste en declarar obligatoria la reparcelación cuando las circunstancias lo exigen. La previsión de la reparcelación puede hacerse en el propio Plan Parcial mediante el señalamiento de la unidad reparcelable, trámite que evitaría una de las fases más penosas de la reparcelación.

5º Cesión de terrenos.-

El desarrollo del planeamiento lleva consigo la obligación de ceder gratuitamente determinadas superficies de suelo tales como -- viales, zonas verdes, espacios libres.

La especial fuerza vinculante de los Planes Parciales determina la legitimidad de las cesiones. Es por ello que dichas superficies de suelo deben ser reflejadas claramente en los expresados planes.

El fundamento legal de las cesiones obligatorias está contenido en los artículos 67-2), 114, 116, 124 y 129 de la Ley del Suelo y son de aplicación en los sistemas de cooperación, compensación, de cesión de viales y de expropiaciones. También es preciso señalar - que el art. 29 del Reglamento de Reparcelaciones trata del carácter gratuito de la totalidad de las cesiones obligatorias cuando resulten de un proyecto de Reparcelación de iniciativa privada.

Queda solamente por subrayar que no todas las cesiones obligatorias son gratuitas, pues cuando excedan de los límites máximos deberán ser indemnizadas.

6º Espacios en edificación abierta.-

En la edificación abierta, los terrenos no edificables destinados a ser espacios libres, podrán ser tratados como superficies - de cesión voluntaria u obligatoria y destinados al dominio y uso público municipal, lo que comportará la formación de zonas ajardinadas o espacios verdes cuya conservación irá a cargo del Municipio.

En casos de que dichos espacios sean considerados como de -- propiedad privada de los bloques que rodean, con el carácter de cosa común, será preciso determinar su situación jurídica de forma - que no haya lugar a su edificación o aprovechamiento distinto al -

previsto, que podría establecerse en cada supuesto y en el siguiente sentido:

-- Cuando en virtud de una edificación abierta deban quedar de - propiedad privada terrenos no edificables, se reglamentarán su titularidad y uso urbanístico. A todos los efectos legales, se estimará que forman parte de las fincas edificables y en la inscripción se consignará la superficie y circunstancias de la parte afectada - con prohibición de edificar. La conservación y mantenimiento de dichos espacios irá a cargo de los propietarios.

7º Objetivos.-

- El fin primordial del Plan consiste en la creación de unidades urbanísticas totalmente urbanizadas y dotadas de servicios; procurar que las zonas verdes y espacios libres previstos lleguen a -- ser una realidad y conservar los ya existentes. Otra finalidad ha de consistir poner a disposición de los particulares y constructores en general de suelo asequible para la edificación

Para ello deberán tenerse en cuenta el contenido del art.109 de la Ley del Suelo donde establece que la ejecución de las obras deberá sujetarse a la declaración de prioridades, siempre orientada al desarrollo de los sectores más convenientes y de acuerdo con el artículo 112, seguir el orden de prelación acordado que ha de - concretar el momento en que haya de realizarse la urbanización y - subsiguiente edificación de cada polígono y manzana, mediante declaración de interés inmediato que se formulará en consideración a la demanda de solares y ofertas de construcción previsibles para un período de cinco años.

8º Preparación del Suelo.-

En el plan de etapas se han previsto las necesidades periodi

dicas de adquisición del suelo cuyas posibilidades económicas han - sido tratadas en el estudio económico financiero. A tal fin deberá procurarse orientar la actividad urbanística privada mediante el señalamiento de zonas que reunan un interés especial.

En cuanto a la prioridad del suelo deberá tener en cuenta la preparación de aquél destinado a zonas verdes, viales, viviendas, industria y servicios, previa realización de las correspondientes o-- bras de urbanización.

9º Suelo para vivienda.-

Para los próximos quince años, debido al crecimiento previsto, se calcula que serán necesarias 10.000 viviendas, según resulta del estudio que se ha efectuado de la vivienda.

El suelo necesario para viviendas puede distribuirse de la -- forma siguiente:

1969 - 1973	37,30	Has.
1974 - 1978	110,70	"
1979 - 1983	182,--	"
TOTAL	329,00	Has.

Por lo que se refiere a suelo con destino a industria, las necesidades quinquenales pueden establecerse así:

1969 - 1973	58,--	Has.
1974 - 1978	74,--	"
1979 - 1983	93,--	"
TOTAL	225,--	Has.

10º Espacios libres.-

En el Plan que se revisa, la situación actual por lo que se

refiere a espacios libres previstas medían 198,00 Has. que equivalen a 10,20 por 100 en relación a la superficie total del área urbana que era de 1.812 Has.

En la revisión del Plan, los espacios verdes previstos son los siguientes:

ZONAS VERDES

	Has.		Has.
Parque de la Dehesa	30,00	San Julián Ctra Bañolas	6,20
Ampliación Dehesa	29,60	San Julián Ctra. N-II	2,00
Salt (Massana)	3,60	Acequia N. Salt	2,84
San Gregorio, Sector Hogar Infantil (Puig Roca)	25,60	Acequia S. Salt	1,40
Pedreras	54,90	Márgenes río Ter, Salt	3,90
Márgenes río Ter Gerona	34,80	Márgenes río Ter, San Gregorio	37,90
Crehueta	3,60	Márgenes río Ter, Sarriá ...	3.30
Marrochs	16,40	Hermanos Sabat	1,20
Quart	4,30	Estación Olot	1,00
Montilivi	17,40	Estación S. Feliu Guixols ..	1,00
Pedret (Montjuich)	6,10	Márgenes río Oñar	1,20
S. Gregorio (S.Hnos. Sabat)	4,43	Cuarteles	6,40
Cementerio Sta. Eugenia.	0,30	Vilablareix	4,40
San Julián, Castillo ...	9,00	Montjuich	16,40
San Julian, Omedes	2,08	Sarriá (enlaces autopista y torres)	2,60
Plaza de Toros	4,28	Fornells	2,50
Palau	18,42	Pta. Entrada	15,96
		TOTAL	375,01

O sea, que siendo el área urbana del Plan de 2.778,60 Ha. el porcentaje es de 13,45 por 100.

La previsión para los próximos quince años es la siguiente.

1969	- 1973	21,10 Ha.
1974	- 1978	39,40 "
1979	- 1983	81,78 "
	TOTAL	142,28 Ha.

En las relacionadas superficies de espacios libres no estan - comprendidos los parques y járdines públicos para cada polígono de - nueva creación, que lo serán en la proporción adecuada a las necesidades colectivas y no inferior al 10 por 100 de la superficie, de acuerdo con el art. 3-1-g) de la Ley del suelo.

La problemática de las zonas verdes tiene dos aspectos: En primer lugar la defensa y conservación de las existentes. En segundo lugar, la adquisición de las previstas en el Plan, por exigir su adquisición elevadas inversiones, se hacen en principio dificiles. Pero esta dificultad se reducirá considerablemente si los Ayuntamientos en su actuación exigieran de los propietarios, si fuese preciso mediante la reparcelación, la parte de dichos terrenos que son de cesión obligatoria y gratuita en sus límites máximos e indemnizando la parte restante.

11º. Zonas Deportivas

Con independencia de los espacios libres antes referidos se han previsto también las siguientes zonas verdes deportivas:

Complejo Deportivo Dehesa	8,20 Ha.
Complejo Deportivo de Montilivi	3,60 "
Complejo Deportivo de Salt	4,00 "
Complejo Deportivo de Sarriá de Ter	0,40 "
Palau, Tenis	1,20 "
Quart	1,60 "
Puente Mayor	2,70 "
San Gregorio, (San Pons)	1,00 "
Vista Alegre	2,00 "
San Narciso	3,50 "
Cuarteles	2,00 "
TOTAL	30,20 Ha.

PLAN DE ETAPAS

1º Asentamiento de población.

El plan de etapas constituye la parte ejecutiva del Plan General. Se trata de un estudio que viene exigido por el art. 9-2-b) de la Ley del Suelo. Constituye su objetivo encauzar el desarrollo urbanístico del área que comprende el Plan, en el espacio y en el tiempo. No debe pensarse que se trata de estudiar la forma exacta el asentamiento de la población y de las viviendas pues ello implica gran dificultad. Las previsiones habrán de ser forzosamente elásticas -- aunque procurando no quebrantar las directrices del Plan.

Del estudio de la población previsible de la Comarca dentro -- los próximos quince años se deducen las siguientes cifras:

Años	Habitantes
1968	68.743
1973	79.996
1978	93.101
1983	108.333

De las anteriores cifras se deducen los siguientes crecimien-- tos quinquenales:

1969 - 1973	11.253
1974 - 1978	13.105
1979 - 1983	15.232
Crecimiento total ...	39.590

El exámen de las características potenciales de cada uno de los Municipios que comprende el área del Plan, ha permitido establecer -

un orden de prioridades de actuación que quedan reflejadas en los planos donde se han grafiado las tres etapas quinquenales, de los que resultan las siguientes cifras:

PRIMERA ETAPA

Z O N A S	Has.	Capacidad de población	% de ocupación	Habitantes	Viviendas
En desarrollo a rellenar:					
Ciudad jardín		652	1/3	217	
Residencial Intensiva		13.778	1/3	4.593	
Residencial Semi-intensiva.		8.203	1/3	2.734	
Residencial Extensiva		5.273	1/3	1.758	
		27.906	1/3	9.302	2.326
De nueva creación:					
Ciudad Jardín	11,6	870	1/3	290	
Residencial Intensiva	1,9	1.000	1/3	333	
Residencial Semi-intensiva.	4,0	1.000	1/3	333	
Residencial Extensiva	19.8	2.975	1/3	991	
	37.3	5.845	1/3	1.948	478
		33.751		11.250	2.813

SEGUNDA ETAPA

En desarrollo a rellenar:					
Ciudad Jardín		460	1/3	154	
Residencial Intensiva		9.989	1/3	3.328	
Residencial Semi-intensiva		5:376	1/3	1.792	
Residencial Extensiva		5.015	1/3	1.673	
		20.840	1/3	6.947	1.739

ZONAS	Has	Capacidad de población	% de ocupación	Habitantes	Viviendas
De nueva creación:					
Ciudad Jardín	43,6	3.270	1/3	1.090	
Residencial Intensiva ..	7,0	3.490	1/3	1.164	
Residencial Semi-intensiva	26,9	6.710	1/3	2.236	
Residencial Extensiva...	33,2	4.990	1/3	1.663	
	110,3	18.460	1/3	6.153	1.538
		39.300		13.100	3.277

TERCERA ETAPA

En desarrollo a rellenar:					
Ciudad Jardín	-	-	-	-	
Residencial Intensiva		8.800	1/3	2.933	
Residencial Semi-intensiva		5.152	1/3	1.718	
Residencial Extensiva.....		2.015	1/3	671	
		15.967	1/3	5.322	1.330
De nueva creación:					
Ciudad Jardín	71,3	5.350	1/3	1.783	
Residencial Intensiva....	10,8	5.390	1/3	1.797	
Residencial Semi-intensiva	39,4	9.850	1/3	3.283	
Residencial Extensiva ...	60,5	9.075	1/3	3.025	
	182,0	29.665	1/3	9.888	2.472
		44.606		15.210	3.802

No es difícil observar la dificultad que ofrece en un Plan General fijar rígidamente los límites de los polígonos de actuación, pero las determinaciones y previsiones anteriormente expuestas constituyen sin duda una base de partida suficiente tanto para la forma-

ción de los nuevos planes parciales como para la revisión de los existentes cuando ello fuese preciso.

2º Industria.

Por lo que se refiere el desarrollo industrial, teniendo en cuenta las superficie previstas y las posibilidades de crecimiento, y la demanda de terrenos que se viene registrando de un tiempo a esta parte, así como las facilidades que la nueva red viaria que sin duda habrá de ofrecer, se ha previsto para los próximos quinquenios que será preciso la preparación del suelo en una superficie de 58 - Hactáreas en la primera etapa, de 74,- Hectáreas en la segunda etapa y de 93,- en la tercera.

3º Espacios libres.-

Por lo que se refiere a espacios libres, teniendo en cuenta - el asentamiento de población previsto, se estima que podrán realizarse en cada etapa de la forma siguiente:

ETAPA PRIMERA: 1969 - 1973

Zona verde de Salt	3,60 Ha.
Zona verde Sector Hogar Infantil, San Gregorio (1/2)	17,50 "
Total	21,10 Ha.

ETAPA SEGUNDA: 1974 - 1978

Ampliación Parque de la Dehesa (1/2).....	13,80 Ha.
Zona verde de Montjuich	9,20 "
Recto Zona Sector Hogar Infantil	16,40 "
Total	39,40 Ha.

ETAPA TERCERA: 1979 - 1983

Resto ampliación Parque de la Dehesa	15,80 Ha.
Zona verde Pedreras	30,00 "
Suma y sigue	45,80 Ha.

Suma anterior	43,-	Has.
Zona margen río Ter	25,-	"
Zona Crehueta	2,7	"
Total	70,70	Has.

4º Suelo para servicios.-

Se ha programado en el Plan el suelo necesario con destino a Centros docentes, administrativos, sociales y religiosos. Las previsiones son las siguientes:

ETAPA PRIMERA.- 1.969 - 1973.- 4,8 hectáreas, con destino a la construcción de cuatro Colegios Nacionales en las poblaciones de Gerona, Salt y San Gregorio y de un Instituto en Salt. También se ha tenido en cuenta suelo para parroquias, centros administrativos y sociales.

ATAPA SEGUNDA.- 1974 - 1978.- 5,00 hectáreas con destino a los mismos servicios de la etapa anterior. En principio se prevé la construcción de cuatro centros docentes, sin que pueda determinarse las previsiones para otros servicios.

ETAPA TERCERA.- 1979 - 1983.- 6,40 hectáreas. En esta etapa, aparte de la necesidad de proceder a la construcción de un centro de enseñanza media en Gerona, el aumento de población exigirá la construcción de nuevos colegios de enseñanza primaria. También es de suponer que será precisa la creación de nuevas parroquias y otros centros sociales y para servicios municipales de difícil determinación en el momento actual.

5º Otras construcciones.-

Bajo el titulo de "otras construcciones", están comprendi--

das aquellas obras de infraestructura más bien propias del Plan General, tales como: red viaria, saneamiento, abastecimiento de agua, - etc. Las previsiones en las tres etapas pueden, en principio, establecerse como sigue:

ETAPA PRIMERA.- 1969 - 1973.- Para este período quinquenal. se estiman de suma necesidad: La construcción de la variante de la Carretera N-II de Madrid a Francia a La Junquera y la variante de la Carretera N-141 de Manresa a Gerona, que además de ser precisas para descongestionar los núcleos de Salt y Gerona, constituyen unas vías imprescindibles para hacer posible la actuación en las zonas indus-- triales de Salt y San Gregorio.

La variante de la carretera de Las Planas.

La calle lateral al nuevo trazado del río Güell y la nueva avenida sobre el curso actual del expresado río.

La apertura de la vía que habrá de conducir al nuevo campo de deportes de Gerona.

Existen otras vías secundarias que no se considera preciso detallar.

Se ha previsto en esta etapa la construcción de los colectores junto al río Güell, en la calle Mediodía, Avenida de Olot desde la Autopista, en la calle Calvo Sotelo, en el núcleo de San Gregorio y las redes complementarias de alcantarillado.

Por lo que se refiere a abastecimiento de agua cabe citar la importante obra de traída de aguas del Pasteral, el abastecimiento de Salt y ampliación del de Gerona.

ETAPA SEGUNDA.- 1974 - 1978.- Durante este período las o-- bras que se ha previsto, son las siguientes:

En primer lugar se consid ra que ya será posible llevar a cabo una de las más importantes reformas de la ciudad, consistente -

en la supresión de los pasos a nivel, mediante la construcción de - un viaducto o elevación del trazado de la vía del ferrocarril a Francia en uu tramo de 2.386 metros, que permitirá, además el trazado de de varios accesos de Este a Oeste que sin duda asegurarán la expansión de la ciudad de Gerona, actualmente casi cerrada. La realización de dicha reforma además de necesaria es urgente, hasta el punto que en estos momentos se halla en estudio el proyecto por parte del Ministerio de Obras Públicas.

Consecuencia de la descrita mejora urbana será la construcción del enlace de la variante de la Carretera N-II con la Plaza Poeta Marquina.

El enlace de la misma variante con la Avenida del río Güell.

El enlace de la calle Emilio Grahit, con la Avenida de Olot, y puente sobre el río Oñar.

La prolongación de la plataforma sobre dicho río.

Y otras vías secundarias, en este momento de difícil determinación.

En cuanto a saneamiento se ha programado los colectores de Fornells y Quart.

La estación depuradora de aguas residuales en Gerona. El encauzamiento del río Ter. El abastecimiento de aguas a San Gregorio y ampliación del de Gerona y otros.

ETAPA TERCERA.- 1979 - 1983.- Durante este período, sin -- perjuicio de su posible revisión, se tienen previstas las siguientes obras:

El puente sobre el río Ter en Salt.,

La vía de ronda al Sur de la zona urbana de dicha población.

La prolongación de la calle Emilio Grahit, hasta la Creheta y puente sobre el río Oñar.

La carretera de enlace con San Daniel.

Los desvíos de las carreteras de Las Planas en San Gregorio y la de Gerona a San Feliu de Guixols en Quart.

Por lo que se refiere a saneamiento se considera de momento que en esta última etapa será preciso la construcción de colectoras en otros núcleos urbanos comprendidos en el área del Plan así como la dotación de servicio de aguas y redes de alcantarillado complementarias.

6º Viviendas.-

Teniendo en cuenta el estudio que sobre la necesidad de vivienda figura en la Memoria, del que resulta que durante los próximos 15 años, serán precisas 2.100 viviendas para reposición de viejas, más 9.897 que exigirá el crecimiento poblacional previsto, que por etapas se distribuye como sigue:

1ª Etapa	2.813	Viviendas
2ª Etapa	3.277	"
3ª Etapa	3.802	"
Total	9.892	Viviendas

imera Etapa 1969 - 1973

blación previsible: 11.253 habitantes

entamientos: 1.948 id: en 37,3 Ha. en zonas residencias de nueva creación .....
8.255 id. en polígonos actualmente en desarrollo .....
1,050 id. en casco actual

11,6 Has. de C. jardín
1,9 " Residec.Intensiva
4,0 " " Semi-intensiva
19,8 " Residencial extensiva y tolerancia.

onas verdes: En Salt..... 3,60 Has.
En Palau ..... 17,50 "
Total ..... 21,10 Has.

Zonas industriales ..... 52,0 Has.
Zonas de tolerancia ..... 6,0 "
Total ..... 58,0 Has.

onceptos, mediciones y valoraciones:

CONCEPTOS	MEDICIONES	VALORACIONES en millones de pesetas	
dquisición de suelo:			
Para apertura de vías y redes.....	59,40 Has.		
Zonas verdes	21,10 "		
Zonas deportivas de Salt y Gerona	7,80 "		
Servicios de capital y distritos	4,80 "		
	93,10 Has.	186,20	186,20
			186,20
ed viaria:			
Variante Carretera N-II			
Variante Carretera N-141			
Enlace N-II con carretera San Feliu			
Variante Carretera Las Planas			
Calle lateral nuevo trazado río Güell			
Avenida sobre río Güell antiguo			
Avda Calvo Sotelo, al nuevo campo Fútbol	23,-- Kms.	575,0	
Otras vias secundarias	12,-- "	144,0	619,0
			619,0
Formación zonas verdes	21,10	12,6	12,6
Edificios para servicios:			
Centros docentes	3 Uds.	30,0	
Iglesias, edificios administrativos y centros sociales	2 Uds.	11,0	41,0
			41,0

Conceptos, mediciones y valoraciones:

CONCEPTOS	MEDICIONES	VALORACIONES en millones de pesetas	
Saneamiento:			
Colectoras río Güell, calle Mediodía, Avenida Olot, Calle Calvo Sotelo, San Gregorio	8, 6 kms.	17,2	
Red alcantarillado		6.-	23,2
			23,2
Otras redes:			
De abastecimiento de agua: tráida aguas - Pasteral, abastecimiento de Salt y ampliación de Gerona		30,00	
Energía eléctrica		6,50	
Teléfonos	2.000 Uds.	8.00	44,5
			44,5
Viviendas	2.813 Uds.	984,50	984,50

R E S U M E N: Suelo ..... 186,2 x 10^6 Ptas.

Otras construcciones ..... 740,3 x 10^6 "

Viviendas ..... 984,5 x 10^6 "

1.911,0 x 10^6 Ptas.

PREVISIONES DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO:

Suelo 201,6

Otras construcciones 993,3

Viviendas 1.097,4

2.292,1 x 10^6 Ptas.

Segunda etapa:

Población previsible: 13.105 habitantes

Asentamientos:

id. en 110,3 Has. en zonas residenciales de nueva creación	43,6 Has.	Ciudad Jardín
	7,0 "	Resid. Intensiva
	26,9 "	" semi-intensiva
id. en polígonos actualmente en desarrollo incluídos la etapa anterior	33,2 "	" extensiva
id. en casco actual		

Zonas verdes:

Ampliación Dehesa	13,80 Has.
Montjuich	9,2 "
En Palau y Parque entrada Gerona	16,40 "
Total	39,4 Has.

Zonas industriales:	74,0 Has.
" tolerancia:	
Total	74,0 Has.

Conceptos, mediciones y valoraciones:

CONCEPTOS	MEDICIONES	VALORACIONES en millones de pesetas	
Adquisición del suelo:			
Para apertura de vías y redes	13,5 Has.		
Zonas verdes y espacios libres	39,4 "		
Servicios de capital y distritos	5,0 "		
Zona de Mercado	17,6 "		
Zona de Ferroviarias	41,1 "		
	116,6 Has.	233.2	233,2
Red viaria:			
Viaducto y supresión de pasos a nivel		460,0	
Enlace carretera N-II con P. Marquina			
Avenida Montilivi			
Prolongación Avenida río Güell hasta Autopista			
Enlace Avenida Olot con calle Emilio Grahit y puente sobre río Oñar.....	6,0 Kms.	150,0	
Prolongación plataforma sobre río Oñar		74,0	
Otras vías secundarias	14,0 "	168,0	852,0
Formación zonas verdes:	39,4 Has.	23,6	23,6
Edificios para servicios:			
Centros docentes: 4 Colegios y 1 Centro de Enseñanza Media	5 Udas.	60,0	
Iglesias, edificios administrativos y centros docentes	3 Uds.	15,0	75,0

Conceptos, mediciones y valoraciones:

CONCEPTOS	MEDICIONES	VALORACIONES en millones de pesetas	
Saneamiento:			
Colector Montilivi, Fornells, Quart	8,6 Kms.	17,2	
Red de Alcantarillado		12,0	
Estación depuradora	1 Ud.	65,0	
Encauzamiento río Ter	7,5 Kms.	180,0	262,0
Otras redes:			
de Abastecimiento San Gregorio y otros núcleos y ampliación del de Gerona		40,0	
Energía eléctrica		11,0	
Teléfonos	2.000 Uds.	8,0	59,0
Viviendas:	3.277 Uds.	1.300,8	1.300,8

R E S U M E N:	Suelo	233,2
	Otras construcciones	1.271,6
	Viviendas	1.300,8
		2.805,6

PREVISIONES DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO:

Suelo	272,1
Otras construcciones	1.340,3
Viviendas	1.480,7
	3.093,1

Tercera Etapa:
==========

Población previsible: 15.700 habitantes

Asentamientos:	id. en 182,0 Has. en zonas residencias			
	nueva creación	71,7 Has.	Ciudad Jardín	
	id. en polígonos actualmente en desarrollo	10,8 "	Res. Intensiva	
	id. en casco actual	39,4 "	"	Semi-intensiva
		60,5 "	" "	extensiva

Zonas verdes:	Resto ampliación Dehesa	15,80 Has.		
	Pedreras 1/2 superficie prevista .	30,00 "		
	Zona verde márgenes río Ter	25,00 "	Zonas industriales:	93,0 Has.
	Crehueta	2,70 "		
	Plaza de Toros	4,28 "		
	Montjuich	4,00 "		
	TOTAL	81,78 Has.		

Conceptos, mediciones y valoraciones:

CONCEPTOS	MEDICIONES	VALORACIONES en millones de pesetas	
Adquisición del suelo:			
Vías y redes en general	36,00 Has.		
Enlaces interiores	1,75 "		
Zonas verdes y espacios libres	81,78 "		
Servicios de Capital y distritos	6,40 "		
	125,93 Has.	280,00	280,00
Red viarias:			
Puente sobre el río Ter en Salt, Vía Ronda de Salt y prolongación calle Emilio Grahit hasta la Crehueta y puente Oñar carretera enlace San Daniel, desvios carreteras de - Las Planas y de Gerona a San Feliu de Guixols en Quart	12,0 Kms.	360,0	
Prolongación calle Francisco de Ciurana y ensanche calle Marques de Caldas de Montbuy y otras	16,5 Kms.	247,0	
Prolomgación Plataforma Oñar y puentes		74,0	681,0
Formación Zonas verdes:	81,78 Has.	48,9	48,9
Edificios de Servicios:			
Centros docentes	4 Uds.	40,0	
Iglesias, centros sociales edificios administrativos	3 "	16,5	
Cementerio de Salt	1 "	4,0	60,5

CONCEPTOS	MEDICIONES	VALORACIONES en millones de pesetas	
Saneamiento:			
Colectores generales	12 Kms.	24,0	
Alcantarillado		16,0	40,0
Otras redes:			
Abastecimiento agua en varios núcleos urbanos de la Comarca		30,0	
Enérgia eléctrica		15,00	
Teléfonos	2.500 Uds.	10,0	55,0
Viviendas:	3.008 Uds.	1.523,02	1.523,02

R E S U M E N :

Suelo	200,00
Otras construcciones ...	885,40
Viviendas	1.523,02
	2.608,42

PREVISIONES DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO:

Suelo	367,2
Otras construcciones ..	1.808,3
Viviendas	1.997,7
	4.173,8

" " " " "