

## 2. NORMATIVA

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

#### **Article 1. Naturalesa i objecte.**

Aquest document té la consideració de pla de millora urbana per a la millora de l'accessibilitat als habitatges plurifamiliars de la ciutat de Girona qualificats en zones d'edificació aïllada i ordenació específica, per a la instal·lació d'ascensors que facilitin l'accés als edificis plurifamiliars que a hores d'ara estan mancats d'accessos adaptats per 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 dels blocs.

#### **Article 2. Situació i Àmbit**

L'àmbit de la modificació és discontinua i s'ubica en diferents àrees de la ciutat de Girona, és el delimitat als plànols i es desenvolupa totalment en sòl urbà consolidat.

Els subàmbits són:

	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 Taialà 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,

14 barri Font de la Pólvora

espais lliures al sud-oest i sòl no urbanitzable al nord  
carrer de Font de la Pólvora al sud, sistema d'equipaments al sud-est i sòl no urbanitzable al nord

#### **Article 3. Obligatorietat**

En correspondència amb l'article 4 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, les disposicions contingudes en el present PMU i les seves modificacions obliguen al seu compliment per igual tant a l'administració com als particulars.

#### **Article 4. Vigència**

Segons l'article 5 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 94 i 106 de la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la LUC.

#### **Article 5. Interpretació**

Segons l'article 3 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, la interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atener-se a la superfície real.

#### **Article 6. Determinacions**

Seràn d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

Memòria  
Normativa  
Pla d'etapes i avaluació econòmico-financera  
Plànols

### CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### **Art. 7. Classificació del sòl**

El sòl objecte d'aquesta modificació del text refós del pla general d'ordenació de Girona resta classificat com a sòl urbà consolidat, té els carrers colindants urbanitzats, disposa d'accés rodat i dels serveis urbanístics bàsics, en la totalitat dels subàmbits afectats.

#### **Article 8. Qualificació**

El PGOU vigent qualifica els sòls dels subàmbits de la present MP de:  
sistema viari urbà, clau A.2 (art.127 i ss NNUU)  
sistema de places, parcs i jardins urbans, clau C.1 (art.140 i ss NNUU)  
zona d'edificació oberta, clau 1.4 i subzona d'edificació oberta existent, clau 1.4.a (art. 203 NNUU)  
subzona amb volumetria vinculant existent, clau 2.4.a (art.209 NNUU)

Mitjançant el PMU es qualifica part del sistema xarxa viària urbana (clau A.2) i part del sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1) com a zones 1.4, 1.4.a o 2.4.a mitjançant una clau de transformació definida a l'art. 9 de les nnuu d'aquest PMU. Aquests àmbits, així com els delimitats amb les mateixes finalitats dins les zones 1.4, 1.4.a o 2.4.a, resten subjectes a les condicions d'ús i edificació establertes a l'art. 10 de les nnuu d'aquest PMU

**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**

Aquestes claus són de doble qualificació de transició. La primera qualificació, a l'esquerra de la barra (clau A.2, A.3, A.4 o C.1) equival a la qualificació de base del sòl; la segona qualificació, a la dreta de la barra (clau 1.4, 1.4.a o 2.4.a) determina la qualificació en què el podrà transformar part d'aquest sòl, com a zona residencial. A mesura que es transformi el sòl, amb la construcció dels ascensors, i en l'àmbit ocupat per aquests, els sòls transformats passaran a qualificar-se amb la clau 1.4 zona residencial d'edificació oberta amb ordenació de volums específica, o amb la clau 1.4.a zona residencial d'edificació oberta existent amb ordenació de volums específica o amb la clau 2.4.a zona residencial amb volumetria vinculant existent amb ordenació de volums específica, segons correspongui la qualificació actual en cada subàmbit. El sòl inclòs dins aquesta doble qualificació que no sigui ocupat pels nous nuclis de comunicació vertical, en tant que no varia la seva condició, tampoc varia la seva qualificació i manté la qualificació A.2, A.3, A.4 o C1.

**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**

Aquest PMU identifica els sòls destinats a la millora de l'accessibilitat dels edificis subjectes a ordenació de volums específica amb les claus 1.4\*, 1.4.a\* i 2.4.a\*, amb la clau d'ordenació volumètrica 0\* o bé amb condicions de vol específiques. Aquests sòls, estan regulats segons les disposicions de la zona corresponent establerta als articles 203 i 209 de les nnuu del text refós del PGOU i específicament, en les disposicions que es detallen a continuació:

Condicions d'ús:

En els àmbits grafats en els plànols de la sèrie c "planejament proposta" com a àmbit subjecte a ordenació de volums específica, es podran admetre exclusivament els següents usos:

Nuclis d'escales i ascensors/replà de comunicació vertical per habitatges

Accés als nous nuclis d'ascensors

Condicions d'edificació:

Ocupació màxima: segons quadre adjunt

Sector	Adreça	Oc. Màx. per escala	
1	Pont Major	Grup Pont Major	7,00 m2
2	Eixample Sud	Fluvià, 1, 3 Barcelona, 159 Segre 2, 4, 6	5,40 m2
3	Eixample Sud	Zamora, 1, 3, 5, 7	11,00 m2
4	Eixample Sud	Sant Narcís, 82, 88	6,20 m2
5	Eixample Sud	Sant Narcís, 90	5,00 m2
6	Eixample Sud	Orient, 21, 23	7,50 m2
7	Germans Sabat	Germans Sabat 1, 2, 3	7,20 m2
8	Taialà	Roques Altes, 11, 13, 15	1,50 m2
9	Taialà	Aneto, 1, 2, 3	5,60 m2
10	Taialà	Josep M. Prat i Roca, senars 1-25	7,00 m2
11	Pedret	Pedret, 4, 6, 8, 12, 14	7,00 m2
12	Montilivi	Grup Girona per Girona, 1, 2, 4, 5, 6, 9, 10	12,00 m2
13	Font de la Pólvora	Grup Sant Daniel	7,10 m2
14	Font de la Pólvora	Grup Font de la Pólvora	
		Blocs lineals 2 hab/replà)	5,20 m2
		Torres (4 hab/replà)	9,00 m2

ARM: És la de l'edifici al qual s'adossa mesurat d'acord l'establert a l'art. 89 de les nnuu del PGOU vigent.

Implantació: Dins els àmbits assenyalats en els plànols d'ordenació de la sèrie .c "planejament proposta", com a ordenació de volums específica.

En llicència, es podrà admetre una flexibilitat de 0,5 m en totes les dimensions del gàl-lib, sense superar l'ocupació màxima, si no suposa un impacte negatiu en la imatge i funcionalitat dels espais públics.

Condicions de gestió i execució:

El projecte de construcció i instal·lació dels nous ascensors serà d'iniciativa pública o privada. En cas d'iniciativa privada el projecte haurà de ser consensuat amb els serveis tècnics municipals.

El projecte delimitarà els sòls que s'hagin de desafectar de domini públic i transmetre a la comunitat.

Caldrà preveure la mateixa solució constructiva i d'acabats en totes les escales d'un mateix bloc en el cas d'edificis individuals, i igualment caldrà preveure una solució unitària en totes les escales d'un grup de més d'un bloc.

Caldrà preveure l'adequada reurbanització de l'entorn a conseqüència de la construcció dels nous nuclis de comunicació verticals.

**Article 11. Delimitació i criteris dels àmbits de reurbanització.**

Conjuntament amb les obres d'adequació dels edificis plurifamiliars per a instal·lar els nous ascensors amb l'objectiu de millorar les condicions d'accessibilitat, caldrà executar les obres d'urbanització necessàries per a dotar d'accessibilitat els edificis des del carrer i alhora mantenir les condicions funcionals de la vialitat i una bona imatge urbana.

En el plànols de la sèrie d "urbanització indicativa" s'estableixen els àmbits de reurbanització amb caràcter indicatiu.

El projecte per la implantació de l'ascensor haurà de concretar la delimitació de l'àmbit de reurbanització corresponent amb els criteris de proporcionalitat en relació a l'actuació i de coherència i funcionalitat de la urbanització resultant.

**Article 12. Normativa seguretat i incendis.**

L'ordenació final de les edificacions ha de donar compliment a la secció SI 5 del Document Bàsic SI Seguretat en cas d'incendi del Codi Tècnic d'Edificació.

**Disposició addicional.**

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el Pla General d'Ordenació de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 28 de febrer de 2002 (DOGC núm. 3654 d'11 de juny 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.

### 3. PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICO - FINANCERA

#### 3.1. Pla d'etapes.

L'execució dels diferents subàmbits serà directa i la iniciativa pública o privada. Podrà executar-se en fases successives. Cada fase inclourà el projecte d'1 o més ascensors. L'execució del PMU està condicionat a la voluntat de realitzar les obres per part de les comunitats de veïns i a les disposicions pressupostàries de les administracions implicades.

#### 3.2. Avaluació econòmica i financera.

L'avaluació econòmica del document present, considera les actuacions de millora de l'accessibilitat (nuclis de comunicació vertical) als habitatges plurifamiliars amb ordenació d'edificació allada i volumetria específica:

que es podran executar a l'empara de l'ordenació volumètrica específica del PMU, que corresponen a actuacions en escales dins l'àmbit del PMU que no requereixen ordenació volumètrica específica, que estan fora de l'àmbit del PMU però en l'annex I - Estudis justificatius, es contempla solució que no requereix ordenació volumètrica específica.

Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes

En els quadres adjunts s'estimen els costos d'implantació i de reurbanització de l'espai públic, corresponents a cada actuació, a partir del cost unitari obtingut d'obres d'urbanització recents similars.

Tipus ascensor interior (no PMU)		
Obra edificació	12.000,00	
Instal·lació ascensor practicable	21.000,00	
Honoraris i altres despeses	2.773,11	
TOTAL	35.773,11	35.773,11
8% IVA		2.861,85
Pressupost contracte		38.634,96
Tipus ascensor exterior		
Obra edificació	35.000,00	
Instal·lació ascensor practicable	21.000,00	
Honoraris i altres despeses	4.705,88	
TOTAL	60.705,88	60.705,88
8% IVA		4.856,47
Pressupost contracte		65.562,35
Tipus ascensor interior + escala exterior		
Obra edificació	70.000,00	
Instal·lació ascensor practicable	21.000,00	
Honoraris i altres despeses	7.647,06	
TOTAL	98.647,06	98.647,06
8% IVA		7.891,76
Pressupost contracte		106.538,82

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.

L'aportació del 55- 40% restant serà a càrrec dels propietaris de les comunitats, per bé que podrà ser subvencionat parcialment o total per l'ajuntament o altres administracions.

En el quadre adjunt s'estimen els costos de les actuacions, i la seva repercussió per escala i habitatge.

**AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DEL PMU PER A LA MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT DELS ED. PLURIFAMILIARS AMB ORDENAICÓ AILLADA O VOLUMETRIA ESPECÍFICA**

**ÀMBIT PMU**

Sector	Adreça	escales	plantes	tipus	cost unitari	cost sub-àmbit	sup urb (m2)	cost ut (€/m2)	cost estimat (€)	Total costos	Cost mitjà per escala	N hab (no pb)	Cost mitjà per hab	
1	Pont Major	Grup Pont Major	25	B+3	asc ext	65.562,35	1.639.058,82	652,02	240	156.484,80	1.795.543,62	71.821,74	150	11.970,29
2	Eixample Sud	Fluvià 1-3, Barcelona 159, Segre 2	6	B+5	asc + escala	106.538,82	639.232,94	119,05		28.572,00	667.804,94	111.300,82	60	11.130,08
3	Eixample Sud	Zamora, 1, 3, 5, 7	4	B+4	asc + escala	106.538,82	426.155,29			-	426.155,29	106.538,82	32	13.317,35
4	Eixample Sud	Sant Narcís, 82, 88	4	B+4	asc + escala	106.538,82	426.155,29	62,02		14.884,80	441.040,09	110.260,02	32	13.782,50
5	Eixample Sud	Sant Narcís, 90	1	B+3	asc + escala	106.538,82	106.538,82			-	106.538,82	106.538,82	3	35.512,94
6	Eixample Sud	Orient, 21, 23	2	B+4	asc + escala	106.538,82	213.077,65			-	213.077,65	106.538,82	15	14.205,18
7	Germans Sabat	Germans Sàbat 1, 2, 3	1	B+3	asc int	38.634,96	38.634,96				38.634,96	38.634,96	6	6.439,16
			2	B+3/4	asc + escala	106.538,82	213.077,65	72,44		17.385,60	230.463,25	115.231,62	14	16.461,66
8	Taialà	Roques Altes, 11, 13, 15	2	B+4	asc + escala	106.538,82	213.077,65			-	213.077,65	106.538,82	16	13.317,35
9	Taialà	Aneto, 1, 2, 3	3	B+3	asc + escala	106.538,82	319.616,47	38,47		9.232,80	328.849,27	109.616,42	18	18.269,40
10	Taialà	Josep M. Prat i Roca, senars 1-25	13	B+3/4	asc ext	65.562,35	852.310,59	309,08		74.179,20	926.489,79	71.268,45	100	9.264,90
11	Pedret	Pedret, 4, 6, 8, 12, 14	1	B+3	asc int	38.634,96	38.634,96				38.634,96	38.634,96	6	6.439,16
			4	B+3	asc ext	65.562,35	262.249,41	19,00		4.560,00	266.809,41	66.702,35	24	11.117,06
12	Montilivi	Grup Girona per Girona, 1, 2, 4, 5,	7	B+5	asc + escala	106.538,82	745.771,76	313,39		75.213,60	820.985,36	117.283,62	70	11.728,36
13	Font de la Pólvo	Grup Sant Daniel	13	B+4/5	asc + escala	106.538,82	1.385.004,71	69,40		16.656,00	1.401.660,71	107.820,05	120	11.680,51
14	Font de la Pólvo	Grup Font de la Pólvo												
		Blocs linials 2 hab/replà)	16	B+3	asc + escala	106.538,82	1.704.621,18	507,51		121.802,40	1.826.423,58	114.151,47	128	14.268,93
		Torres (4 hab/replà) tipus 3+1	10	B+3	asc int	38.634,96	386.349,58				386.349,58	38.634,96	152	2.541,77
		Torres (4 hab/replà) tipus 2+2	13	B+3	asc ext	65.562,35	852.310,59				852.310,59	65.562,35	208	4.097,65
			127				10.461.878,32			518.971,20	10.980.849,52		1154	

**ANNEX ESTUDIS JUSTIFICATIUS**

Sector	Adreça	escales	plantes	tipus	cost unitari	cost estimat	sup urb (m2)	cost ut (€/m2)	cost estimat (€)	Total costos	Cost mitjà per escala	N hab (no pb)	Cost mitjà per hab
A.I	Taialà	carrer Montbó 2	2	B+3	asc int	38.634,96	77.269,92			77.269,92	38.634,96	12	6.439,16
A.II	Eixample Sud	carrer Dr. Santiago Sobrequés	1	B+3	instal asc	22.680,00	22.680,00			22.680,00	22.680,00	6	3.780,00
A.III	Sant Narcís	carrer la Corunya 10	1	B+3	asc + escala	106.538,82	106.538,82			106.538,82	106.538,82	6	17.756,47
A.V	Eixample Sud	carrer Migdia 60 - 68	1	B+2	asc int	65.562,35	65.562,35			65.562,35	65.562,35	4	16.390,59
			5							272.051,09		28	