

PROJECTE DE PLA DE MILLORA URBANA  
UNITAT D'ACTUACIÓ NUM. 76 – LA PABORDIA, GIRONA

## INDEX

1.	INTRODUCCIÓ	p3
2.	MEMÒRIA	p6
3.	PROPOSTA	p8
4.	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	p17
5.	GESTIÓ I PLA D'ETAPES	p20
6.	MEMORIA SOCIAL	p22
7.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	p23

ANNEX I. ESTUDI MEDIAMBIENTAL I DE MOBILITAT

ANNEX II. AVANTPROJECTE D'URBANITZACIÓ I INSTAL.LACIONS

## **1. INTRODUCCIÓ**

### **1.1 OBJECTE DEL TREBALL**

Aquest projecte tracta del desenvolupament urbanístic per l'ordenació de la Unitat d'Actuació núm. 76, denominada "Pabordia", segons les determinacions del vigent Pla General d'Ordenació Urbana de la ciutat de Girona.

### **1.2 ARQUITECTES PROJECTISTES I EQUIP TÈCNIC**

El arquitecte autor d'aquest projecte es:  
Estanislau Puig Durall. NIF 466766336-K

### **1.3 PROMOCIÓ**

Aquest projecte està promogut per Lluïsa Massa Bonet, amb TARJETA DE RESIDÈNCIA X-0091680 i amb domicili al carrer Francesc Darder nº5 de Barcelona.

### **1.4 DADES DE L'EMPLAÇAMENT**

#### **1.4.1. DADES GENERALS**

La UA Pabordia, àmbit objecte d'aquest PMU està situat al municipi de Girona, al est de la intersecció de la Ctra. de Sant Feliu amb la Ctra. de Barcelona i al costat del Polígon Mas Gri, de manera que limita al oest i al nord, respectivament, amb ells. El límit oest està format per l'Alzinar de La Pabordia i el sud pel turó on es situa la masia que dona nom a l'actuació.

El sector actualment està gairebé desocupat salvat per un grup de cinc construccions al extrem nord-est destinades a habitatge i cobert, amb una planta o planta i pis.

La topografia de la Unitat d'actuació és diversa segons les zones. Les dues finques estan separades per una riera. La finca al nord-oest és quasi plana i l'altre consisteix en una suau pendent ascendent cap al sud, on hi ha un desnivell mol acusat. La part estreta d'aquesta finca té una secció de vall.

El sector té una superfície total de 25.547m<sup>2</sup>.

En els voltants es compta amb els serveis generals existents (xarxes d'aigua, electricitat, clavegueram, gas, telefonia).

#### **1.4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL**

L'àmbit objecte d'aquest PMU esta format per una sola finca, de superfície 53.177 m<sup>2</sup> amb 91dm<sup>2</sup>, registrada al registre de la propietat de Girona al tom 3651, llibre 211, secció 4ta, foli 181, finca nº 7705 i propietat de Lluïsa Massa Bonet.

## 1.5 PLANEJAMENT VIGENT

Les condicions d'ordenació, edificació i ús del sector queden definits pel Pla General d'Ordenació Urbanística de la ciutat de Girona, i per la seva modificació puntual del 14 de juliol de 2004, aprovat definitivament en novembre de 2004, que permet l'ús d'allotjament col·lectiu amb serveis comuns.

### MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU

Els paràmetres modificats, que permeten l'ús d'allotjament col·lectiu amb serveis comuns i estableixen l'aprofitament privat del sòl i les condicions de cessió són els següents:

Normativa vigent	Proposta de modificació
<p><b>Art. 97. Classificació segons la funció urbanística: usos específics.</b></p> <p>1.b. Habitatge plurifamiliar. És l'edifici construït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.</p> <p>Proposta de modificació</p>	<p><b>Art. 97. Classificació segons la funció urbanística: usos específics.</b></p> <p>1.b. Habitatge plurifamiliar. És l'edifici construït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.</p> <p>Allotjament col·lectiu: És l'habitatge plurifamiliar que contempla un mínim del 10 % del sostre total de la parcel·la destinat a instal·lacions i serveis comuns. Almenys el 50 % de la superfície destinada a serveis comuns es mantindrà amb vinculat a la comunitat i amb gestió centralitzada.</p> <p>Aquesta part només podrà estar ocupada pels serveis comuns següents:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Restauració</li><li>Gimnàs</li><li>Piscina</li><li>Enfermeria</li><li>Bugaderia</li><li>Instal·lacions per activitats culturals.</li></ul> <p>La resta de sostre reservat per serveis comuns podrà destinar-se a comerç al detall, fixant-se un màxim de 100 m<sup>2</sup> de superfície de venda per establiment.</p> <p>Es fixa per aquest ús una densitat màxima de 1 habitatge per cada 66 m<sup>2</sup> de sostre total edificable.</p>

Normativa vigent	Proposta de modificació
<p data-bbox="1682 380 2160 407"><b>Fitxa Annex normatiu PGOU: UA 76 – Pabordia.</b></p> <p data-bbox="1682 436 2160 493">CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS: Ús global: Dotacions i serveis privats</p> <p data-bbox="1682 548 2065 604">RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC: Espais lliures: 2.986 m².</p> <p data-bbox="1682 690 2080 747">SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT: Dotacions i serveis privats: 20.693 m²</p>	<p data-bbox="2234 380 2712 407"><b>Fitxa Annex normatiu PGOU: UA 76 – Pabordia.</b></p> <p data-bbox="2234 436 2712 520">CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS: Ús global: Dotacions i serveis privats Allotjament col·lectiu.</p> <p data-bbox="2234 548 2783 663">RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC: Espais lliures: 2.986 m². Cessió addicional de 10 m² d'espais lliures per cada nou habitatge que permeti el PMU</p> <p data-bbox="2234 690 2635 779">SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT: Dotacions i serveis privats / Allotjament col·lectiu: 20.693 m².</p> <p data-bbox="2234 806 2783 1056">OBLIGACIONS ADDICIONALS: - Redacció d'un Pla de Millora Urbana que qualifiqui el sòl, reguli usos i paràmetres de l'edificació, assenyali alineacions i rasants, defineixi l'ordenació de volums, estableixi les condicions de gestió i terminis i precisi les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques. - Cessió de 10 % de l'aprofitament del nou us d'allotjament col·lectiu</p>

## 2. MEMÒRIA

### 2.1 OBJECTIUS GENERALS

L'actuació compren un programa de construcció d'habitatges, garatges, pàrking i usos comunitaris en el límit de la franja de creixement del sòl urbà.

### 2.2 DESCRIPICIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ

En la concepció del projecte s'han considerat un conjunt de variables de la geometria del terreny i de l'organització funcional:

- la preeminència topogràfica d'un promontori sobre el que està situat una masia qui dona el seu nom a l'actuació.
- Un segon límit topogràfic marcat per l'antiga llera fluvial delimitada per una vegetació frondosa, que crea un espai de llums tamisades i umbracle natural.
- Una llengua de terra que abraça el conjunt format per la masia al seu perímetre exterior.
- El replà amb orografia accidentada i vegetació densa d'espècies de fulla perenne, que forma una mena de respatller territorial.
- El sistema d'infraestructures viàries de comunicació comarcal i d'accés al nucli urbà de Girona, situat al costat oest del sector.
- El sòl d'ús terciari veí a l'àrea d'actuació, oposat al sistema viari citat.
- Per últim, l'orientació nord – sud del terreny segons l'eix de la masia.

La significació topogràfica del casal, la sendera marcada per l'antiga llera i la seva vegetació i l'accidentada topografia del replà que respatlla el conjunt, determinen la cota de culminació de l'operació.

La contribució del projecte al paisatge pren la forma d'un conjunt de cinc paral·lelepípedes ordenats al voltant de l'eix nord – sud de mena que els habitatges, orientats en direcció est – oest poden gaudir de l'entorn natural i de la vegetació. Aquests paral·lelepípedes es projecten a diferents altures, com una sèrie de megalits que broten del tapís verd que unifica el conjunt i que, a excepció dels accessos rodats imprescindibles, serà d'ús fonamentalment de vianants.

La cota de rasant de tots aquests cinc bloc s'unifica a un mateix nivell, corresponent a la planta baixa dels blocs. Sota aquest nivell es permetrà l'edificació dins els límits fixats a la Planta d'Ordenació i Usos.

Als blocs, la secció projectada permetrà l'aparició d'habitatges en dúplex amb la seva planta inferior en relació a un petit jardí privat lleugerament soterrat.

L'accés rodat al pàrking soterrani es realitzarà des del carrer ja previst al oest del sector a la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, tant per als habitatges com per al servei de càrrega i descàrrega i el servei de pàrking complementari. Amb caràcter complementari serà permès la localització de places d'estacionament a la zona lliure existent al costat de l'accés, entre la Ctra. de Barcelona i la conca situada a l'oest del sector. El tractament d'aquests espais

haurà de ser dissenyat amb les característiques adequades per a mantenir el seu caràcter de zona lliure. Aquesta zona es complementarà amb els pàrkings existents al polígon confrontant.

La vialitat es limita doncs al vial ja existent que dona accés a la masia, al carrer previst a la modificació puntual del PGOU i a un nou carrer de servei que travessa el sector

Es destaca la intenció de generar algunes alteracions topogràfiques properes al aparcament mencionat que redueixen el soroll de la Ctra. de Barcelona.

### 3. PROPOSTA

La proposta es desenvolupa dins dels paràmetres establerts per la modificació del Pla, adoptant solucions d'ordenació dins dels marges definits per ell. En aquest sentit la superfície de cessió s'incrementa, a la vegada que el número màxim d'habitatges es redueix de 254 (1 habitatges/66m<sup>2</sup>c\_16.800 / 66 = 254 habitatges) a 200 previstos en el present Pla.

#### 3.1 QUADRE COMPARATIU ENTRE LES DETERMINACIONS PREVISTES EN EL PLANEJAMENT VIGENT I LES DE LA PROPOSTA

CONDICIONS GENERALS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS	PLANEJAMENT VIGENT (PGOU MODIFICAT)		PROPOSTA PLAN DE MILLORA URBANA	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>25.547 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>25.547 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl)	0.65		0.65	
Sostre màx. edificable	16.800 m <sup>2</sup>		16.800 m <sup>2</sup>	
Ús global	Allotjament col·lectiu, Dotacions i serveis privats		Allotjament col·lectiu, Dotacions i serveis privats	
<b>RESERVES MINIMES DE SÒL PÚBLIC</b>	<b>6.854 m<sup>2</sup></b>	<b>27%</b>	<b>7.867 m<sup>2</sup></b>	<b>30,8 %</b>
<b>Espais Lliures</b>	2.986 m <sup>2</sup>			
Cessió addicional espai lliure	2.000 m <sup>2</sup> (10m <sup>2</sup> per cada nou habitatge que permeti el PMU)			
Total Espais Lliures + Cessió addicional	4.986 m <sup>2</sup>		5.959 m <sup>2</sup> c.1 2.888 m <sup>2</sup> c.1p 3.071 m <sup>2</sup>	
Viari:	1.868 m <sup>2</sup>		1.908 m <sup>2</sup> A.2 1.740 m <sup>2</sup> A.3 168 m <sup>2</sup>	
<b>SOL MAXIM D' APROFITAMENT PRIVAT</b>	<b>20.693 m<sup>2</sup></b>	<b>81%</b>	<b>17.680,00 m<sup>2</sup></b>	<b>69,2%</b>
<b>CESSIÓ D'APROFITAMENT</b>	<b>10% aprofitament privat del nou allotjament col·lectiu</b>		<b>10% a ubicar en la reparcelació</b>	

#### SUPERFÍCIES PER USOS

	%	TOTAL	INSTAL·LACIONS I SERVEIS COMUNS (10%)	APROFITAMENT NET HABITATGES (90%)
TOTAL SUP. CONSTRUÏDA		16.800 m <sup>2</sup>	1.680 m <sup>2</sup>	15.120 m <sup>2</sup>
HABITATGES PROTEGITS	20%			3.024 m <sup>2</sup>
HABITATGES DE PREU CONCERTAT	10%			1.512 m <sup>2</sup>
HABITATGES LLIURES	70%			10.584 m <sup>2</sup>
SERVEIS COMUNS	50%		840 m <sup>2</sup>	
COMERÇ AL DETALL	50%		840 m <sup>2</sup>	



## 3.2 NORMATIVA

### TITOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Secció 1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència

##### Art. 1. Naturalesa

Aquest Pla te la condició de Pla de Millora Urbana i respecta en totes las seves determinacions la Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme, i de la 10/2004 que la modifica.

##### Art.2. Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla de Millora Urbana és l'assenyalat gràficament als plànols d'ordenació i es troba al Sud del terme municipal de Girona, al est de la intersecció de la Ctra. de Sant Feliu amb la Ctra. de Barcelona i al costat del Polígon Mas Gri, de manera que limita al oest i al nord, respectivament, amb ells. El límit oest està format per l'Alzinar de La Pabordia i el sud pel turó on es situa la masia que dóna nom a l'actuació.

##### Art. 3. Vigència

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 92 i 100 de la Llei d' Urbanisme.

##### Art.4. Obligacions

Les disposicions contingudes en aquest Pla obliguen al seu compliment per igual tant a l'Administració com als particulars.

##### Art. 5. Interpretació

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 atènr-se a la superfície real.

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).

##### Art. 6. Modificacions

Les modificacions del present document hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia urbanística

No seran supòsits de modificació els ajustos d'alineació i rasants que no distorsionin l'estructura general del sector, ni modifiquin les superfícies de les illes en més d'un 5%.

#### **Art. 7. Determinacions**

Les determinacions del present Pla de Millora Urbana es despleguen en els següents documents:

1. Introducció
2. Memòria
3. Proposta
4. Estudi Econòmic i Financer
5. Gestió i Pla d'Etapes
6. Memòria Social
7. Documentació gràfica

ANNEX I. Estudi Mediambiental i de Mobilitat

ANNEX II. Avantprojecte de Urbanització i Instal.lacions

### **TITOL II.RÈGIM URBANÍSTIC**

#### **Secció 1. Qualificació del sòl i desplegament del Pla**

##### **Art. 8. Règim del sòl**

La classificació de l'àmbit del Pla de Millora Urbana del sector La Pabordia ve definit en el Pla General d'Ordenació de Girona, i correspon a la de sòl urbà.

##### **Art. 9. Qualificació**

El Pla de Millora Urbana del sector La Pabordia es qualifica en zones i sistemes.

- S'entén per zones aquella part de terrenys dins la qual es poden exercir els drets relatius a l'edificació, d'acord amb els condicionants del Pla de Millora Urbana.

- S'entén per sistemes els terrenys que constitueixen l'estructura del sector, i que són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Girona.

##### **Art. 10. Desenvolupament**

Per al desenvolupament del present Pla de Millora Urbana es podran redactar projectes de parcel·lació, així com el projecte d'urbanització, els quals respectaran les determinacions del Pla de Millora Urbana i del Pla General.

##### **Art. 11. Parcel·lacions**

Conforme a les determinacions de l'article 184 de la Llei d'Urbanisme, estarà subjecta a la prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dins l'àmbit d'ordenació del present Pla.

#### **Art. 12. Projectes d'Urbanització**

Els projectes d'urbanització que es redactin en desenvolupament del Pla de Millora Urbana del sector La Pabordia hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 87 de la Llei d'Urbanisme i d'altres condicions que li siguin d'aplicació. Així mateix, serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, així com el Decret 135/1995 de desplegament de la Llei.

#### **Secció 2. Sistema d'actuació i divisió poligonal**

##### **Art. 13. Sistema d'actuació**

L'execució del Pla de Millora Urbana del sector La Pabordia es farà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

##### **Art. 14. Divisió poligonal**

Es preveu el desenvolupament del Pla de Millora Urbana en un únic polígon d'actuació urbanística, encara que sigui possible la seva execució per fases.

#### **Secció 3. Determinacions del Pla Parcial urbanístic**

##### **Art. 15. Sistemes i zones**

El Pla de Millora Urbana del sector La Pabordia, conté les següents qualificacions, que segueixen les establertes en el Pla General de Girona:

Sistemes:

- Sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C-1) i amb aparcament compatible (clau C-1p)
- Sistema viari, xarxa viària urbana rodada (clau A-2) i peatonal (clau A-3)

Zones:

- Zona residencial amb volumetria vinculant (clau 2.4)

##### **Art. 16. Regulació detallada dels sistemes**

El present Pla de Millora Urbana manté els conceptes, determinacions i terminologia pels sistemes definits en el Pla General d'Ordenació de Girona corresponents al sistema d'espais lliures en la categoria de places, parcs i jardins urbans (clau C-1) i amb aparcament compatible (clau C-1p), i al sistema viari, en les categories de xarxa viària urbana (clau A-2 i A-3) i , així com les condicions normatives que li són d'aplicació en funció del planejament general.

## Art. 17. Regulació detallada de les zones

El present Pla de Millora Urbana manté els conceptes, determinacions i terminologia de les zones definides en el Pla General d'Ordenació de Girona, corresponents a les zones residencials amb espais oberts, en la categoria de zona de volumetria vinculant (2.4).

## Art. 18. Determinacions particulars per a la zona d'edificació amb volumetria vinculant (clau 2.4 La Pabordia)

### 1. Condicions de parcel·lació

La parcel·la mínima és fixa en 1000 m<sup>2</sup>.

### 2. Condicions d'edificació i densitat

- L'edificabilitat i densitat de cada parcel·la es fixa en un sostre màxim edificable, una alçada màxima reguladora i nombre màxim d'habitatges per cada bloc, en el plànol núm 6 i en el quadre adjunt. En cas de blocs amb llicència simultània es podrà admetre el traspàs de sostre i habitatges entre ells.

BLOC	SOSTRE MÀXIM	NÚM. MÀXIM D'HABITATGES	ALÇADA MÀXIMA
A	2305 m <sup>2</sup>	34	PB+4PP (16.30m)
B	3846 m <sup>2</sup>	46	PB+6PP (22.30m)
C	3846 m <sup>2</sup>	46	PB+6PP (22.30m)
D	3298 m <sup>2</sup>	37	PB+5PP (19.30m)
E	2730 m <sup>2</sup>	37	PB+5PP (19.30m)
F	775 m <sup>2</sup>	0	PB (4,00 m)

- Ocupació màxima sobre rasant per cada parcel·la és la que permet el gàlib grafiat al plànol núm. 6 (Planta d'Ordenació, usos e intensitats) més els cossos sortints.

- Espai lliure d'edificació. Es delimiten les àrees:

0 - lliure d'edificació, i

Op - lliure d'edificació sobre rasant, ocupació 100 % en soterrani.

- Planta soterrani: La planta soterrani és la definida als articles 71 i 92 de les normes del PGOU vigent.

### **3. Condicions d'ordenació**

- Les edificacions es col·locaran dintre dels gàl·lips grafiats en el plànol núm. 6 (Ordenació de l'Edificació. Planta) d'aquest Pla de Millora Urbana. Podran sobresortir un màxim d'1,5 m dels gàl·lips fixats els cossos volats oberts.
- L'alçada reguladora màxima es fixa per cada bloc al plànols núm. 6 (Planta d'Ordenació, usos e intensitats) i 7 (Definició de rasants) i és de 22,30 metres corresponents a planta baixa més sis plantes pis, de 19,30 metres, corresponents a planta baixa més cinc plantes pis i de 16,30 metres corresponents a planta baixa més quatre plantes pis.
- El punt d'aplicació de l'alçada reguladora s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació d'acord amb el fixat al plànol núm. 7 (Definició de rasants) d'aquest PMU.
- Les plantes amb el paviment situat sobre la rasant tindran la consideració de planta baixa.
- Quan la planta soterrani es situi als espais situats entre blocs la seva coberta podrà sobresortir del terreny acabat dels patis adjacents en 1,5 metres.  
En aquest cas, a més, la planta soterrani haurà de complir les següents condicions:
  1. La seva coberta serà enjardinada
  2. El seu paviment es situarà almenys 1 metre per sota del paviment de planta baixa per tal d'assegurar l'aparició de jardins als patis adjacents.
- Separacions mínimes: Les separacions mínimes entre edificis serà de 6 metres.

### **4. Condicions formals i ambientals**

- Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complet d'ordenació global on es defineixin, les àrees d'ús privat, les àrees comunitàries i les instal·lacions privades al servei del conjunt. La densitat màxima és la que consta en el quadre de característiques de sòl privat.
- Els projectes constructius dels edificis incorporaran un capítol específic amb justificació de les solucions adoptades referents a les mesures d'eficiència energètica, d'estalvi i d'altres criteris ambientals exposats a l'informe mediambiental i al títol III d'aquesta normativa.
- S'admet balcones que ocupin el 100% de la façana amb l'objectiu de poder instal·lar mecanismes de control climàtic, creant un filtre entre interior i exterior.
- D'acord amb el que estableix l'article 65.2.d de la LU, el Pla de Millora Urbana defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums que pot adoptar una forma alternativa. En aquest cas, l'opció escollida s'ha de concretar en el projecte de Reparcel·lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació.
- Són paràmetres fixes de l'ordenació d'aquest PMU la qualificació del sòl, l'edificabilitat, la densitat (amb la flexibilitat definida al punt 2), els usos i l'alçada reguladora màxima i no poden modificar-se en el projecte de reparcel·lació ni en la llicència.

- Els gàlils que defineixen la posició de l'edificació podran ajustar-se en el projecte de reparcel·lació o la llicència si es presenta un projecte unitari i es justifica l'adequació del resultat als criteris d'ordenació i el compliment de les condicions d'accessibilitat, seguretat, mediambientals i hidrologia del PMU aprovat.

#### **5. Condicions d'ús**

L'ús dominant és el d'habitatge plurifamiliar sense superar la densitat establerta per cada parcel·la en el plànol i quadre adjunt, amb la flexibilitat prevista al punt 2. Tambè s'admetran el usos destinats a serveis comuns i comercials, dins del límits fixats en aquest document.

#### **6. Condicions d'aparcament**

Segons disposicions del Pla General.

### **TITOL III. PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL**

#### **Art. 19. Generalitats**

Aquest capítol de la normativa es veu justificat per l'Informe Mediambiental inclòs a la memòria del pla de millora urbana. Els continguts, criteris i objectius d'aquest informe són la base del present capítol. Per tant l'informe serveix per la interpretació i aclariment dels conceptes que es regulen seguidament.

#### **Secció 1. Activitats**

#### **Art. 20. Finalitat**

D'acord amb les determinacions i finalitats de la "Llei 3/1998 de la Intervenció integral de l'Administració Ambiental", es regula en aquesta normativa les activitats permeses dins aquest sector per tal d'assolir un nivell alt de protecció de les persones y del medi ambient, i evitar riscos de contaminació.

Amb aquesta finalitat, no s'admetran activitats que per la seva naturalesa puguin incidir negativament en la qualitat mediambiental d'aquesta àrea.

#### **Secció 2. Tractament d'aigües residuals**

**Art. 21. Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials.**

El sistema de clavegueram és separatiu i les seves determinacions tècniques queden recollides en l'annex II.

### **Secció 3. Protecció del paisatge**

#### **Art. 22. Moviment de terres, sòls i paviments.**

En els moviments de terres s'acopiarà la capa edàfica per estendre-la posteriorment al nivell superior del terreny acabat.

Els espais urbanitzats amb paviments impermeables es limitaran en el possible als vials, quedant els espais lliures públics, lliures de paviments impermeables en el 80 % de la seva superfície.

#### **Art. 23. Vegetació existent i plantació.**

Els espais públics es tractaran seguint les propostes de plantació especificades a l'apartat "Biodiversitat" del punt "2.2. Matrius analítico-Propositives" de l'informe ambiental.

### **Secció 4. Riscos Ambientals**

#### **Art. 24. Incendis.**

Franja de protecció per riscos. S'ha evitar l'ús d'espècies piròfites en les revegetacions properes a zones edificades deixant una franja de vegetació lliure d'arbustiva, amb la massa forestal aclarida (densitat d'arbres adults inferior a 150 peus/ha, amb una distribució homogènia sobre el terreny), les branques baixes expurgades (un terç de la seva alçada amb un màxim de 5 metres) i neta de vegetació seca i morta.

### **Secció 5. Atmosfera**

#### **Art. 25. Límits emissions.**

Les emissions de les instal·lacions necessàries dins els usos admesos en aquest sector compliran els límits establerts en la Normativa supramunicipal vigent. Actualment el Decret 319/1998 de 15 de desembre.

#### **Art. 26. Límits sorolls i vibracions.**

S'aplicaran els criteris de la Llei 16/2002 de Protecció contra la contaminació acústica, publicada al DOGC 3675, del 11/07/2002.

#### **Art. 27. Contaminació lumínica.**

D'acord amb l'establert a la Llei 6/2.001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, es preveu pel sector un nivell d'il·luminació general baix. Les lluminàries s'adeqüen als criteris de la citada llei, d'eficiència energètica sense minva de la seguretat, per evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn. Es prioritzarà en els enllumenats exteriors la utilització de làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP).

## **Secció 6. Residus a la construcció**

### **Art. 28. Gestió de residus i materials**

Pla de gestió de residus: El projecte d'execució de l'edifici ha d'incloure un pla de gestió de residus per a la fase de construcció. Aquest pla haurà de considerar, com a mínim, la gestió de les fraccions residus inerts, residus no especials i residus especials i perillosos. Els residus petris es reutilitzaran a sub-bases, reomplerts, drenatges, etc. ja sigui a la pròpia obra o a les d'urbanització i/o enjardinament de la mateixa promoció.

Quan l'ús de l'edifici sigui diferent del d'habitatge, caldrà incloure una previsió dels residus que es puguin produir durant l'ús en funció de l'activitat que hagi d'acollir, de tal forma que es prevegin els espais i instal·lacions -en tipus, dimensions i característiques- precisos per a una adequada gestió dels residus. En la memòria per sol·licitar la preceptiva llicència d'activitats es recollirà un pla de residus destinat a permetre la seva gestió, pla que haurà de definir el tipus i quantitat de residus produïda, així com a la periodicitat de la recollida de cada tipus de residu, i determinar els espais i condicions d'emmagatzematge i accés per a la recollida o gestió dels residus.

## **Secció 7. Disseny arquitectònic dels edificis**

### **Art. 29. Orientació i protecció solar.**

L'ordenació volumètrica proposada permetrà l'assolellament en totes les façanes, i predominantment en les façanes Est i Oest.

Per aquest motiu, les façanes est i oest podran disposar de balconeres amb estructura vertical i horitzontal preparades per incorporar sistemes de protecció i/o control solar que permeti evitar a l'estiu l'accessibilitat directa a l'interior de l'habitatge d'aquesta radiació.

La disposició o existència d'arbrat de fulla caducifòlia que generi una ombra superior al 80% de la radiació incident de forma que protegeixi les façanes esmentades de la radiació a l'estiu, es considerarà protecció adequada si es complementa amb algun altre element de control per part de l'usuari.



## 4. ESTUDI ECONOMIC I FINANCER

### 4.1. OBLIGACIONS DERIVADES DE L'EXECUCIÓ DEL PLA.

Les despeses d'execució de l'actuació referides a les obres d'urbanització i implantació de serveis i demés obligacions derivades, estan definides en l'article 114 de la L.U., concretant-se en els següents conceptes: despeses d'obres d'urbanització; indemnitzacions per demolicions; indemnitzacions per trasllat d'activitats; costes de redacció de projectes tècnics; despeses d'operacions de registre derivades de les operacions urbanístiques a desenvolupar; despeses de gestió imputables a l'actuació; indemnitzacions per extinció de drets reals; despeses generades per reallojaments.

Donades les circumstàncies de l'actuació només subsisteixen els conceptes inclosos en els apartats: Despeses d'urbanització, Despeses de redacció de projecte i Despeses d'operacions de registre derivats de les operacions urbanístiques a desenvolupar.

#### A) Despeses d'urbanització

A.1 El contingut dels projectes d'urbanització corresponents a aquesta fase del Pla de Millora Urbana està regulat per l'art. 70, 2:

2. Els projectes d'urbanització poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.

Si el projecte d'urbanització fa referència només a les obres d'urbanització bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.

A.2 La participació en les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris i l'Administració està regulada en l'art. 114, que en l'apartat 1, a) remet, a la vegada, a l'art. 46:

Art. 114.1 Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística, sens perjudici, si s'escau, dels supòsits regulats per l'article 46.

Art. 46. Participació de l'administració actuant en el cost de la urbanització

1. L'administració actuant participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment dels deures de cessió dels propietaris, llevat que el sòl estigui reservat expressament, i consti degudament en el Registre de la Propietat, per a atendre necessitats d'habitatge, mitjançant promoció pública d'habitatges en règim de lloguer o de cessió temporal d'ús, i que, en aquest cas, l'administració mantingui la titularitat dominical del sòl al llarg d'un termini mínim de trenta anys. A aquests efectes, s'admeten també les fórmules jurídiques que comporten la dissociació del domini.

2. En el supòsit que la reserva a què es refereix l'apartat 1 sigui parcial, la participació de l'administració actuant en les càrregues d'urbanització ha d'ésser proporcional al percentatge de sòl no reservat.

Així mateix, de conformitat amb l'establert per l'apartat 5 del mateix article 114, les despeses d'urbanització es repartiran entre els adjudicataris de les finques resultants, en aquest cas Ajuntament 10% i la resta els promotors de l'actuació.

Art. 114.5 Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. Sens perjudici d'això, s'han de regular per reglament els supòsits en què les persones propietàries tenen la consideració d'adjudicatàries, a tots els efectes econòmics i jurídics reals derivats de la reparcel·lació.

#### B) Despeses de redacció de projectes tècnics

Art. 114.1 d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.

#### C) Despeses d'operacions de registre derivades de les operacions urbanístiques a desenvolupar.

Art. 114.1 e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

### 4.2. VALORACIÓ.

Estimació econòmica de les despeses d'obres d'urbanització bàsiques, segons consta a l'annex III.

Les accions a realitzar per a l'execució de les obres i instal·lacions a executar en el present avantprojecte s'estimen en **QUATRE-CENTS VUITANTA MIL VUIT-CENTS SETENTA-I-U EUROS (488.171, 00 EUROS)** segons es resumeix en el quadre que segueix:

	Descripció	Import Euros
1	INSTAL·LACIONS	
...1.1	...INSTAL·LACIÓ SANEJAMENT	37.490,00 €
...1.2	...INSTAL·LACIÓ AIGUA POTABLE	24.140,00 €
...1.3	...INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA	100.000,00 €
...1.4	...INSTAL·LACIÓ ENLLUMENAT PÚBLIC	22.500,00 €
...1.5	...INSTAL·LACIÓ GAS NATURAL	35.496,00 €
...1.6	...INSTAL·LACIÓ TELECOMUNICACIONS	11.236,00 €
...1.7	...SERVEIS AFECTATS	2.000,00 €
2	MOVIMENT DE TERRES, VIALS I ZONES VERDES	210.930,00€
3	ALTRES I IMPREVISTOS (10%)	44.379,00 €
	<b>Total pressupost ESTIMATIU EXECUCIÓ MATERIAL</b>	<b>488.171, 00€</b>

#### 4.3. FINANCIACIÓ

Les despeses del capítol anterior seran assumides per la promoció en les condicions i terminis continguts en el present Pla de millora urbana. Correspon tanmateix a la Administració local la aportació del percentatge que li correspon al aprofitament municipal que es concretarà en el document d'equidistribució que es trameti a l'efecte i tenint present l'establert en l'article 46 de la L.U.

Les despeses corresponents a la propietat seran finançades contant amb els mitjans financers i patrimonials suficients, quedant adscrits com a garantia els terrenys corresponents a aquesta actuació en els terminis establerts a l'article 128 de la L.U.:

Afectació de finques i formulació del projecte de reparcel.lació

1. Totes les finques incloses dins un poligon d'actuació urbanística sotmès a reparcel.lació, en la modalitat de compensació bàsica, queden afectades al compliment dels deures imposats per aquesta Llei inherents a la dita modalitat, encara que llurs propietaris no s'hagin adherit a la junta de compensació. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.

## 5. GESTIÓ I PLA D'ETAPES

### 5.1. GESTIÓ

El desenvolupament urbanístic de la unitat d'actuació deriva dels acords assolits entre la propietat i l'Ajuntament, en base als quals es subscribí un conveni urbanístic en data 2 d'abril de 2001, i de la modificació puntual del Pla General d'ordenació de Juliol de 2004, aprovada definitivament en novembre del mateix any.

El citat conveni establia com a sistema d'actuació el de compensació - clàusula segona - contemplant que "L'efectivitat de la cessió es produirà amb l'efectivitat del Pla (REVISIÓ DEL PLA GENERAL) que ara és tramitat i es canalitzarà mitjançant el document adient que el sistema d'execució de COMPENSACIÓ comporta, partint de la base de que l'àmbit territorial és referit a un sol propietari"

El sistema de COMPENSACIÓ en la modalitat de compensació bàsica està regulat en els articles 124 i següents, establint per al present cas les condicions específiques següents:

Article 124

Iniciativa i obligacions

1. En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel pla d'ordenació urbanística o per l'acord d'aprovació del sistema de reparcel·lació, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.

2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:

a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.

Per tant, en aquest cas es requereix únicament la presentació del projecte de reparcel·lació, regulat en el seu contingut en l'Article 35 del Reglament parcial, que estableix el següent:

"En caso de que los terrenos incluidos en la unidad reparcelable pertenezcan a un propietario único o a varios en pro indiviso, tanto si las cuotas de participación son iguales como si son distintas, el proyecto de reparcelación se limitará a especificar las fincas resultantes que deben ser adjudicadas a la administración actuante o al ayuntamiento, a título de cesión, i al propietario único o a los titulares de la comunidad, así como la afección de las fincas al pago de los despeses de urbanización i a los otros despeses del projecte.

El projecte de reparcel·lació se tramitará según lo establecido por el apartado 1 del artículo 32, segundo i tercer párrafos, de este Reglamento."

### 5.2. PLA D'ETAPES I OBLIGACIONS DELS PROPIETARIS

En funció de las característiques i escala de l'operació, s'estableix una única etapa d'actuació que comprendrà la totalitat de l'àmbit i llurs actuacions complementaries anteriorment descrites en el estudi econòmic.

Per al compliment i control de l'actuació s'estableixen les següents condicions:

## 1- Terminis d'execució

El termini màxim per a l'execució de l'edificació serà de sis anys des de la concessió de les corresponents llicències d'edificació, que seran sol·licitades dins del termini de tres mesos des de la aprovació de l'últim document urbanístic que possibiliti l'actuació.

## 2- Altres obligacions

D'acord amb l'article 132 L.U.

### Article 132

*Obligacions de les persones propietàries que tenen a llur càrrec l'execució del polígon d'actuació urbanística*

1. Les persones propietàries que han concertat la gestió urbanística integrada han de redactar, en tots els casos, el projecte de reparcel·lació.

La concertació pot incloure també l'obligació de redactar la corresponent figura de planejament urbanístic i el projecte d'urbanització.

.../...

3. Correspon a les persones propietàries a què fa referència l'apartat 1 l'execució de les obres d'urbanització. L'ur retribució pot consistir en terrenys edificables o en solars, d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 116.

4. Les persones propietàries que han concertat la gestió urbanística integrada actuen com a entitat urbanística col·laboradora d'acord amb la forma organitzativa que s'estableixi per reglament.

En conseqüència, la propietat realitzarà i sotmetrà a la consideració municipal per a la seva tramitació (a més a més del present pla de millora urbana) els següents documents:

- 1) Projecte de reparcel·lació (de propietari únic)
- 2) Projecte d'urbanització

Es compromet a més a més a l'execució de la urbanització e implantació de serveis en els terminis anteriorment indicats i amb els percentatges que li correspondran segons s'estableixi en el futur projecte de reparcel·lació i en els termes establerts en la legislació vigent.

## 6. MEMÒRIA SOCIAL

El projecte es redacta en concordança amb la voluntat legislativa respecte al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

En compliment del dispost en l'article 57, 3) del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per D.L. 1/2005, de 26 de juliol, es reserva el sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública el qual es concentra en l'edifici anomenat D. Així mateix, es reserva el sòl corresponent al 10% del sostre d'ús residencial per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible. Aquest s'ubica en l'edifici C.

Esta reserva es situa evitant la concentració d'habitatges d'aquest tipus, amb la intenció d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació dels futurs residents per raó del nivell de renda.

### Objectius

La superfície reservada per a la construcció d'habitatges de protecció pública serà de 3.024 m<sup>2</sup>. Així mateix, es reserven 1.512 m<sup>2</sup> per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible. A més a més, es compta amb 1.680 m<sup>2</sup> per a instal·lacions i serveis comuns d'equipament i comerç al detall, distribuïts entre els diferents blocs amb l'ànim de crear un espai relacional.

### Terminis

Els terminis d'inici i de finalització per a la construcció d'habitatges de protecció pública i d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul a l'habitatge assequible seran de sis anys des de la concessió de les corresponents llicències d'edificació.

Les obres de construcció dels habitatges protegits, de preu concertat i lliures seran executades simultàniament i de forma proporcional.

Barcelona, juny 2006

## 7. DOCUMETACIÓ GRÀFICA ANNEXA

01. SITUACIÓ
02. EMPLAÇAMENT
03. TOPOGRÀFIC
04. PLANEJAMENT VIGENT
05. PLA DE ZONIFICACIÓ
06. PLANTA D' ORDENACIÓ, USOS I INTENSITATS
07. RASANTS
08. ALÇATS
09. VIALITAT
10. SECCIÓ DELS CARRERS
11. COMPLIMENT DEL DECRET 241/1994