



---

---

# **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE GIRONA NÚM. 86, DE CORRECCIÓ DE LA REGULACIÓ DELS USOS AL CAMP DE LA COMA I LA PABORDIA**

---

---

***MEMÒRIA, NORMATIVA I AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA***

*Juny 2024*



I.	MEMÒRIA .....	3
1.	Antecedents .....	3
2.	Naturalesa, objecte i abast de la modificació .....	3
3.	Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa .....	4
4.	Situació i àmbit.....	5
5.	Formulació i tramitació .....	5
6.	Marc legal.....	5
6.1.	Legislació estatal i autonòmica de règim del sòl i urbanística .....	5
6.2.	Legislació sectorial.....	6
7.	Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació.....	6
8.	Planejament vigent i situació urbanística actual.....	7
8.1.	Planejament territorial i urbanístic supramunicipal .....	7
8.2.	Planejament vigent a l'àmbit de la Pabordia .....	7
8.3.	Planejament vigent a l'àmbit del Camp de la Coma .....	8
8.4.	Article 214 de la normativa del PGOU .....	8
8.5.	Fitxa vigent de la unitat d'actuació UA 76 - Pabordia .....	17
8.6.	Fitxa vigent de la unitat d'actuació UA 86 - Camp de la Coma .....	18
9.	Objectius i criteris de la modificació .....	19
10.	Quadre resum de superfícies .....	19
10.1.	Àmbit de la Pabordia.....	19
10.2.	Àmbit del Camp de la Coma.....	20
11.	Innecessarietat de l'increment de reserves per a sistemes urbanístics .....	21
12.	Proposta de modificació.....	21
13.	Programa de participació ciutadana .....	22
14.	Justificació de l'observança de desenvolupament urbanístic sostenible .....	22
15.	Justificació de l'adequació a la directiva de serveis .....	22
16.	Justificació de les mesures per a una mobilitat sostenible .....	23
17.	Memòria social.....	23
18.	Informe de sostenibilitat econòmica .....	23
	Annex I. Document comprensiu.....	25
	Annex II. Plànol d'identificació dels ajustos de l'àmbit del sector de la Pabordia.....	28
II.	NORMATIVA .....	30
	Capítol I. Disposicions de caràcter general .....	30
	Article 1. Naturalesa i objecte .....	30



Article 2. Situació i àmbit .....	30
Article 3. Obligatorietat.....	30
Article 4. Vigència.....	30
Article 5. Interpretació .....	31
Article 6. Determinacions.....	31
Capítol II. Règim urbanístic del sòl .....	31
Article 7. Modificació de l'article 214 de les Normes urbanístiques del PGOU .....	31
Article 8. Modificació de la fitxa de la unitat d'actuació UA-76 – La Pabordia .....	32
Article 9. Modificació de la fitxa de la unitat d'actuació UA-86 – Camp de la Coma .....	33
III. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	35
Agenda .....	35
Avaluació econòmica i financera.....	35
IV. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ .....	36
V. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ .....	38



# I. MEMÒRIA

## 1. Antecedents

La Revisió-adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona fou aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 28 de febrer de 2002 i publicada al DOGC núm. 3.654, d'11 de juny de 2002.

Pel que fa a la normativa de planejament, és d'aplicació el Text refós de les normes urbanístiques del planejament general de Girona, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 9 de febrer de 2006 i publicat al DOGC núm. 4.618, de 21 d'abril de 2006.

Afecta directament a l'àmbit objecte d'aquesta modificació puntual la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona referent als usos del Sector Accés Nord i les unitats d'actuació de la Pabordia i el Camp de la Coma, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 10 de novembre de 2004 i publicada al DOGC núm. 4.294, de 4 de gener de 2005, que admetia l'ús residencial d'habitatge plurifamiliar amb la subcategoria d'allotjament col·lectiu als àmbits del Camp de la Coma i la Pabordia.

Els àmbits del Camp de la Coma i la Pabordia es varen desenvolupar i executar amb l'aprovació dels corresponents plans de millora urbana, projectes de reparcel·lació i projectes d'urbanització i la conseqüent execució de les obres d'urbanització.

## 2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació

Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, per corregir unes discrepàncies detectades a la normativa vigent del PGOU referent als àmbits de la Pabordia i el Camp de la Coma de Girona.

Concretament, el seu abast és rectificar les discrepàncies detectades entre la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona referent als usos del Sector Accés Nord i les unitats d'actuació de la Pabordia i el Camp de la Coma, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 10 de novembre de 2004, i l'article 214 de la normativa vigent del PGOU de Girona. La finalitat d'aquesta modificació puntual de l'any 2004 era incorporar com a ús compatible, a aquests àmbits, el d'habitatge plurifamiliar amb la tipologia d'allotjament col·lectiu.

A través de la modificació s'ajusta l'article 214 de la normativa de planejament del PGOU de Girona que regula la zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts (Clau 3.2) en el sentit de crear dues subzones 3.2.q per l'àmbit de la Pabordia i 3.2.r per l'àmbit del Camp de la Coma i s'hi incorpora en aquesta clau i per aquests àmbits l'ús d'allotjament col·lectiu amb serveis comuns. Així doncs, al tenir present que aquest ús ja era admès en aquests àmbits d'acord amb la modificació del PGOU aprovada definitivament el 10 de novembre de 2004 i que és vigent. Per tant, la finalitat d'aquesta modificació és garantir la seguretat jurídica.



Alhora, es proposen ajustos en l'ordenació indicativa establerta al plànol d'ordenació. Concretament, al sector de la Pabordia s'ajusta l'àmbit a la realitat jurídica de les finques i s'hi incorporen, pel cas que el PMU opti per l'ús d'allotjament col·lectiu, els sistemes addicionals fixats a la fitxa així com els necessaris per l'ordenació volumètrica adequada als requeriments d'assolellament, ventilació i accessos que li són propis. Pel que fa al Camp de la Coma, s'ajusta la qualificació de la zona nord d'acord amb la realitat física executada, passant de xarxa viària d'aparcament (clau A.4) a sistema d'espais lliures amb ús d'aparcament compatible (clau C.1.p), i s'estableix una ordenació volumètrica compatible tant per l'ús d'allotjament col·lectiu com pels altres usos admesos en la zona de dotacions i serveis privats, que ja té en compte les cessions addicionals establertes a la fitxa.

A través d'aquesta modificació puntual del PGOU de Girona no s'incrementa el sostre edificable, ni la densitat de l'ús residencial o ni la intensitat o la transformació dels usos, per tant, no són d'aplicació els articles 97 i següents del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

El document no està sotmès a avaluació ambiental d'acord amb l'apartat 6.c.2 de la Disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, per la manca d'efectes significatius que produeix sobre el medi ambient i per tractar-se d'una modificació de planejament urbanístic no inclosa a l'apartat 6.a de l'esmentada Disposició addicional i que es refereix només a sòl urbà. Alhora, l'informe ambiental no és necessari atenent a la naturalesa d'aquesta modificació.

Pel que fa a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, tampoc és necessari conforme a l'article 18 de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, en relació amb l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

D'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del TRLUC no és necessària la incorporació de la memòria social, atès que l'objecte d'aquesta modificació puntual és l'esmena d'una discrepància entre una modificació puntual vigent i la normativa vigent del PGOU, en el sentit que els usos residencials ja estan previstos en aquests àmbits des del 2004 i, per tant, no s'amplia el sòl destinat a usos residencials de nova implantació.

### **3. Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa**

A través d'aquesta Modificació puntual es donarà seguretat jurídica a la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona referent als usos del Sector Accés Nord i les unitats d'actuació de la Pabordia i el Camp de la Coma, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 10 de novembre de 2004.

La conveniència de la modificació deriva, doncs, de la importància de garantir la seguretat jurídica i d'evitar conflictes a l'hora d'atorgar llicències als àmbits de la



Pabordia i del Camp de la Coma, salvant la discrepància entre els usos admesos a través de la modificació del PGOU del 2004 i l'article 214 de la normativa del PGOU.

En aquest sentit, és convenient modificar l'article 214 de la normativa del planejament del PGOU per tal d'adequar-se a l'esmentada modificació puntual vigent. Amb la mateixa finalitat, per facilitar la tramitació dels PMU, s'ajusta l'ordenació indicativa del plànol d'ordenació per preveure els nous requeriments de l'ús d'allotjament col·lectiu, en el cas que s'opti per aquest ús.

#### 4. Situació i àmbit

El seu àmbit es delimita als plànols i correspon a les zones de la Pabordia i el Camp de la Coma.

Pel que fa a la Pabordia, l'àmbit de la modificació s'ubica concretament a la zona delimitada al nord pel carrer de Joan Amades i Gelats i l'àmbit de polígon d'actuació PA-74 – Mas Gri; a l'est per l'Alzinar de la Pabordia, concretament les parcel·les 10 i 12 del polígon 13 de Girona; al sud per la finca anomenada la Pabordia o Can Massa i per la parcel·la 12 del polígon 13 de Girona; i a l'oest pel carrer de Barcelona. La superfície d'aquest àmbit és de 26.621,83 m<sup>2</sup>.

En relació a la zona del Camp de la Coma, l'àmbit de la modificació s'ubica a la zona delimitada al nord per una zona verda del PMU de Can Turon; a l'est per la carretera C-65 de Sant Feliu de Guíxols; al sud pel carrer Aragó i algunes edificacions d'aquest carrer; i a l'oest per zones verdes dels polígons d'actuació PA-116 – Carrer de Barcelona-Avellaneda-Clínica i PA-117 – Carrer de Barcelona-Sector Nord. La superfície d'aquest àmbit és de 34.703 m<sup>2</sup>.

#### 5. Formulació i tramitació

La present modificació puntual del PGOU de Girona està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb allò que disposa l'article 76.2 del TRLUC.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons allò que estableix la Disposició addicional tretzena del TRLUC.

D'acord amb l'article 96 del TRLUC, *“la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació”*. Essent així, la tramitació queda recollida als articles 80, 85 i 98 del TRLUC.

#### 6. Marc legal

##### 6.1. Legislació estatal i autonòmica de règim del sòl i urbanística

Són d'aplicació el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLSTRU), el Reial decret 1492/2011,



de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

## 6.2. Legislació sectorial

Al municipi de Girona són d'aplicació la Llei 48/1960 de 21 de juliol sobre Navegació Aèria i el Decret 584/72 del 24 de febrer de servituds aeronàutiques, desenvolupada pel Reial decret 1189/2011 i Reial decret 297/2013. Concretament, pel que fa a les servituds de l'Aeroport de Girona – Costa Brava és d'aplicació el Reial Decret 520/2023, de 13 de juny, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona.

També es té en compte la normativa sectorial referent al sistema viari de titularitat estatal, autonòmica i municipal, és a dir, la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de Carreteres de l'Estat i el seu reglament de desenvolupament, i la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de Carreteres de Catalunya i el seu reglament de desenvolupament.

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

L'estructura de la propietat s'ha grafiat als plànols i\_3a "Estructura de la propietat àmbit la Pabordia" i i\_3b "Estructura de la propietat àmbit Camp de la Coma".

Pel que fa a l'àmbit de la Pabordia, s'hi ubiquen les finques cadastrals amb referències 4445703DG8445D0001AB, 4445704DG8445D0001BB i 4445701DG8445D0001HB, de propietat privada. Alhora, també hi ha diverses finques de domini públic, consistents en unes zones verdes i part del C/ de Barcelona i del C/ d'Ovidi Montllor. Aquestes finques afronten a carrers, des dels quals s'hi pot accedir i poden connectar amb els serveis urbanístics necessaris.

Respecte a l'àmbit del Camp de la Coma, s'hi ubiquen les finques cadastrals amb referències 4547202DG8444C0001UJ i 4547203DG8444C0001HJ, de propietat privada. També hi ha diverses finques de domini públic, consistents en unes zones verdes i part del C/ Aragó, C/ del Castell de Cartellà i C/ del Vuit de Març de 1908. Aquestes finques afronten a carrers, des dels quals s'hi pot accedir i poden connectar amb els serveis urbanístics necessaris.

Atès que la present modificació no comporta ni l'increment de sostre edificable ni de la densitat d'ús residencial o la intensitat ni al transformació dels usos establerts, no és necessari incloure la identitat dels propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades.



## 8. Planejament vigent i situació urbanística actual

### 8.1. Planejament territorial i urbanístic supramunicipal

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat de Catalunya el 9 de febrer de 2010 i publicat al DOGC núm. 5735, de 15 d'octubre de 2010, classifica l'àmbit com a sistema d'assentaments.

El Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 29 de juliol de 2010 i publicat al DOGC núm. 5705, d'1 de setembre de 2010, classifica l'àmbit com a sòl urbà.

La Revisió-adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 28 de febrer de 2002 i publicada al DOGC núm. 3.654, d'11 de juny de 2002, classifica l'àmbit com a sòl urbà i el qualifica tal com es descriu als apartats següents.

Cal tenir present la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona referent als usos del Sector Accés Nord i les unitats d'actuació de la Pabordia i el Camp de la Coma, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 10 de novembre de 2004 i publicada al DOGC núm. 4.294, de 4 de gener de 2005.

### 8.2. Planejament vigent a l'àmbit de la Pabordia

La classificació del sòl inclòs a l'àmbit de la Pabordia és la de sòl urbà d'acord amb el planejament vigent.

Segons la normativa i els plànols del PGOU vigent, té assignades les següents qualificacions:

- Sistema de places, parcs i jardins urbans on es compatibilitza l'ús d'aparcament amb la protecció del sistema (C.1.p), regulat a l'article 144 i següents de la normativa del PGOU.
- Sistema de xarxa viària urbana (A.2), regulat a l'article 127 i següents de la normativa del PGOU.
- Sistema de xarxa viària de vianants (A.3), regulat a l'article 127 i següents de la normativa del PGOU.
- Zona de dotacions i servies privats amb espais oberts (3.2), regulat a l'article 214 de la normativa del PGOU.

També és d'aplicació la fitxa de la unitat d'actuació UA-76 – Pabordia. D'acord amb la fitxa d'aquesta unitat d'actuació també s'admet l'ús d'allotjament col·lectiu amb serveis comuns, d'acord amb la Modificació puntual del PGOU de Girona, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 10 de novembre de 2004.



### 8.3. Planejament vigent a l'àmbit del Camp de la Coma

La classificació del sòl inclòs a l'àmbit del Camp de la Coma és la de sòl urbà d'acord amb el planejament vigent.

Segons la normativa i els plànols del PGOU vigent, té assignades les següents qualificacions:

- Sistema de places, parcs i jardins urbans (C.1), regulat a l'article 144 i següents de la normativa del PGOU.
- Sistema de xarxa viària urbana (A.2), regulat a l'article 127 i següents de la normativa del PGOU.
- Sistema de xarxa viària de vianants (A.3), regulat a l'article 127 i següents de la normativa del PGOU.
- Sistema de xarxa viària: altre viari en sòl urbà (A.4), regulat a l'article 127 i següents de la normativa del PGOU.
- Zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts (3.2), regulat a l'article 214 de la normativa del PGOU.

També és d'aplicació la fitxa de la unitat d'actuació UA-86 – Camp de la Coma. D'acord amb la fitxa d'aquesta unitat d'actuació també s'admet l'ús d'allotjament col·lectiu amb serveis comuns, d'acord amb la Modificació puntual del PGOU de Girona, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 10 de novembre de 2004.

### 8.4. Article 214 de la normativa del PGOU

#### **ARTICLE 214. ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS AMB ESPAIS OBERTS. CLAU 3.2.**

##### **1. DEFINICIÓ:**

*Comprèn aquells sòls terciaris caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats.*

##### **2. SUBZONES:**

*Subzones: S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona.*

*Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:*

- Mas Xirgu	Clau 3.2.a
- Tipus 2	Clau 3.2.b
- Plaça de Braus	Clau 3.2.c
- Can Turon	Clau 3.2.d
- Casa Verda	Clau 3.2.e
- Puig d'en Roca	Clau 3.2.f
- Accés nord	Clau 3.2.g
- Accés nord	Clau 3.2.h



- Domeny	Clau 3.2.i
- Parador del Güell	Clau 3.2.j
- Aurora	Clau 3.2.k
- La Creueta	Clau 3.2.l (3.2.k_Creueta)
- Sector C/Barcelona 3	Clau 3.2.m
- Sector C/Barcelona 1	Clau 3.2.n (3.2.k_Barcelona)
- Sector C/Barcelona 2	Clau 3.2.p (3.2.l_Barcelona)
- Sector C/Barcelona 4	Clau 3.2.o

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	<p>Les existents</p> <p>A la subzona 3.2.d i 3.2.i: 2.500 m<sup>2</sup></p> <p>A al subzona 3.2.g: 4.000 m<sup>2</sup></p> <p>A la subzona 3.2.j: s'admet una única subdivisió d'illa existent que, en qualsevol cas, haurà de tenir unes parcel·les resultants de 2.500 m<sup>2</sup> de superfície mínima.</p> <p>A la subzona 3.2.k: 1.900 m<sup>2</sup></p> <p>A les subzones 3.2.m, 3.2.n, 3.2.o, i 3.2.p, les fixades al plànols de l'ordenació.</p>
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	A la subzona 3.2.g i 3.2.h : 50 m de façana mínima
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condicció de solar	art. 59	

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	<p>1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s. Els solars edificats amb intensitats que ultrapassin 1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s tindran el sostre edificat com a edificabilitat màxima de la parcel·la.</p> <p>A la subzona 3.2.b: 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</p> <p>A la subzona 3.2.d: 0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</p> <p>A la subzona 3.2.e: 0,4 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</p> <p>A la subzona 3.2.c: 2,75 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</p> <p>A la subzona 3.2.g: 1,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la</p> <p>A la subzona 3.2.h: 0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la</p> <p>A la subzona 3.2.i: 2,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la</p> <p>A la subzona 3.2.j: 1,224 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la; en cas de parcel·lació de les illes existents on una parcel·la renunciï a part de l'edificabilitat assignada, es podria traspasar a l'altra parcel·la de l'illa,</p>



		<p>mitjançant la redacció d'un PMU d'ordenació de volums, part de l'edificabilitat renunciada, fins assolir una edificabilitat màxima resultant que es pugui esgotar segons ocupació, alçada reguladora i altres paràmetres d'aplicació continguts en el present article 214.</p> <p>A la subzona 3.2.k: 0,974 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la en cas de parcel·la única; en cas de parcel·lació on una parcel·la renunciï a part de l'edificabilitat assignada, es podria traspasar a l'altra parcel·la de l'illa, mitjançant la redacció d'un PMU d'ordenació de volums, part de l'edificabilitat renunciada, fins assolir una edificabilitat màxima resultant segons paràmetre d'edificabilitat màxima d'aplicació contingut en el present article 214.</p> <p>A la subzona 3.2.l: 1,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p>
Edif. màx. De la parcel·la	art. 65	<p>A la subzona 3.2.f el sostre màxim serà de 30.000 m<sup>2</sup></p> <p>A la subzona 3.2 n , el sostre màxim serà de 12.308,90 m<sup>2</sup></p> <p>A la subzona 3.2 p , el sostre màxim serà de 3.320,10 m<sup>2</sup></p> <p>A la subzona 3.2 m, el sostre màxim serà de 6.069 m<sup>2</sup></p> <p>A la subzona 3.2 o, el sostre màxim serà de 27.969,20 m<sup>2</sup></p>
Ocupació màxima	art. 66	<p>70%</p> <p>A la subzona 3.2.a: 60%</p> <p>A la subzona 3.2.b: 50%</p> <p>A la subzona 3.2.e: 20%</p> <p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 40%</p> <p>A la subzona 3.2.i: 45%</p> <p>A la subzona 3.2.j: 40% per la PB i 20% per les PP</p> <p>A la subzona 3.2.k: 100%</p> <p>A les subzones 3.2 n i 3.2 m serà del 100%, respectant el límit d'edificació de la LSF assenyalada al plànol d'ordenació.</p> <p>A la subzona 3.2.p: 60%, respectant el límit d'edificació de la LSF assenyalada al plànol d'ordenació.</p> <p>A la subzona 3.2 o: 90 respectant el límit d'edificació de la LSF assenyalada al plànol d'ordenació.</p>
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	<p>A les subzones 3.2.g i 3.2.h la distància mínima entre dos canvis d'anivellació serà com a mínim de 6 metres. En les àrees lliures d'ocupació de l'edificació no es permet la construcció de murs de contenció, ni en general, moviments de terres que alterin les condicions naturals i topogràfiques de l'entorn. Únicament s'admeten les mínimes adaptacions topogràfiques necessàries com a conseqüència de la seva utilització a espai lliure i pel seu accés</p> <p>A la subzona 3.2.j es complirà el que determina l'article 68 i, en cap cas, la cota del terreny</p>



		<i>transformat superarà la cota de la rasant del límit de parcel·la amb l'Avinguda Josep Tarradellas.</i>
<i>Posició de l'edificació</i>	<i>art. 69</i>	<p><i>L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació del sòl urbà i es disposarà de forma que sigui possible la sistematització dels espais no ocupats per a jardins o patis. Quan hi hagi parets mitgeres serà prioritària l'edificació adossada a elles. Davant l'existència d'elements arquitectònics o vegetals d'interès s'intentarà llur conservació.</i></p> <p><i>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: es fixen els gàl·libs segons ocupació predeterminada en el plànol d'ordenació del sòl urbà; l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte. Dins el gàl·lib establert l'edificació tindrà una façana mínima de 50 metres, tot i que les edificacions no superaran una longitud continua de més de 60 metres.</i></p> <p><i>A la subzona 3.2.i i dins el gàl·lib fixat, l'edificació s'alinejarà a la línia de façana obligatòria –grafiada en plànol d'ordenació- i formant una pantalla continua en la direcció nord-sud, que ocuparà tota la façana oest possible amb B+4.</i></p> <p><i>A la subzona 3.2.j i dins el gàlib fixat, l'edificació se situarà preferentment perpendicular a l'avinguda Josep Tarradellas, de manera que la façana aparent de les plantes pis des d'aquesta avinguda no ocupi més del 50% del límit de la parcel·la amb l'avinguda. S'entén per façana aparent la projecció de l'edificació perpendicularment al carrer, sobre el límit de parcel·la.</i></p>
<i>Planta baixa</i>	<i>art. 70</i>	<i>A la subzona 3.2.j es permet la construcció d'altells en PB, que computarà a efectes d'edificabilitat i s'ajustarà a les disposicions dels punts a, b, c, i e de l'article 70 de les NNUU.</i>
<i>Planta soterrani</i>	<i>art. 71</i>	<p><i>A la subzona 3.2.g i 3.2.h en subsòl i dins l'ocupació del 40%, s'admetran fins a 4 plantes soterrani</i></p> <p><i>A la subzona 3.2.i l'ocupació en planta soterrani pot assolir el 100% de la parcel·la, restant en qualsevol cas enterrada totalment.</i></p> <p><i>A la subzona 3.2.j el subsòl podrà ser ocupat, dintre el gàlib fixat per l'edificació i amb un màxim del 40% de la parcel·la, amb una planta soterrani, dins una fondària màxima de 8,00 m respecte la cota de la planta baixa. Cas que la PB se situï a diverses alçades, la fondària màxima admesa per tota la planta soterrani es mesurarà des de la planta baixa de cota superior.</i></p>
<i>Planta pis</i>	<i>art. 72</i>	
<i>Planta sotacoberta</i>	<i>art. 73</i>	
<i>Coberta</i>	<i>art. 74</i>	
<i>Elements admesos sobre l'última planta</i>	<i>art. 75</i>	
<i>Regles sobre mitgeres</i>	<i>art. 76</i>	
<i>Cossos sortints</i>	<i>art. 77</i>	<i>A la subzona 3.2.n, s'admet un cos sortint tancat que sobresurti 4 metres de la alineació del C/Barcelona a partir de la quarta planta però respectant una distància de 7 metres des de la parcel·la de la subzona del sector C/Barcelona 3.2.p.</i>



		<i>A la subzona 3.2 m, s'admet un cos sortint tancat que sobresurti 2 metres de la alineació del carrer ortogonal al C/Barcelona</i>						
<i>Elements sortints</i>	<i>art. 78</i>							
<i>Ventilació i il·luminació</i>	<i>art. 79</i>							
<i>Composició de façana</i>	<i>art. 80</i>							
<i>Tanques</i>	<i>art. 81</i>	<i>A la subzona 3.2.g i 3.2.h i 3.2.j: el projecte d'edificació inclourà un projecte específic que defineixi el tractament de les tanques, que tindran una alçada màxima d'1,80 metres, amidats des de la rasant de l'espai públic, dels quals només 80 cm, podran ser massissos i la resta hauran de ser amb elements vegetals. En cas de parcel·les amb edificacions d'ús comercial s'empraran preferiblement pilones per delimitar les parcel·les, excepte que una justificació del projecte pugui aconsellar un tancament alternatiu.</i>						
<i>Pati d'illa i espais lliures d'edificació</i>	<i>art. 88</i>	<p><i>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: els espais lliures de parcel·la es destinaran a jardí privat o col·lectiu, a instal·lacions esportives i altres elements d'esbarjo, així com d'aparcament al servei de l'edificació. Aquest últim ús es limita al gàlib on s'ha de situar l'edificació. El tractament d'aquests espais serà objecte d'un projecte específic, que s'aportarà conjuntament amb el d'obres d'edificació, i que restarà preferentment ajardinat, limitant-se les superfícies pavimentades al 20% de la superfície lliure d'edificació.</i></p> <p><i>A la subzona 3.2.j els espais lliures de parcel·la es destinaran a jardí privat o col·lectiu, a instal·lacions esportives i altres elements d'esbarjo, si bé es podran utilitzar parcialment per aparcaments o per accés als aparcaments subterranis, serveis tècnics i càrrega i descàrrega. S'autoritzarà la instal·lació d'elements relacionats amb aquests usos fins a una ocupació màxima del 20% de l'espai lliure de parcel·la, sempre que no puguin esdevenir construccions tancades amb caràcter permanent. El tractament d'aquests espais serà objecte d'un projecte específic que s'incorporarà al projecte d'obres d'edificació, considerant que, en cas d'optar per a l'ús d'aparcament el paviment serà de junta oberta natural o similar (per permetre la construcció d'un drenatge tipus sud –drenatge urbà sostenible–), com a mínim en les zones d'estacionament, i l'espai disposarà d'arbrat freqüent a raó mínima d'un arbre cada tres places d'aparcament, atès el seu posicionament com a façana de les Hortes. En qualsevol cas, l'ordenació d'aquest de l'espai lliure d'edificació preservarà enjardinat i lliure de pavimentació contínua almenys, un 30% de la superfície total de la parcel·la.</i></p>						
<i>Alçada reguladora referida a la parcel·la</i>	<i>art. 89</i>	<p><i>En funció del nombre de plantes permeses:</i></p> <table border="1"> <tr> <td><i>4 (B+3)</i></td> <td><i>15 m</i></td> </tr> <tr> <td><i>3 (B+2)</i></td> <td><i>12 m</i></td> </tr> <tr> <td><i>2 (B+1)</i></td> <td><i>9 m</i></td> </tr> </table>	<i>4 (B+3)</i>	<i>15 m</i>	<i>3 (B+2)</i>	<i>12 m</i>	<i>2 (B+1)</i>	<i>9 m</i>
<i>4 (B+3)</i>	<i>15 m</i>							
<i>3 (B+2)</i>	<i>12 m</i>							
<i>2 (B+1)</i>	<i>9 m</i>							



		<p>A la subzona 3.2.a: 10 m</p> <p>A la subzona 3.2.g: 17,10</p> <p>A la subzona 3.2.h: 17,10 m però s'estableix una zona de protecció des del límit nord de la subzona (corresponent al carrer peatonal –clau 3-) on l'alçada reguladora no superarà els 11,00 m corresponents a B+2</p> <p>A la subzona 3.2.i: 17,50 m</p> <p>A la subzona 3.2.j: 23,50 m</p> <p>A la subzona 3.2.k: 9,00 m corresponent a B+1 excepte les edificacions existents que, de conservar-se amb les façanes actuals, podran mantenir l'alçada actual.</p> <p>A la subzona 3.2.l: 16:30 m</p> <p>A les subzones 3.2 n, 3.2 m i 3.2 o, l'alçada reguladora quedarà fixada afegint 3,60 m per cada planta admesa a partir dels 12 m corresponents a la PB+2.</p>
Punt d'aplicació de referida a la parcel·la	l'AR art. 90	<p>A la subzona 3.2.i es considerarà com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents dels vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.</p> <p>A la subzona 3.2.j es mesurarà en tot el contorn de l'edificació a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la transformada.</p>
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	<p>3 (B+2)</p> <p>A la subzona 3.2.b i 3.2.e: 2 (B+1)</p> <p>A la subzona 3.2.d: 4 (B+3)</p> <p>A la subzona 3.2.c: 6 (B+5)</p> <p>A la subzona 3.2.g: B+4</p> <p>A la subzona 3.2.h: B+2 i B+4</p> <p>A la subzona 3.2.i: 5 (B+4)</p> <p>A la subzona 3.2.j: 7 (B+6)</p> <p>A la subzona 3.2.k: 2 (B+1) excepte les edificacions existents que, de conservar-se amb les façanes actuals, podran mantenir l'alçada actual.</p> <p>A la subzona 3.2.l: 5 (B+4)</p> <p>A la subzona 3.2 n : 16 (B+15) amb un cos únic separat 7 metres del llindar nord i 12 del llindar oest. La resta de l'edificació el nombre màxim és de B+2.</p> <p>A la subzona 3.2 m : 12 (B+11) amb un cos únic separat 4 metres del llindar sud i 12 del llindar est. La resta de l'edificació el nombre màxim és de B+2.</p> <p>A la subzona 3.2 o : 8 (B+7), a la façana del C/Barcelona fins a una fondària edificable de 18 metres. A la resta d'edificació el nombre màxim és de 6 (B+5).</p>
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	<p>A la subzona 3.2.a la separació mínima a carrer, a lateral i a fons és de 3 m. En el cas d'edificacions veïnes amb mitgera a límit de parcel·la, es permetrà adossar la nova edificació a la mitgera existent.</p>



			<p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 4 m de separació mínima als límits.</p> <p>A la subzona 3.2.i: segons gàlils màxims establerts al plànols d'ordenació.</p> <p>A la subzona 3.2.p, la separació als límits nord i sud serà de 7 metres, que es podrà reduir a 5 metres en la part que només s'edifiqui en planta baixa.</p>
<b>Construccions auxiliars</b>			<b>art. 94</b>
<b>Accessos</b>	<b>rodats</b>	<b>als</b>	A la subzona 3.2.i: Els accessos rodats als aparcaments no es produiran en cap cas des de la carretera de Sant Gregori.
<b>Condicions ambientals</b>	<b>formals</b>	<b>i</b>	<p>- A les subzones 3.2.g i 3.2.h, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte.</p> <p>- A la subzona 3.2.i: Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complet d'ordenació global on es defineixin les noves volumetries, les àrees d'ús privat, les àrees comunitàries i les instal·lacions privades al servei del conjunt. El projecte d'ordenació inclourà el tractament dels espais no edificats de la parcel·la d'acord amb les determinacions fixades en l'art. 5 de les Normes Mediambientals incloses en la Disposició Addicional I de les NNUU i amb els criteris i recomanacions concordants de l'informe mediambiental annexat a l'esmentada Disposició Addicional I de les NNUU. Aquest projecte s'haurà de consensuar amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament. L'espai lliure d'edificació privat (0c) es tractarà en tota l'illa com un espai unitari, sense tancar el corresponent a cada parcel·la. Els materials i colors seran adequats a les condicions de l'entorn. 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 a la normativa mediambiental i a l'informe mediambiental que es despleguen en la Disposició Addicional I de les NNUU del PGOU.</p> <p>- A la subzona 3.2.j, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte per parcel·la. Les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la posició que ocupen com a façana de les Hortes de Sta. Eugènia i amb la ciutat. Així els projectes edificatoris hauran de tenir valor i qualitat arquitectònica i paisatgística, tant pel que fa a la seva posició, proporció, dimensions, materials, vegetació i colors a emprar, com pel que fa a la imatge externa del volum arquitectònic.</p> <p>A la subzona 3.2.k els antics edificis industrials que presentin una estructura sòlida i es contempli la seva rehabilitació, respectaran la composició original de la façana del riu, així com utilitzaran materials i tonalitats originals.</p>
<b>Normes Mediambientals</b>			<p>A la subzona 3.2.i li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Primera de les NNUU del PGOU i l'Annex I "Informe Ambiental"</p> <p>A la subzona 3.2.j li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Segona de les NNUU del PGOU.</p>

## 5. CONDICIONS D'ÚS:

Els usos descrits en l'article 97 de la present normativa i no consignats en aquest quadre es consideren incompatibles:



ÚS GENERAL		ÚS ESPECÍFIC		DOMINANT COMPATIBLE	CONDICIONAT
RESIDENCIAL	2	PLURIFAMILIAR	d.	allotjament col·lectiu	S'admet exclusivament a les zones 3.2.g, 3.2.h, en els termes establerts a l'article 97 de les NNUU.
TERCIARI SERVEIS	13	COMERCIAL	a.	PEC	A la zona 3.2.o s'admet únicament com a ús complementari. S'admet únicament i exclusiva en sòl residencial dominant, dins TUC o en concentració comercial.
			b.	MEC	S'admet únicament i exclusiva en planta baixa (B) i primer pis (B+1) de parcel·les incloses dins la TUC. A les subzones 3.2.n, 3.2.p i 3.2.m, també s'admet a la planta segon pis (B+2). No s'admet a la subzona del sector C/ Barcelona 3.2.o.
			c.	GEC	
	4	OFICINES SERVEIS	l		Excepte a la zona 3.2.f, on no s'admet. A la subzona 3.2.o s'admet únicament com a ús complementari.
	5	ALLOTJAMENT TEMPORAL	1.a.1 Hotel 2. Albergs 3. Residència d'estudiants i Cases de colònies		Excepte a la zona 3.2.f, on no s'admet. A la subzona 3.2.o s'admet únicament com a ús complementari. Condicionat al compliment de la regulació de l'ús d'allotjament temporal establert al Títol III, capítol quart.
	6	RECREATIU	a. Classe E b. Classe F c. Classe G c. Classe F		Excepte les zones 3.2.f, 3.2.g, 3.2.h i 3.2.i, 3.2.k i 3.2.l on no s'admet. Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC	DOMINANT COMPATIBLE	CONDICIONAT
			establerta al Títol III, capítol quart.
	7 RESTAURACIÓ		Excepte a la zona 3.2.f, on no s'admet. A la subzona 3.2.o s'admet únicament com a ús complementari.
	9 ESTACIÓ DE SERVEI		Excepte les zones: 3.2.f, 3.2.g, 3.2.h, 3.2.i i 3.2.j, on no s'admet
DOTACIONAL	18 SANITARI-ASSISTENCIAL	1.1 sanitari	A la subzona 3.2.f, prèviament a l'atorgament de llicència, caldrà redactar un pla especial on es defineixin els accessos i s'ordeni l'emplaçament de l'edificació. A la subzona 3.2.o, l'ús sanitari és l'únic dominant.
		1.2 sanitari	
		2.1 sanitari	
		2.2 sanitari	
		a. assistencial	
19 CULTURAL-RELIGIÓS	a. sòcio-cultural	Excepte a la zona 3.2.f, on no s'admet. A la subzona 3.2.o s'admet únicament com a ús complementari.	
	b. religiós		
	20 DOCENT		
	21 ADMINISTRATIU		
	22 ESPORTIU		Excepte a la zona 3.2.f, on no s'admet.
COMUNICACIONS	24 ESTACIONAMENT I APARCAMENT		A la subzona 3.2.o s'admet únicament com a ús complementari.
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS	25 SERVEIS TÈCNICS		

## 6. CONDICIONS D'APARCAMENT

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Regulació particular de l'aparcament	Art. 112-116	



8.5. Fitxa vigent de la unitat d'actuació UA 76 - Pabordia**UNITAT D'ACTUACIÓ – 76.****PABORDIA****ÀMBIT:**

- Al est de la intersecció de la Ctra. de Sant Feliu amb la Ctra. de Barcelona i al costat del Polígon Mas Gri.
- La superfície del sector és de 25.547m<sup>2</sup>.

**OBJECTIUS GENERALS:**

- Ordenar les noves edificacions de manera que s'adaptin a la topografia de manera natural, evitant l'efecte barrera i l'excessiva compacitat, segons conveni subscrit amb l'Ajuntament.
- Obtenció del sòl per cessió lliure i gratuïta destinat a vials i espais lliures.
- Urbanització a càrrec dels promotors del sòl destinat a sistema viari i d'espais lliures.

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:**

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m <sup>2</sup>	%
<b>SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:</b>		25.547	100,00
Sostre màxim (m <sup>2</sup> sostre):	16.800		
Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl):	0,65		
Ús global:	DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS / ALLOTJAMENT COL·LECTIU		
<b>RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:</b>		4.854	19
Viari:		1.868	
Espais lliures:		2.986	
	Cessió addicional espais lliures	10 m <sup>2</sup> per cada nou habitatge que permeti el PMU	
Equipaments:			
<b>SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:</b>		20.693	81
Dotacions i Serveis Privats / Allotjament Col·lectiu			
<b>ALTRES DETERMINACIONS</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 3.2</li> <li>- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 2 (ordenació detallada, gestió i execució del sòl urbà, escala 1/2.000).</li> </ul>			

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

- La Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de compensació.
- Redacció d'un Pla de Millora Urbana que qualifiqui el sòl, reguli usos i paràmetres de l'edificació, assenyalï 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.



8.6. Fitxa vigent de la unitat d'actuació UA 86 - Camp de la Coma**UNITAT D'ACTUACIÓ – 86.****CAMP DE LA COMA****ÀMBIT:**

- Al sud de la Ctra. Sant Feliu, entre el bosc i el pont sobre la carretera.
- La superfície del sector és de 34.703 m<sup>2</sup>.

**OBJECTIUS GENERALS:**

- Ordenar un sector d'activitats econòmiques, juntament amb el de Can Turón, segons conveni subscrit amb l'Ajuntament.
- Obtenció del sòl per cessió lliure i gratuïta, destinat a vial i espais lliures.
- Urbanització a càrrec dels promotors del sòl destinat a sistema viari i d'espais lliures.

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:**

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m <sup>2</sup>	%
<b>SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:</b>		34.703	100,00
Sostre màxim (m <sup>2</sup> sostre):	15.000		
Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl):	0.43		
Ús global:	DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS / ALLOTJAMEN T COL·LECTIU		
<b>RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:</b>		19.621	56
Viari:		3.224	
Espais lliures:		16.397	
Cessió addicional espais lliures		10 m <sup>2</sup> per cada nou habitatge que permeti el PMU	
Equipaments:			
<b>SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:</b>		15.082	44
Dotacions i Serveis Privats / Allotjament Col·lectiu		15.082	
<b>ALTRES DETERMINACIONS</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 3.2</li> <li>- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 2 (ordenació detallada, gestió i execució del sòl urbà, escala 1/2.000).</li> </ul>			

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

- La Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de compensació.
- 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.



## 9. Objectius i criteris de la modificació

Els objectius i criteris de la modificació són:

- Correcció de la discrepància detectada a la normativa vigent del Pla General d'Ordenació Urbana als àmbits de la Pabordia i el Camp de la Coma.
- Donar seguretat jurídica a l'admissió de l'ús d'allotjament col·lectiu amb serveis comuns a ambdós àmbits.
- Adequar els àmbits a la realitat física i jurídica existent i establir la ordenació indicativa adequada per l'ús d'allotjament col·lectiu admès.

## 10. Quadre resum de superfícies

### 10.1. Àmbit de la Pabordia

#### Planejament vigent

	Sup		Sostre
Viari mínim	1.868,00		
Espais lliures mín	2.986,00		
Reserves mínimes sòl públic	4.854,00	19,00%	
Sòl màxim aprof	20.693,00	81,00%	16.800
Àmbit PA (Fitxa)	25.547,00	100,00%	
Àmbit PA (Plànol ordenació PGOU)	25.746,83		
Fora PA			
Sistema viari A2	2,31		
Ciutat jardí parc gran 2.3.d	814,47		0
Sistemes ELL Boscos	58,22		
	875,00		
<b>Total mod àmbit La Pabordia</b>	<b>26.621,83</b>		



**Proposta Modificació**

	Sup		Sostre
Viari mínim	1.868,00		
Espais lliures mín	2.986,00		
Reserves mínimes sòl públic	4.854,00	19,14%	
Sòl màxim aprof	20.503,09	80,86%	16.800
Àmbit sector	25.357,09	100,00%	

## Fora PA

Sistema viari A2	16,92		
Ciutat jardí parc gran 2.3.d	1.189,60		0
Sistemes ELL Boscos	58,22		
	1.264,74		

Total mod àmbit La Pabordia	26.621,83		
-----------------------------	-----------	--	--

A l'àmbit del Sector de la Pabordia s'hi realitzen diversos ajustos.

L'increment del sistema viari i els espais lliures mínims deriven de l'adequació de l'ordenació als requeriments d'ocupació, assolellament i ventilació de l'ús d'allotjament col·lectiu.

10.2. Àmbit del Camp de la Coma**Planejament vigent**

	Sup		Sostre
Viari mínim	3.224,00		
Espais lliures mín	16.397,00		
Reserves mínimes sòl públic	19.621,00	56,54%	
Sòl màxim aprof	15.082,00	43,46%	15.000
Àmbit PA	34.703,00	100,00%	

Total mod àmbit Camp de la Coma	34.703,00		
---------------------------------	-----------	--	--



<b>Proposta Modificació</b>			
	<b>Sup</b>	<b>Sostre</b>	
Viari mínim	3.224,00		
Espais lliures mín	16.397,00		
Reserves mínimes sòl públic	19.621,00	56,54%	
Sòl màxim aprof	15.082,00	43,46%	15.000
Àmbit sector	34.703,00	100,00%	
Total mod àmbit Camp de la Coma	34.703,00		

No hi ha variació pel que fa a les superfícies entre el planejament vigent i la proposta de modificació a l'àmbit del Camp de la Coma.

### 11. Innecessarietat de l'increment de reserves per a sistemes urbanístics

La present modificació puntual del planejament urbanístic no comporta un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, per tant, no requereix que s'incrementin les reserves per a sistemes urbanístics, d'acord amb l'article 100 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Tanmateix, si el pla de millora urbana corresponent preveu desenvolupar l'ús d'habitatge plurifamiliar amb la tipologia d'allotjament col·lectiu caldrà cedir les reserves addicionals previstes a la fitxa de la unitat d'actuació.

### 12. Proposta de modificació

Els àmbits de l'objecte de modificació se situen a la zona sud de la Ciutat de Girona. Com s'ha exposat, l'objecte d'aquesta modificació és garantir la seguretat jurídica en la interpretació del planejament vigent, atès que s'ha detectat una discrepància al text refós de la normativa del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona vigent, entre l'article 214 i les fitxes de les unitats d'actuació UA-76 – Pabordia i UA-86 – Camp de la Coma, en relació amb la Modificació puntual del PGOU aprovada definitivament el 10 de novembre de 2004.

Concretament, a través de la modificació puntual del 2004 s'admetia, en aquests dos àmbits, l'ús d'allotjament col·lectiu. Aquesta admissió es va realitzar a través de la modificació de les dues fitxes de les unitats d'actuació i de l'article 97 de la normativa del PGOU a través del qual es va definir l'allotjament col·lectiu.

Tanmateix, per garantir la seguretat jurídica, s'ha considerat oportú modificar l'article 214 de la normativa del PGOU en el sentit de crear dues subzones 3.2.q i 3.2.r pels àmbits de la Pabordia i el Camp de la Coma, respectivament, que, d'acord amb la

modificació vigent aprovada definitivament el 10 de novembre de 2004, admeti l'ús d'habitatge plurifamiliar amb tipologia d'allotjament col·lectiu amb serveis comuns.

Així mateix, a l'àmbit de la Pabordia s'adequa la delimitació de l'àmbit de la unitat d'actuació a la realitat física i jurídica existent, d'acord amb els límits de les finques. Aquest ajustament comporta que s'exclougui de l'àmbit l'espai que forma part d'una altra finca que es qualifica de zona de ciutat jardí amb parcel·la gran (clau 2.3.d) com la resta de la mateixa finca i, al seu torn, s'inclouguin les parts de les finques que queden fora de l'àmbit, que passen a tenir una qualificació de zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts (clau 3.2.q). Aquests ajustaments queden reflectits al plànol inclòs a l'annex 2 d'aquesta memòria. Alhora, s'hi incorporen, pel cas que el PMU opti per l'ús d'allotjament col·lectiu, els sistemes addicionals fixats a la fitxa així com els necessaris per l'ordenació volumètrica adequada als requeriments d'asolellament, ventilació i accessos que li són propis

Pel que fa a l'àmbit del Camp de la Coma, s'adequa el traçat del carrer Castell de Cartellà per tal que enllaci amb el carrer d'Aragó d'acord amb les necessitats de mobilitat d'una xarxa viària mallada i funcional i alhora, s'ajusta la qualificació de la zona nord passant de xarxa viària d'aparcament (clau A.4) a sistema d'espais lliures amb ús d'aparcament compatible (clau C.1.p). També s'estableix amb caràcter indicatiu una franja de sistema d'espais lliures paral·lela a la C-65, per protegir ambientalment i especialment del soroll del trànsit les activitats que s'hi implantin, tant si el PMU opta per usos terciaris com pels allotjaments col·lectius. En aquest darrer cas, la franja d'espais lliures descrita es podrà computar com a sistemes addicionals en compliment de la prescripció de la fitxa. En qualsevol cas, l'ordenació indicativa proposada pot acollir volumetries compatibles tant per l'ús d'allotjament col·lectiu com pels altres usos admesos en la zona de dotacions i serveis privats.

Aquests ajustaments no comporten cap increment de sostre edificable.

### **13. Programa de participació ciutadana**

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

### **14. Justificació de l'observança de desenvolupament urbanístic sostenible**

La present modificació puntual del PGOU no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient i no contempla cap de les casuístiques recollides en l'article 7 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes; per tant, no està sotmesa a avaluació ambiental.



### **15. Justificació de l'adequació a la directiva de serveis**

La present modificació puntual no estableix condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques.

### **16. Justificació de les mesures per a una mobilitat sostenible**

La modificació no comporta cap nova classificació de sòl urbà o urbanitzable que no hagi estat prevista anteriorment i d'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha d'incorporar l'estudi de mobilitat.

### **17. Memòria social**

La modificació no qualifica sòl residencial de nova implantació i conseqüentment no està subjecte a la reserva d'habitatge de protecció pública, segons determinacions de l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Per tant, tampoc s'escau la necessitat redacció de memòria social.

### **18. Informe de sostenibilitat econòmica**

L'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya preveu que els plans d'ordenació urbanística municipal incloguin l'informe de sostenibilitat econòmica que justifiqui la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En relació, a les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, l'article 117.3 preveu que la tramitació de la modificació s'ha de subjectar al mateix procediment que la seva formació. Alhora, l'article 118.4 estipula que les modificacions han d'estar integrades per la documentació adequada a la seva finalitat, contingut i abast de la modificació.

Atès que aquesta Modificació puntual del PGOU té com a objecte rectificar les discrepàncies detectades entre la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona referent als usos del Sector Accés Nord i les unitats d'actuació de la Pabordia i el Camp de la Coma, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 10 de novembre de 2004, i l'article 214 de la normativa vigent del PGOU de Girona, i que l'ús que s'integra a l'article 214 ja estava previst prèviament per l'àmbit del Camp de la Coma i la Pabordia, no s'escau una justificació específica en termes de sostenibilitat econòmica.

Tanmateix, els PMU que desenvolupin l'ordenació dels àmbits hauran d'incloure el corresponent informe de sostenibilitat econòmica.



**Equip redactor:**

**Servei de Planejament i Gestió Urbanística / Subàrea de Transformació Urbana**



Pep de Solà-Morales  
Capdevila

2024.07.02

09:43:54 +02'00'



Jordi Aumatell Mas -  
DNI 77923366X  
(TCAT)  
2024.07.01 08:26:00  
+02'00'

**Cap del Servei de Planejament i Gestió Urbanística**  
**Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte**  
**Signat digitalment**

**Tècnic de Gestió**  
**Jordi Aumatell i Mas, jurista**  
**Signat digitalment**

**Girona, data de signatura electrònica**



**Annex I. Document comprensiu****MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE GIRONA NÚM. 86, REFERENT AL CAMP DE LA COMA I LA PABORDIA****SITUACIÓ I ÀMBIT:**

L'àmbit està delimitat pels plànols que s'incorporen a aquesta modificació puntual i, concretament, són els següents:

- **La Pabordia:** zona delimitada al nord pel carrer de Joan Amades i Gelats i l'àmbit de polígon d'actuació PA-74 – Mas Gri; a l'est per l'Alzinar de la Pabordia, concretament les parcel·les 10 i 12 del polígon 13 de Girona; al sud per la finca anomenada la Pabordia o Can Massa i per la parcel·la 12 del polígon 13 de Girona; i a l'oest pel carrer de Barcelona.

Es correspon a una zona qualificada com a Sistema de places, parcs i jardins urbans on es compatibilitza l'ús d'aparcament amb la protecció del sistema (Clau C.1.p), Sistema de xarxa viària urbana (Clau A.2), Sistema de xarxa viària de vianants (Clau A.3) i Zona de dotacions i servies privats amb espais oberts (Clau 3.2).

- **El Camp de la Coma:** zona delimitada al nord per una zona verda del PMU de Can Turon; a l'est per la carretera C-65 de Sant Feliu de Guíxols; al sud pel carrer Aragó i algunes edificacions d'aquest carrer; i a l'oest per zones verdes dels polígons d'actuació PA-116 – Carrer de Barcelona-Avellaneda-Clínica i PA-117 – Carrer de Barcelona-Sector Nord.

Es correspon a una zona qualificada com a Sistema de places, parcs i jardins urbans (Clau C.1), Sistema de xarxa viària urbana (Clau A.2), Sistema de xarxa viària de vianants (Clau A.3) i Zona de dotacions i servies privats amb espais oberts (Clau 3.2).

**ÀMBIT DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES:**

L'àmbit de la suspensió de llicències es correspon a l'àmbit que és objecte d'aquesta modificació puntual del PGOU.

**ABAST DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES:**

Suspendre, pel termini d'un any, la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, així com l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lacions o d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial de conformitat amb el que disposa l'article 73.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i del que estipula l'article 102.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme. Tanmateix, es poden tramitar els instruments o atorgar llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles

amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, un vegada definitivament aprovat. Així mateix, es podran tramitar simultàniament els PMU que desenvolupen els sectors, condicionada l'aprovació definitiva a l'aprovació definitiva de la present modificació puntual del PGOU

### **ABAST DE LA MODIFICACIÓ:**

Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, per corregir unes discrepàncies detectades a la normativa vigent del PGOU referent als àmbits de la Pabordia i el Camp de la Coma de Girona.

Concretament, el seu abast és rectificar les discrepàncies detectades entre la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona referent als usos del Sector Accés Nord i les unitats d'actuació de la Pabordia i el Camp de la Coma, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 10 de novembre de 2004, i l'article 214 de la normativa vigent del PGOU de Girona. La finalitat d'aquesta modificació puntual de l'any 2004 era incorporar com a ús compatible, a aquests àmbits, el d'habitatge plurifamiliar amb la tipologia d'allotjament col·lectiu.

A través de la modificació s'ajusta l'article 214 de la normativa de planejament del PGOU de Girona que regula la zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts (Clau 3.2) en el sentit de crear dues subzones 3.2.q per l'àmbit de la Pabordia i 3.2.r per l'àmbit del Camp de la Coma i s'hi incorpora en aquesta clau i per aquests àmbits l'ús d'allotjament col·lectiu amb serveis comuns. Així doncs, al tenir present que aquest ús ja era admès en aquests àmbits d'acord amb la modificació del PGOU aprovada definitivament el 10 de novembre de 2004 i que és vigent. Per tant, la finalitat d'aquesta modificació és garantir la seguretat jurídica.

Ahora, es proposen ajustos en l'ordenació indicativa establerta al plànol d'ordenació. Concretament, al sector de la Pabordia s'ajusta l'àmbit a la realitat jurídica de les finques i s'hi incorporen, pel cas que el PMU opti per l'ús d'allotjament col·lectiu, els sistemes addicionals fixats a la fitxa així com els necessaris per l'ordenació volumètrica adequada als requeriments d'asseïllament, ventilació i accessos que li són propis. Pel que fa al Camp de la Coma, s'ajusta la qualificació de la zona nord d'acord amb la realitat física executada, passant de xarxa viària d'aparcament (clau A.4) a sistema d'espais lliures amb ús d'aparcament compatible (clau C.1.p), i s'estableix una ordenació volumètrica compatible tant per l'ús d'allotjament col·lectiu com pels altres usos admesos en la zona de dotacions i serveis privats, que ja té en compte les cessions addicionals establertes a la fitxa.

### **TRAMITACIÓ:**

Aprovació inicial
Aprovació provisional
Aprovació definitiva

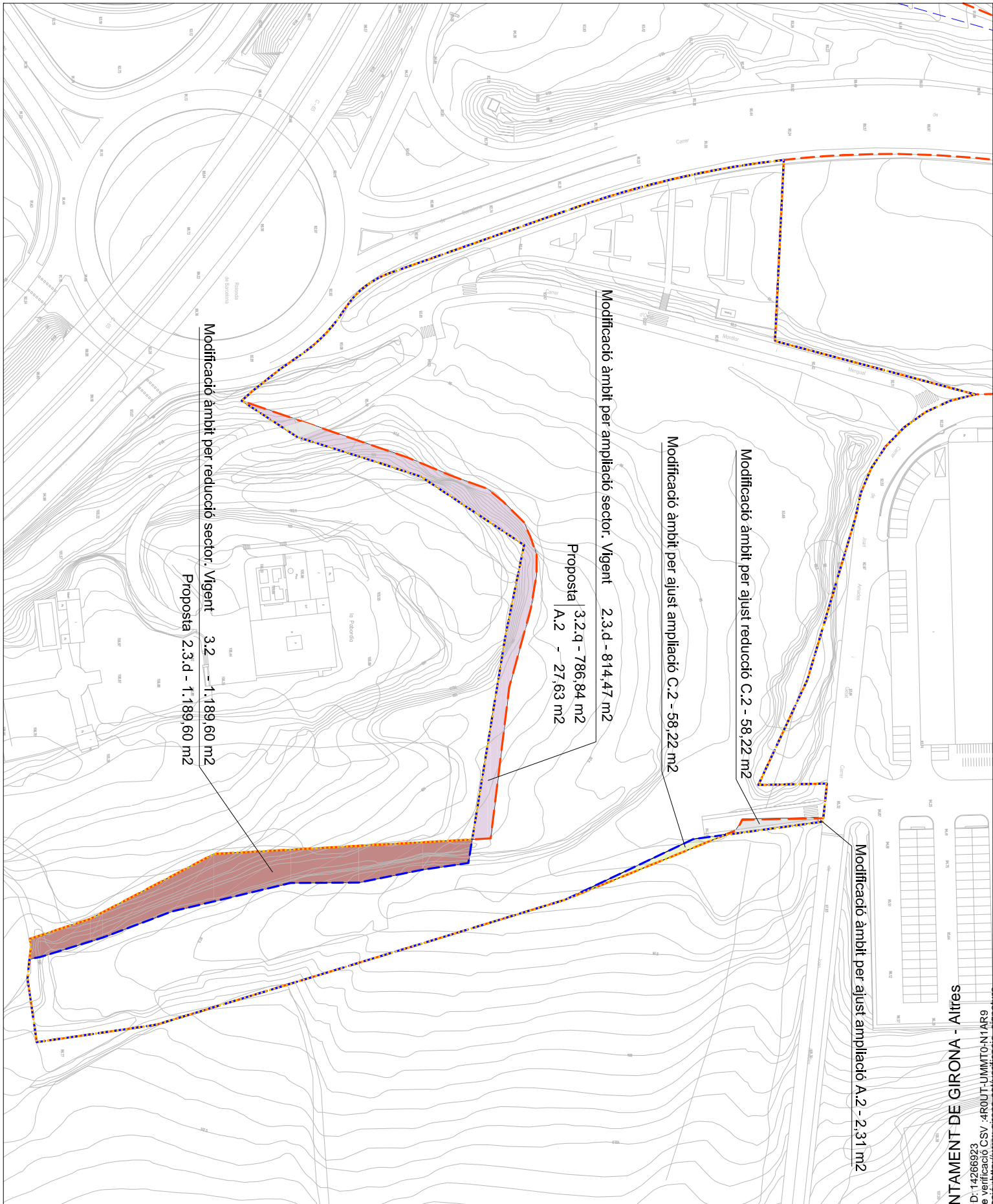


**Annex II. Plànol d'identificació dels ajustos de l'àmbit del sector de la Pabordia**





- ..... Àmbit modificació PG
- - - - - Àmbit sector vigent
- - - - - Sector modificat



## II. NORMATIVA

### Capítol I. Disposicions de caràcter general

#### Article 1. Naturalesa i objecte

Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refós del pla general d'ordenació urbana de Girona (PGOU) per rectificar les discrepàncies detectades entre la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona referent als usos del Sector Accés Nord i les unitats d'actuació de la Pabordia i el Camp de la Coma, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 10 de novembre de 2004, i la normativa vigent del PGOU de Girona.

El seu objectiu és corregir la discrepància detectada a la normativa vigent del Pla General d'Ordenació Urbana als àmbits de la Pabordia i el Camp de la Coma, donar seguretat jurídica a l'admissió de l'ús d'allotjament col·lectiu amb serveis comuns a ambdós àmbits i adequar els àmbits a la realitat física i jurídica existent.

#### Article 2. Situació i àmbit

La modificació puntual afecta a dos àmbits diferenciats del municipi de Girona:

- 1- La Pabordia, delimitada al nord pel carrer de Joan Amades i Gelats i l'àmbit de polígon d'actuació PA-74 – Mas Gri; a l'est per l'Alzinar de la Pabordia, concretament les parcel·les 10 i 12 del polígon 13 de Girona; al sud per la finca anomenada la Pabordia o Can Massa i per la parcel·la 12 del polígon 13 de Girona; i a l'oest pel carrer de Barcelona.
- 2- El Camp de la Coma, delimitat al nord per una zona verda del PMU de Can Turon; a l'est per la carretera C-65 de Sant Feliu de Guíxols; al sud pel carrer Aragó i algunes edificacions d'aquest carrer; i a l'oest per zones verdes dels polígons d'actuació PA-116 – Carrer de Barcelona-Avellaneda-Clínica i PA-117 – Carrer de Barcelona-Sector Nord.

#### Article 3. Obligatorietat

Segons l'article 4 de les Normes urbanístiques del PGOU de Girona, les disposicions contingudes en l'esmentat PGOU i les seves modificacions obliguen al seu compliment per igual tant a l'administració com als particulars. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del text refós del PGOU.

#### Article 4. Vigència

D'acord amb l'article 5 de les Normes urbanístiques del PGOU de Girona, aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, i la seva normativa, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 94 i 106 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

**Article 5. Interpretació**

Segons l'article 3 de les Normes urbanístiques 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 atènyer-se a la superfície real.

**Article 6. Determinacions**

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

- 1- Memòria descriptiva i justificativa
- 2- Normativa
- 3- Agenda i avaluació econòmica-financera
- 4- Plànols

**Capítol II. Règim urbanístic del sòl****Article 7. Modificació de l'article 214 de les Normes urbanístiques del PGOU**

7.1 S'incorporen les següents subzones del sector de la Pabordia i del Sector del Camp de la Coma a l'apartat 2 de l'article 214 de les Normes urbanístiques del PGOU:

- Sector la Pabordia	Clau 3.2.q
- Sector Camp de la Coma	Clau 3.2.r

7.2 S'incorpora la següent condició de parcel·lació a l'apartat 3 de l'article 214 de les Normes urbanístiques del PGOU:

*Les condicions de parcel·lació de les subzones 3.2.q i 3.2.r vindran determinades a través del pla de millora urbana corresponent, d'acord amb la fitxa dels àmbits La Pabordia i Camp de la Coma de l'annex normatiu.*

7.3 S'incorpora la següent condició de l'edificació a l'apartat 4 de l'article 214 de les Normes urbanístiques del PGOU:

*Les condicions de l'edificació de les subzones 3.2.q i 3.2.r vindran determinades a través del pla de millora urbana corresponent d'acord amb la fitxa dels àmbits La Pabordia i Camp de la Coma de l'annex normatiu..*

7.4 Es modifica l'apartat 5 de l'article 214 de les Normes urbanístiques del PGOU en el sentit d'admetre específicament l'ús residencial (2) plurifamiliar d'allotjament col·lectiu a les subzones del Sector la Pabordia (clau 3.2.q) i del Sector Camp de la Coma (clau 3.2.r):



ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC	DOMINANT	COMPATIBLE	CONDICIONAT
RESIDENCIAL	2 PLURIFAMILIAR	d.	allotjament col·lectiu	S'admet exclusivament a les zones 3.2.g, 3.2.h, 3.2.q i 3.2.r, en els termes establerts a l'article 97 de les NNUU.

### Article 8. Modificació de la fitxa de la unitat d'actuació UA-76 – La Pabordia

Es modifica l'annex normatiu de la unitat d'actuació UA-76 – La Pabordia en el sentit d'adequar les superfícies a la realitat física i jurídica existent.

Són vinculants les superfícies mínimes, màximes i sostre. Els percentatges són arrodonits i amb efectes justificatius.

## UNITAT D'ACTUACIÓ – 76.

## PABORDIA

### ÀMBIT:

- Al est de la intersecció de la Ctra. de Sant Feliu amb la Ctra. de Barcelona i al costat del Polígon Mas Gri.
- La superfície del sector és de **25.357** m<sup>2</sup>.

### OBJECTIUS GENERALS:

- Ordenar les noves edificacions de manera que s'adaptin a la topografia de manera natural, evitant l'efecte barrera i l'excessiva compacitat, segons conveni subscrit amb l'Ajuntament.
- Obtenció del sòl per cessió lliure i gratuïta destinat a vials i espais lliures.
- Urbanització a càrrec dels promotors del sòl destinat a sistema viari i d'espais lliures.

### CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m <sup>2</sup>	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		<b>25.357</b>	100,00
Sostre màxim (m <sup>2</sup> sostre):	16.800		
Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl):	0.65		
Ús global:	DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS / ALLOTJAMENT COL·LECTIU		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		4.854	19
Viari:		1.868	
Espais lliures:		2.986	
	Cessió addicional espais lliures	10 m <sup>2</sup> per cada nou habitatge que permeti el PMU	
Equipaments:			



SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:	20.539	81
Dotacions i Serveis Privats / Allotjament Col·lectiu	20.539	
ALTRES DETERMINACIONS		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 3.2.q</li> <li>- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 2 (ordenació detallada, gestió i execució del sòl urbà, escala 1/2.000).</li> </ul>		

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

- La Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de compensació.
- Redacció d'un Pla de Millora Urbana que qualifiqui el sòl, reguli usos i condicions de parcel·lació i 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. En cas d'optar per l'ús d'allotjament col·lectiu, caldrà qualificar i cedir sistemes addicionals que se situaran preferentment en els espais delimitats al plànol d'ordenació amb línia de punts.
- Cessió de 10 % de l'aprofitament del nou us d'allotjament col·lectiu.

**Article 9. Modificació de la fitxa de la unitat d'actuació UA-86 – Camp de la Coma**

Es modifica l'annex normatiu de la unitat d'actuació UA-76 – La Pabordia en el sentit d'adequar-se a la realitat física i jurídica existent.

Són vinculants les superfícies mínimes, màximes i sostre. Els percentatges són arrodonits i amb efectes justificatius.

**UNITAT D'ACTUACIÓ – 86.****CAMP DE LA COMA****ÀMBIT:**

- Al sud de la Ctra. Sant Feliu, entre el bosc i el pont sobre la carretera.
- La superfície del sector és de 34.703 m2.

**OBJECTIUS GENERALS:**

- Ordenar un sector d'activitats econòmiques, juntament amb el de Can Turón, segons conveni subscrit amb l'Ajuntament.
- Obtenció del sòl per cessió lliure i gratuïta, destinat a vial i espais lliures.
- Urbanització a càrrec dels promotors del sòl destinat a sistema viari i d'espais lliures.

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:**

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m <sup>2</sup>	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		34.703	100,00
Sostre màxim (m <sup>2</sup> sostre):	15.000		
Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl):	0.43		
Ús global:	DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS / ALLOTJAMEN T COL·LECTIU		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		19.621	56
Viari:		3.224	
Espais lliures:		16.397	
	Cessió addicional espais lliures	10 m2 per cada nou habitatge que permeti el PMU	
Equipaments:			
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		15.082	44
Dotacions i Serveis Privats / Allotjament Col·lectiu		15.082	
ALTRES DETERMINACIONS			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones <a href="#">3.2.r</a></li> <li>- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 2 (ordenació detallada, gestió i execució del sòl urbà, escala 1/2.000).</li> </ul>			

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- La Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de compensació.</li> <li>- Redacció d'un Pla de Millora Urbana que qualifiqui el sòl, reguli usos i <a href="#">condicions de parcel·lació i de l'edificació</a>, 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. <a href="#">El sistema d'espais lliures addicionals es situarà en l'àmbit previst indicativament al plànols d'ordenació.</a></li> <li>- Cessió de 10 % de l'aprofitament del nou us d'allotjament col·lectiu.</li> </ul>
--



### III. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

#### Agenda

La present Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona entrarà en vigor a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes íntegres al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

El termini per executar els àmbits del Camp de la Coma i de la Pabordia serà de 4 anys des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva.

#### Avaluació econòmica i financera

Atès que aquesta Modificació puntual del PGOU té com a objecte rectificar les discrepàncies detectades entre la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona referent als usos del Sector Accés Nord i les unitats d'actuació de la Pabordia i el Camp de la Coma, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 10 de novembre de 2004, i l'article 214 de la normativa vigent del PGOU de Girona, i que l'ús que s'integra a l'article 214 ja estava previst prèviament per l'àmbit del Camp de la Coma i la Pabordia, resulta innecessària la incorporació de l'avaluació econòmica i financera en la present modificació.

