Generalitat de Catalunya

Institut Assistència Sanitària

CatSalut
Servei Català de la Salut

Títol del projecte

Pla Especial
« Equipament Fórum »

Actuació
Ed. Fòrum

Municipi i comarca
Girona (Gironès)

Redactor
Iban Roca i Vilà

Projecte tipus	Clau	Volum	Data
Planejament	**06042**	**01**	**30.06.2006**

iban roca i vilà arq.32544-9 cr.ferran agulló, 03 ent.dreta 17001 girona phonefax 972 410 384 ibanroca@coac.net

0 CONTINGUT

1. Informació prèvia del pla

Situació i àmbit

Objecte del planejament

Tramitació i promoció

Marc urbanístic i legal

2. Memòria de l'informació

Planejament vigent

Estat actual de l'equipament i usos del sòl

Estructura de la propietat

3. Memòria de l'actuació

Conveniència i oportunitat

Criteris del desenvolupament del pla

Descripció de la proposta

4. Normes urbanístiques

5. Anex

6. Plànols

01. Planejament vigent.
02. Estat actual de l'equipament
03. Usos específics

1 INFORMACIÓ PRÈVIA

1.1 SITUACIÓ i AMBIT

L'àrea objecte del present document es troba situat en el carrer Albareda núm 3/5 del municipi de Girona, en l'actual edifici denominat « Fòrum ».

El seu àmbit respondrà als ímits físics marcats per el carrer Albareda, travessia de l'Auriga, mitgera de finca veïna de Travessia l'Auriga núm.06, pati de la mateixa de finca núm.06 de Travessia de l'Auriga i carrer Albareda núm.07.

La delimitació de l'àmbit correspon estrictament a les definit per la finca i descrit en el plànol 01 i 03 amb una superfície total de de 1415,73 m2.

1.2 OBJECTE DEL PLANEJAMENT

El Pla Especial "Equipament Fòrum" té per objecte la addició d'un ús específic dins l'àmbit d'actuació del present Pla d'acord amb la classificació d'us general que classificava l'esmentat edifici com a **sistema d' equipament comunitari (clau E),** d'acord amb l'art. 96 i 97 del Text Refòs del Pla General Ordenació Urbana 2002 confirmada per la CTU de Girona en sessió 27.03.06 i publicada integrament el 21.04.06 al DOGC núm. 4618.

1.3 TRAMITACIÓ i PROMOCIÓ

El Pla Especial "Equipament Fòrum" és voluntat de l' Institut Assistència Sanitària, empresa pública de la Generalitat de Catalunya, del Departament de Sanitat, d'acord amb les eines urbanístiques establertes en art.96 del DL 1/2005 TRLU

Es descriu en l'Anex de la memòria la intencionalitat i la relació del promotor vers la finca.

Ha estat redactat per un técnic competent segons el determinat a la disposició vuitena del DL 1/2005 TRLU.

La seva tramitació queda regulada per els art.79,83,85 i disposició transitória setena del DL 1/2005 TRLU.

1.4 MARC URBANÍSTIC i LEGAL

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per la llei 6/1998 de Régim del Sól i Valoracions, el Decret Legislatiu 1/2005 pel qual s'aprova el text Refòs de la llei d'Urbanisme (DL 1/2005 TRLU).

En segon ordre és d'aplicació el Text Refòs del Pla General Ordenació Urbana 2002 confirmada per la CTU de Girona en sessió 27.03.06 i publicada integrament el 21.04.06 al DOGC núm. 4618.

2 MEMÓRIA DE L'INFORMACIÓ

2.1 PLANEJAMENT VIGENT

PLANEJAMENT	TR. PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA PGOU 2002 (DOGC de 21.04.06)
TIPUS DE SOL	APTE PER URBANITZAR (URBÀ).
ZONA – SUBZONA	CASC HISTÓRIC **Pla Especial Barri Vell** **Sistema d'equipaments comunitàris** **(clau E)**
USOS PREVISTOS de PLANEJAMENT	**Equipament administratiu** : instal.lacions on es desenvolupen activitats de tipus administratiu. (Ea) **Equipament cultural / religiòs** : instal.lacions on es desenvolupen activiatats de tipus cultural i/o religiòs. (Ec)
VIALS	Cr. Albareda Travessia de l'Auriga
APROFITAMENT	Segons Pla Especial del Casc Històric
USOS ACTUALS	Segons Clau E Sistema d' Equipaments Comunitàris. **Equipament administratiu :** instal.lacions on es desenvolupen activitats de tipus administratiu. (Ea)

2.2 ESTAT DE L'EQUIPAMENT i USOS DEL SOL

L'edificació existent és datada de principis dels anys '80, redactat per els arqtes.Jordi Mir i Rafael Coll. Destinada a equipaments comunitaris i ubicada dins el casc històric de la ciutat de Girona. Amb una situació en testera i entre dos carrers semi-peatonal.

Restant orientat a nord-oest des del carrer principal on el carrer Albareda és el vial d'accès, el vial lateral, Travessia de l'Auriga, de secció estreta, aporta el caràcter ombrívol dels casc antics. El pati posterior orientat a la plaça de l'església de la Mercé resta orientat a sud-est i dóna el nivell de més qualitat de llumiositat.

L'edificació té aprox. 1400 m² per planta distribuïdes a través d'un pati central/mitger a partir de la planta segona.
Conté una planta soterrani, planta baixa i 4 plantes pisos . La planta sotacoberat és destinada a sala de màquines.

Hi ha una diferència de desnivell important des la part posterior del pati i el carrer Albareda. La diferència és d'una planta. La planta baixa resta com a sócol de tota l'edficació orientada als carrers col.lindants,: Albareda i Travessia de l'Auriga.
Les restants plantes contínuen amb aquest desplaçament de nivells s'adaptant-se i aconseguint 80cm de desnivell entre la part posterior i davantera de la planta.

La planta baixa semi-pública de galeries comercials que han estat re-desintats a locals adminstratius. Aquesta mateixa planta té un accès posterior des del pati. A través d'aquesta unió entre el pati posterior i el carrer Albareda (accès principal) es volia assolir com a carrer comercial interior i passatge cobert públic.
Aquesta mateixa planta disposa de passos porxats en el perímetre dels carrers col.lindants per disposar de més amplada de vial.
Des del carrer interior s'accedeix a la resta de les plantes a través d'un nucli vertical.

La planta primera es caracteritza per una obertura en el seu interior, a modus de planta, permeten que des del carrer interior semi-públic es creï un doble espai. Tanmateix aquest espai nou no és voluntari sinó que es fruït de la supressió de dues escales mecàniques que residien a l'interior de l'edifici per connectar la planta baixa i la primera.

Les restant plantes es nutreixen de llum a través d'un pati interior orientat a sud. El pati divideix la planta per la meitat i degut a la posició central del nuclis verticals, la planta es fragmenta en dues meitats. La diferencia de cota entre les dues part és palesa en el pati – que començant a la planta segona- s'ha d'elevar un metre des de la cota més alta de la planta posterior per no interferir en la visió global.

La planta quarta està enretirada 3mtrs en tot el seu perímetre des de la alineació de carrer. Conté una terrassa àmplia en tot el seu perímetre.

La planta sotacoberta quedarà destinada com a recinte técnic per les sala de màquines d'acord amb el projecte de Rehabilitació Integral redactat per l'arqte J.Ma.Fina. El seu accès serà atravès de l'escala principal.

2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit definit es carecteritza en la seva totalitat per la qualificació mitjançant la clau E, designada a equipaments comunitaris per a usos generals.

La finca coincideix en la seva glovalitat a la de l'àmbit, corresponent als límits marcats i senyalitzats en els plànols adjunts en el present Pla Especial.

Segons la documentació facilitada, la finca 5579404 ubicada en el carrer Albareda 3/5 del Municipi de Girona resta dividida per els següents propietaris:

Planta soterrani

01 Comunitat Garatges Albar

Planta accès-bxos

02 Promocions Vilablareix.sl
03 Caixa d'Estalvi Penedès
04 Associació Espanyola Contra el Càncer
05 Assessoria Codina Gabint d'Assessoria Advovats. Sl
06. Med. Playa Manegement. Sl
07. Pere Masferrer Castella
08. Jaume Servosa Oliveres.sl
09. Promocions Vilablareix.sl

Planta primera

10 Caixa d'Estalvis Penedès

Planta segona

10 Caixa d'Estalvis Penedès

Planta tercera

11 Col.legi Oficial de Metges de Girona - Serveis. Sa

Planta quarta-àtic

11 Col.legi Oficial de Metges de Girona - Serveis. Sa

3. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

3.1 CONVENIÈNCIA i OPORTUNITAT

La conveniència de la redacció del Pla Especial "Equipament Fòrum" ve motivada per establir, dins el paràmetres reguladors del PGOU, un centre sanitari d'assistència sense internament en la planta segona de l'esmentat edifici .

La oportunitat que lliure el promotor del Pla Especial a la ciutat es troba en la recuperació d'un espai de serveis variats amb la voluntat de reformar-lo completament i adequant l'edifici a les nomatives actuals.

D'acord amb la normativa actual de classificació de l'edificació com a Equipament comunitari amb el usos específics **administratiu (Ea)** i **cultural/religiòs (Ec),** l'addició d'un ús **sanitari-assistencial (Es)** significarà la integració social d'un edifici actualment marginal.

3.2 CRITERIS PEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA

El Pla Especial « Equipament Fòrum » es desenvoluparà segons uns criteris que s'han tingut en consideració per la seva redacció :

3.2.1

Aprofitar la voluntat dels promotors de rehabilitar completament l'actual equipament i acondicionar-lo per convertir-lo en un verdader centre de serveis per el municipi de Girona atès les funcions realitzades per les agrupacions i empreses que en faran ús.

3.2.2

Addició d'un ús, en aquest cas sanitari, en un edifici d'equipaments comunitaris -per usos adminstractiu i cultural/religiòs- no implicarà cap alteració ni modificació dels costums veïnals del barri vell o zones pròximes atès les característiques pròpies del centre assistencial descrites a continuació :

A. L'ús assistencial-sanitari és plantejat per la necessitat d'ubicar un centre de salut mental en l'equipament objecte del present document.

B. El Centre de Salut Mental del Gironès és catalogat com a centre d'assistència sense internament i són aquells centres ens els quals es fa un diagnóstic i un tractament de les malalties mentals.

C. Degut al seu règim especial ambulatòri un centre de salut mental no requereix sales de tractament per l'exploració del pacient, ni zones per l'emmagatzematge, anàlisi i diagnòstic de material clinic.

D. Les sales de consulta són sales d'atenció personalitzada el qual mitjançant tractament psicològic, psiquiatric o pedagogic es diagnostica, es tracte, i es guareix les diferents patologies.

E. Són centres de tractament de patologies específiques i com a consequència, no hi ha una gran demanda de diagnostics per part de la majoria població com si fos un centre d'atenció primària o un consultori d'assistencia local.

F. Com a tot centre assistencial, es requereix unes condicions de il.luminació, protecció, funcionalitat, accessibilitat, solidessa que li són requerides i especificades segons projecte d'obres específic i segons projecte d'activitats específiques.

3.3 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

L'àmbit és de 1415,73 m2. segons medició.
La finca, en la seva glovalitat coincideix a la de l'àmbit corresponent als límits marcats i senyalitzats en els plànols 01 i 03 .

La finca és destinada a **equipament comunitari (clau E).**

Amb els seus usos vigents -definits segons els art.97 dels apart. 9 i 13 "Classificació segons funció urbanística: usos específics" - com són **l' ús administratiu (Ea)** i **cultural – religiòs (Ec)** s'adheriran l' ús específic **sanitari i assistencial** detallat segons els apart.7 i 8 de l'art. 97 i establert com a clau **(Es).**

4. NORMES URBANÍSTIQUES

SECCIÓ A.
DISPOSICIONS GENERALS

Art. 01 Naturalesa

Es fonamenta segons Text Refòs del Pla General Ordenació Urbana 2002 confirmada per la CTU de Girona en sessió 27.03.06 i publicada integrament el 21.04.06 al DOGC núm. 4618 i el Decret Legislatiu 1/2005 pel qual s'aprova el text Refòs de la llei d'Urbanisme (DL 1/2005 TRLU).

Art. 02 Ambit

Segons plànol 01 i 03 del planejament del propi Pla Especial "Equipament Fòrum".

Art. 03 Vigència

Serà indefinida i entrarà en vigor a partir de la publicació de l'Aprovació definitiva en el DOGC.

Art.04 Obligatorietat

Les Normes Urbanístiques contingudes en aquest Pla seran d'obligat compliment en tots els seus casos.

Art. 05 Determinació

Les determinació del present Pla Especial es descriu en:

1. Informació prèvia
2. Memòria de l'informació
3. Memòria de l'actuació.
4. Normes urbanístiques
5. Anex
6. Plànols

SECCIÓ B.
DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES

Art.06 Classificació i definició dels usos generals

El Pla Especial "Equipament Fòrum" manté invariable com a equipament comunitari* la classificació i la definició dels seus usos.

(*) segons Text Refòs del Pla General Ordenació Urbana 2002 confirmada per la CTU de Girona en sessió 27.03.06 i publicada integrament el 21.04.06 al DOGC núm. 4618 s'enten com ús d' equipament comunitari aquells usos o activitats al servei dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

Art.07 Classificació i definició dels usos específics.

El Pla Especial "Equipament Fòrum" amplia els usos específics existents (**) amb un ús específic sanitari-assistencial (Es) (***)

(**) segons Text Refòs del Pla General Ordenació Urbana 2002 confirmada per la CTU de Girona en sessió 27.03.06 i publicada integrament el 21.04.06 al DOGC núm. 4618 els usos existents són el cultural (Ec) i l' administratiu. (Ea)
L' ús específic cultural (Ec) correspondrà l'educatiu, el d'ensenyament en tots els graus i modalitats, els de museus, biblioteques, sales de conferència, sales d'art i similars, i els d'activitats de tipus social. També comprèn les activitats de tipus religiòs, com esglèsies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.
L'ús específic administratiu (Ea) comprèn els centres o edificis destinats a administració púiblica.

(***)segons Text Refòs del Pla General Ordenació Urbana 2002 confirmada per la CTU de Girona en sessió 27.03.06 i publicada integrament el 21.04.06 al DOGC núm. 4618, s'enten com ús d'equipament sanitari-assistencial (Es) aquells que són els derivats del tractament, o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primaria, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries o establiments similars. Així mateix la clau "Es" comprén també les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos.

SECCIÓ C.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Art.08 Primera

Per tot allò que no estigui inclòs en la present documentació urbanística de Pla Especial "Equipament Fòrum" resultarà d'aplicació el que disposa el Text Refòs del Pla General Ordenació Urbana 2002 confirmada per la CTU de Girona en sessió 27.03.06 i publicada integrament el 21.04.06 al DOGC núm. 4618.

Als efectes que siguin procedent i per tot el que repercuteixi signem el present Pla Especial a Girona 3 de juliol de 2006.

Iban Roca i Vilà
arqte 32544.9

Rep. Institut Assistència Sanitària
-Servei Català de la Salut

5. ANEX

Projecte Girona

PROTOCOL D'INTENCIONS

A la ciutat de Girona, dia 15 de novembre de 2005

REUNITS

D'una banda, el/la Sr. JOAN ESCUDER LLADO, major d'edat, veí de Girona, amb domicili al Carrer Joan Maragall número 34, i dotat del D.N.I número 40.224.263-T, actuant en nom i representació, en la seva qualitat de President, de l'entitat esportiva sense afany de lucre **Grup Excursionista i Esportiu Gironí (en endavant, GEiEG)**, amb domicili social a Girona, Plaça del Vi número 7, i dotat del C.I.F número G-17074600.

I de l'altre, el Sr.TOMÀS SOBREQUÉS I CALLICÓ, major d'edat, veí de Girona, amb domicili al Carrer Sta Eugènia, Nº7, 4rt-2ª, i dotat del D.N.I número 40.279.105-X, actuant en nom i representació, en la seva qualitat de President del Consell d'Administració, de **l'Institut d'Assistència Sanitària (en endavant IAS)**, entitat adscrita al Departament de Sanitat de la Generalitat de Catalunya, amb domicili social al C/Dr.Castany s/n de 17190 SALT, i dotada del C.I.F número Q6750003C.

Ambdues parts declaren que els seus càrrecs i la representació en la que actuen resten vigents i que no han estat cessats dels mateixos fins la data, i es reconeixen, segons actuen, la capacitat legal necessària per a contractar i obligar-se, i en especial per a l'atorgament del present **Protocol d'intencions**, i a aquest efecte

EXPOSEN:

I.- Que el GEiEG ostenta en l'actualitat l'ús de diverses finques independents integrades en el conegut Edifici Fòrum, de Girona, situat al carrer Albareda números 3-5, les quals són propietat de l'entitat bancària Caixa Penedès per haver-les adquirit amb la finalitat única, exclusiva i vinculant de cedir-les en règim d'arrendament financer amb opció de

compra (leasing immobiliari) al GEiEG, en virtut de les escriptures públiques atorgades en data ..... davant la notària de Girona, Sra. Belén Mayoral del Barrio, números 603 del seu Protocol.

II.- Que és voluntat del IAS que el GEiEG li cedeixi en règim d'arrendament l'ús d'una part de les esmentades finques.

Concretament, l'IAS està interessada en obtenir la cessió de l'ús d'un local actualment diàfan, d'uns 1405 metres quadrats de superfície total construïda, incloent pati interior i zones comunes i que es correspon a la planta segona de l'Edifici Forum, 3-5 de Girona.

Aquest conjunt de superfícies es correspondria amb les següents entitats registrals independents (en tot o parcialment):

Finques
13327,13329,13331,13333,13335,13345,13355,13357,13337,13339,13341, 13343,13347,13349,13351,13353.

La intenció i interès de l'IAS és destinar les esmentades finques a la següent activitat o instal·lació: Hospital de dia:Atenció Sanitària a Malalts Mentals.

III.- Que sobre la base dels anteriors expositius, i als efectes de plasmar per escrit la voluntat conjunta d'ambdues entitats, les mateixes acorden redactar i subscriure el present **PROTOCOL D'INTENCIONS**, que estableix les seves convencions essencials en quant la cessió en règim d'arrendament de les esmentades finques, i sense perjudici que es subscrigui en posterioritat el corresponent contracte d'arrendament que desenvolupi els següents:

ACORDS

PRIMER.-

Sense perjudici de la redacció del corresponent contracte d'arrendament, el qual regularà de forma extensa i concreta la totalitat de la relació

arrendatària que s'establirà entre les parts, les mateixes acorden subscriure un Protocol d'Intencions, vinculant per ambdues parts, que reflexa els termes essencials de la relació convinguda.

SEGON.-

Les parts acorden que el GEiEG, que ostenta la possessió en règim d'arrendament financer de diverses finques integrants de l'edifici Fòrum, de Girona, cedirà en arrendament, A L'IAS, l'ús de les finques concretes que es corresponguin amb les següents superfícies:

- - local actualment diàfan, d'uns 1405 metres quadrats de superfície construïda total, incloent pati interior i zones comunes i que es correspon a la planta segona de l'Edifici Forum, 3-5 de Girona.

TERCER.-

L'arrendament es convindrà, i així es desenvoluparà en el corresponent contracte que es formalitzi, en conforme les següents condicions:

a) Contracte per un termini de vint anys, amb un mínim obligatori de cinc anys per a l'arrendatària, i que prendrà plena eficàcia -en quant a les obligacions de pagament- a partir de la posta a disposició del local, un cop adequat.
b) Renda mensual de 8.500,00Euros (més l'IVA), a abonar dins dels set primers dies de cada mes. Aquesta renda serà objecte de revisió anual conforme l'increment de l'IPC experimentat a Catalunya.
c) El GEiEG estarà obligat a executar i satisfer les obres d'adequació inicial del local objecte d'arrendament, si bé el seu import es limitarà a un màxim de sis-cents mil (600.000'00Euros), amb una oscil·lació màxima d'un deu % d'aquest import.
d) L'IAS estarà obligat a pagar les obres inicials executades pel GEiEG durant el llarg dels vint anys de vigència del contracte, distribuint l'import de les mateixes en aquests vint anys.
e) L'IAS estarà obligat a pagar el finançament de les obres inicials d'adequació executades pel GEiEG, comptat el finançament a un 4% d'interès fix anual a aplicar a la quantitat pendent de pagament a l'inici de cada període anual.
f) L'arrendatària es farà càrrec dels imports dels subministres, els impostos, i qualsevol despesa inherent a la conservació i manteniment del local.

QUART.-

El present protocol d'intencions, com a marc que ha de regir les relacions entre ambdues entitats, es subscriu sense una duració determinada.

El present Protocol d'intencions serà marc rector de les relacions entre les parts i complementarà el contracte d'arrendament que es subscrigui en un futur, essent considerat com a eina útil i vàlida per a interpretar l'esmentat contracte en cas que hi hagi cap llacuna o part obscura en el mateix.

I perquè així consti, ambdues parts subscriuen el present conveni, estès en quatre fulles de paper comú, per duplicat i a un sol efecte, a la ciutat i data esmentats a l'encapçalament.

Pel GEiEG
Sr. Joan Escuder Lladó
PRESIDENT

Per l'IAS
Sr.Tomàs Sobrequés i Callicó.
President del Consell
d'Administració de l'IAS.

6. PLANOLS

01 Planejament vigent

02 Estat actual de l'equipament

03 Usos específics

iban roca i vilà arq.32544-9 cr.ferran agulló, 03 ent.dreta 17001 girona phonefax 972 410 384 ibanroca@coac.net