6 MEMÒRIA SOCIAL

PLA DE MILLORA URBANA
PMU 13 : Carrer Barcelona

Novembre 2010, Aprovació inicial

Girona

Ajuntament de Girona

tallerAT D'ARQUITECTURA I TERRITORI

EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
José González Baschwitz, arquitecte
Jordi Cadevall Solé, arquitecte
Ramon Vilà Bot, arquitecte
Armando Pèrez Mèndez, geògraf

6 MEMÒRIA SOCIAL

ÍNDEX DE LA MEMÒRIA SOCIAL

1. MARC NORMATIU 3

1.1 LEGISLACIÓ APLICABLE 3
1.2 DETERMINACIONS DEL PGOU 4

2. PROPOSTA D'HABITATGE PROTEGIT 5

2.1 RESERVES DE SÒL 5
2.2 LOCALITZACIÓ I DISTRIBUCIÓ ESPACIAL 6
2.3 REALLOTJAMENT 6

3. CALENDARI D'EXECUCIÓ 7

6 MEMÒRIA SOCIAL

1. MARC NORMATIU

1.1 LEGISLACIÓ APLICABLE

La disposició transitòria sisena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, estableix, en el seu segon punt, l'obligatorietat de la present memòria social per tal de justificar l'acompliment dels objectius de producció d'habitatge protegit en l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU-13:

> *"Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible. Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivats aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004."*

El PGOU de Girona va ser aprovat definitivament el 28 de febrer de 2002 abans de que el planejament general hagués d'incorporar una memòria social, això implica que el PMU-13 haurà d'incorporar aquest document en compliment de la legislació actual.

En aquest sentit la disposició transitòria tercera d'aquest mateix text en el seu tercer punt, ens remet als articles 57.7 i 57.3 per tal de establir els objectius en matèria d'habitatge protegit:

> *"Si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta Llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.7. Les reserves mínimes que estableix l'article 57.3 i, si s'escau, la disposició addicional cinquena, s'han d'aplicar preceptivament i immediatament:*
> *a) En els municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca, a les modificacions de planejament general que tenen per objecte les actuacions aïllades de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial, llevat que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004. L'òrgan autonòmic competent pot autoritzar excepcionalment la disminució de les esmentades reserves en els sectors per als quals s'estableix una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia edificatòria*

incompatible amb la construcció d'habitatges protegits."

Situat en una capital de comarca més gran de 10.000 habitants el sector haurà d'aplicar les reserves mínimes establertes a l'esmentada disposició que es detallaran al punt 2.1 d'aquesta memòria.

1.2 DETERMINACIONS DEL PGOU

PMU. – 13. CARRER BARCELONA

ÀMBIT:

- Situat al costat del carrer Barcelona, entre la unitat d'actuació Sta. Coloma – Fecsa i l'estació de servei del Mas Gri.
- La superfície del sector és de 55.506 m2.

OBJECTIUS GENERALS:

- Establir l'instrument urbanístic que possibiliti una ordenació global com a conseqüència del soterrament del ferrocarril, d'acord amb la prescripció del Conseller de PT. i OP de 28 de febrer de 2002.
- Garantir la cessió lliure i gratuïta de l'espai lliure públic necessari, així com la seva urbanització.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		55.506	100
Sostre màxim (m2 sostre):	104.906		
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl):	1,89		
Ús global:	RESIDENCIAL i TERCIARI		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		22.202	40
Viari:			
Espais lliures:			
Equipaments:			
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		33.307	60
RESIDENCIAL I TERCIARI			
ALTRES DETERMINACIONS:			

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El sistema d'actuació serà el de cooperació.
- Determinacions específiques: Desenvolupament mitjançant Pla de Millora Urbana.
- S'haurà de costejar l'obra urbanitzadora dels terrenys externs al sector que s'identifiquen en el plànol annex a la proposta de resolució del recurs de reposició. Dita obra consistirà en atorgar un tractament d'espai lliures sobre la plataforma que resulti de cobrir les vies fèrries.

2. PROPOSTA D'HABITATGE PROTEGIT

2.1 RESERVES DE SÒL

D'acord amb la disposició transitòria, abans citada, les reserves mínimes de sòl destinat a habitatge protegit queden establertes al tercer punt de l'article 57 del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme:

> *"Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i/o de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat."*

Com es pot veure al quadre d'aprofitaments, el PMU-13 qualifica una superfície de 7.536 m2 amb clau 2.4.d.hp (article 21 de la normativa) amb una edificabilitat de la qual en resulta un sostre de 25.274 m2. Aquest sostre representa un percentatge del 30% del sostre qualificat per a l'ús residencial tal i com determina la llei.

QUADRE DE SUPERFÍCIES I APROFITAMENT DEL PLA DE MILLORA URBANA 13

Clau	Qualificació	Superfície	%	Sostre habitatge	nombre habitatges	Sostre activitats
zones						
2.4.d	Residencial amb espais oberts. Volumetria vinculant	14.216	25,73%	57.813	721	4.927
2.4.d.hp	Residencial amb espais oberts. Habitage protegit	7.536	13,64%	25.274	314	2.670
4.2.f	Comercial amb espais oberts	3.873	7,01%			13.942
Total zones		**25.625**	**46,37%**	**83.087**	**1.035**	**21.539**
Sistemes						
A.2	Xarxa viària urbana	14.408	26,07%			
A.3	Xarxa viària peatonal	1.164	2,11%			
C.1	Places Parcs i Jardins Urbans	5.393	9,76%			
C.1.a	Places Parcs i Jardins Urbans. Aparcament públic subsòl	2.994	5,42%			
E.d	Equipament comunitari. Educatiu	5.673	10,27%			
Total Sistemes		**29.632**	**53,63%**			
Total general		**55.257**	**100,00%**	**83.087**	**1.035**	**21.539**

QUADRE DE SUPERFÍCIES: URBANITZACIÓ DELS TERRENYS EXTERNS AL SECTOR

Clau	Qualificació	Superfície	%	Sostre habitatge	nombre habitatges	Sostre activitats
Sistemes						
A.2	Xarxa viària urbana	3.152	12,80%			
B	Sistema ferroviari	5.971	24,25%			
C.1	Places Parcs i Jardins Urbans	15.501	62,95%			
Total Sistemes		**24.624**	**100,00%**			
Total general		**24.624**	**100,00%**			

L'article 9 de la normativa del pla estableix que: *"El projecte de reparcel·lació determinarà l'edificabilitat i nombre d'habitatges destinats a cada parcel·la. Aquesta adjudicació podrà rectificar el nombre d'habitatges i l'edificabilitat de cada illa determinada en els quadres d'aprofitament per unitats de zona de la memòria d'aquest PMU, sempre respectant les disposicions d'aquesta*

normativa; però, en cap cas suposarà un augment del sostre ni del nombre d'habitatges global establert per a cada zona.
Tanmateix determinarà en les parcel·les que aquest planejament reserva per a habitatges de protecció pública, el règim de protecció que s'haurà d'aplicar respectant, per al conjunt del sector, les proporcions establertes en l'article 57.3 del DL 1/2010: com a mínim el 20% del sostre residencial haurà de ser de protecció en règim general o especial, i la resta podrà ser en règim concertat."

2.2 LOCALITZACIÓ I DISTRIBUCIÓ ESPACIAL

L'article 57.6 del text refós de la Llei d'urbanisme estableix els condicionants d'emplaçament de l'habitatge protegit en funció de criteris de cohesió social:

> *"Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda."*

En aquest sentit el PMU-13 qualifica com HPO dues peces situades al extrem sud de l'àmbit i una altra situada a l'extrem nord de manera que s'evita la concentració excessiva d'habitatges de protecció al sector.

La peça situada al nord de l'àmbit gaudeix d'un emplaçament de centralitat urbana amb un entorn força consolidat d'eixample residencial. La peces té un bon emplaçament respecte dels espais lliures, els equipaments i les zones comercials de l'entorn.

Les peces situades al sud de l'àmbit es troben en un entorn urbà de tipus més perifèric, així tot es tracta d'un emplaçament que amb la urbanització del sector gaudirà d'un bon nivell de serveis amb la proximitat de equipaments educatius, àrees comercials i zones verdes i una bona posició respecte de la xarxa viària bàsica.

2.3 REALLOTJAMENT

La Llei d'urbanisme de Catalunya determina que les persones ocupants legals d'immobles afectats per raons urbanístiques que hi tinguin llur residència habitual tenen el dret de reallotjament o de retorn, en els termes establerts per la legislació aplicable, tant si s'actua per expropiació com si es tracta d'una actuació aïllada no expropiatòria.

L'article 120 del text refós de la citada llei estableix les condicions d'aplicació d'aquest dret de reallotjament:

> *"2.En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de reallotjament a favor de les persones ocupants legals*

d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació.

3. Correspon a la comunitat de reparcel·lació o bé, si s'escau, a la part concessionària de la gestió urbanística integrada, l'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu el dit dret.

4. Cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de reallotjament."

Tenint en compte la existència d'habitatges dins l'àmbit del sector i que l'execució es durà a terme mitjançant una de les modalitats (compensació) del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, caldrà garantir el dret de reallotjament de les persones ocupants en els termes establerts per la citada legislació.

3. CALENDARI D'EXECUCIÓ

L'article 57.7 del DL 1/2010 determina que el planejament urbanístic derivat ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció dels habitatges de protecció pública:

"El planejament urbanístic general o derivat, segons que correspongui, ha de determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística, la qual es pot vincular a un règim específic de protecció pública, i mitjançant la determinació del percentatge de sostre que els sectors de planejament derivat han de qualificar per aquesta destinació. El planejament ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges."

En aquest sentit, la normativa del PMU en el seu article 11 especifica el següent :

" En compliment de l'article 68, apartat h) del Reglament de la Llei de Planejament, s'haurà d'iniciar l'edificació dels habitatges de protecció pública previstos en el sector en un termini màxim de 2 anys a partir de que les parcel·les adquireixin la condició de solars. La finalització d'aquests habitatges es farà en un termini màxim de 3 anys a partir de la concessió de la llicència.

Armando Méndez
Geògraf