19.126

93

Servei d'Urbanisme de Girona
1er. exemplar
2011/46178-AP

URBANISME I ACTIVITATS

PLANEJAMENT I PROJECTES

EXPEDIENT : 2010001697

CODI : 02.031.137

SÈRIE : PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

INTERESSAT : INSTITUT SECULAR OPERARIAS PARROQUIALES M. AULINA

NIF : R5800654E

ASSUMPTE : MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 33 DEL TEXT REFÓS DEL PGOU DE GIRONA, CLÍNICA BOFILL (19.126)

INICI: 12/02/2010 **TANCAMENT:**

FOLIS:

ALCALDESSA PRESIDENTA: ANNA PAGANS GRUARTMONER
LA SECRETÀRIA GENERAL: M. GLÒRIA GOU CLAVERA

Expedient: 11/46178

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 22 de desembre de 2011 va adoptar el següent acord:

-1 Aprovar definitivament la modificació puntual núm. 33 del Pla general d'ordenació urbana, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Girona amb la incorporació d'ofici següent:
- Es suprimeix el paràmetre d'edificabilitat màxima bruta fixat en la regulació del polígon d'actuació urbanística PA-109 Clínica Bofill.

Girona, 22 de desembre de 2011

La secretària de la Comissió:

Generalitat de Catalunya
Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Ajuntament de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL N.33 DEL TEXT REFÓS DEL PGOU CLÍNICA BOFILL

octubre 2010
modificat setembre 2011

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL N.33 DEL TEXT REFÓS DEL PGOU CLÍNICA BOFILL 1

1. MEMÒRIA 3

1. ANTECEDENTS. 3
2. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ. 3
3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT 5
4. SITUACIÓ I ÀMBIT. 5
5. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ. 5
6. MARC URBANÍSTIC I LEGAL 6
7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, USOS DEL SÒL I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ. 6
8. PLANEJAMENT VIGENT. 6
9. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ. 6
10. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ 7
11. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES 7
12. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'INCREMENT DE RESERVES PER A SISTEMES 7
13. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA 8
14. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE 8
15. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE 8
16. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 8

ANNEX I. Reportatge fotogràfic 11
ANNEX II. Relació de persones propietàries 17

2.NORMATIVA 23

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL 23
CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 24

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 27

3.1. AGENDA 27
3.2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 27

ANNEX III. Valors residuals de referència 33

4. PLÀNOLS 37

1. Situació 1/10.000
2. Ortofoto 1/5.000
3. Estructura de la propietat 1/2.000
4. Estat de l'edificació existent (alçades) 1/2.000
5. Planejament vigent 1/2.000
6. Planejament proposta 1/1.000
7. Implantació de la proposta 1/2.000

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

1. MEMÒRIA

1. Antecedents.

El Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona va ser aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002 i publicat als efectes de la seva vigència al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3654, d'11 de juny de 2002. L'Ajuntament va publicar en la seva integritat aquest text normatiu en el BOP del dia 14 d'abril de 2003 i posteriorment, en sessió de data 9 de febrer de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar conformitat al text refós de les normes de planejament general, que es va publicar íntegrament en el DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.

Aquest document té la consideració de modificació puntual núm. 33 del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona per l'increment de sostre d'un equipament sanitari i millora de la imatge urbana en l'àmbit de la clínica Bofill.

El seu objecte és la modificació de l'ordenació volumètrica del sistema d'equipaments en l'àmbit assenyalat als plànols per permetre l'increment de sostre destinat a equipament sanitari de titularitat privada i millorar la implantació urbana de l'equipament amb la resolució de les mitgeres entre les quals se situa, igualant els laterals lliures d'edificació actuals a l'alçada del cos principal de l'edificació; es permetria així, aportar una nova continuïtat a la façana d'aquesta illa al carrer Antoni Maria Claret. Per tant, d'acord amb la disposició addicional segona del DLEG 1/2010 TR LUC constitueix una actuació de dotació.

Amb aquesta finalitat es modifica el plànol d'ordenació detallada, desenvolupament i gestió del sòl urbà. I s'incorpora l'annex normatiu corresponent al polígon delimitat per l'obtenció dels sistemes d'espais lliures i aprofitament de cessió.

A raó de l'establert a l'art. 100.4 de la LUC aquestes actuacions de transformació urbanística de dotació donen lloc a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes i espais lliures públics, que atesa la impossibilitat de situar dins l'àmbit, es substituiran pel seu valor econòmic, que l'ajuntament destinarà a adquirir zones verdes de nova creació.

Pel que fa al règim de cessió gratuïta de sòl amb aprofitament s'exposa que:

1. Les condicions bàsiques de la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per la urbanització del sòl, s'estableixen en la Ley de suelo (RDL 2/2008), concretament en els arts. 14 i 16:

   Art. 14. Actuaciones de transformación urbanística.

   A efectos de esta ley se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

   b) las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito, y no requieran la reforma o la renovación integral de la urbanización de éste.

   Art. 16. Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.

   Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:

   b) Entregar a la administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente a la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en el que ésta se incluya que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

y urbanística. En las actuaciones de dotación este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación.

2. La remissió expressa a la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística, en cas de Catalunya es recull en el DLEG 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme. En la disposició addicional segona s'especifica:

   3.- A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una re-ordenació general d'un àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4.

   I en l'art. 99 es prescriu:

   1.- Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, han d'incloure en la documentació les especificacions següents: ...
   3.- Si les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament han d'establir, amb caràcter general, el percentatge de cessió del 15% d'acord amb els articles 43.1...

   Així mateix, es considera d'aplicació el seu desenvolupament reglamentari contingut en l'article 40.2.c) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme que prescriu:

   "c) les actuacions urbanístiques aïllades que donen lloc a un increment de l'aprofitament urbanístic per raó de la transformació d'usos preexistents o de l'augment de l'edificabilitat. En aquest cas,l'actuació pot anar referida a un únic terreny i comportar la delimitació d'un polígon d'actuació als únics efectes de cessió del 10% d'aprofitament mig.".

3. A aquesta modificació li correspondria, per la seva naturalesa, el deure de cessió d'aprofitament consistent en el 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic que l'actuació comporti respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat. No obstant, de l'avaluació econòmica es desprèn que no es produeixen plusvàlues i per tant, es conclou que no li és d'aplicació.

Atès que la modificació comporta un increment del sostre, en aplicació i en els termes de l'art. 99 del DLEG1/2010 TR LUC, aquesta modificació ha d'incorporar:

a. *La identitat de totes les persones propietàries durant els cinc anys anteriors al inici del procediment.*
b. *La previsió en l'agenda de l'execució immediata i l'establiment del termini concret per aquesta execució.*
c. *Una avaluació econòmica de la rendibilitat de la operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.*

La modificació no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb l'establert a l'art. 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Aquesta modificació no afecta sostre residencial ni reserves pel sistema d'habitatges dotacionals públics. Per tant, no requereix la incorporació d'una memòria social tal, com es determina a l'article 59 del DLEG 1/2010 TR LUC.

3. Conveniència i oportunitat.

L'equipament sanitari objecte de modificació està totalment integrat en una trama de teixit residencial amb baixos comercials i constitueix un referent consolidat tant per la prestació de serveis sanitaris com per la seva cèntrica localització, formant part de la quotidianitat dels ciutadans i contribuint al benefici i millora del seu benestar.

Clínica Bofill és una entitat d'orientació social que no ha reportat, fins al moment, beneficis d'explotació a la propietat; els beneficis obtinguts s'han reinvertit ja sigui en la millora de les instal·lacions, ja sigui en la millora de la qualitat assistencial. La Clínica també destina una quantitat anual a l'atenció de persones amb escasses possibilitats econòmiques del seu entorn o promou actuacions mèdico-assistencials a països del tercer món.

La necessitat d'incrementar i millorar els serveis oferts a la ciutadania des d'aquesta clínica deriven en la recerca de nova edificabilitat on estendre els nous serveis i millorar els existents. Els buits laterals en l'actual façana del carrer Antoni Maria Claret constitueixen una excepció en la configuració de façanes, tant de la pròpia illa, com de les illes contigües, raó per la qual s'estima oportuna la resolució d'aquesta irregularitat amb l'objecte de possibilitar l'increment d'edificabilitat a l'edificació existent. D'altra banda, aquesta solució permet una resoldre el tractament de les mitgeres actuals i donar una imatge urbana molt més acurada del conjunt.

Pel que fa a l'accessibilitat, la proposta d'ampliació permetria una adequada resolució que a hores d'ara no existeix.

4. Situació i àmbit.

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb una única finca qualificada de zona de sistema d'equipament sanitari (clau Es).
Se situa a l'Eixample Nord de Girona i està delimitat pel carrer Antoni Maria Claret i la resta d'edificacions de l'illa de sòl residencial a est i oest, i sòl d'equipament docent a sud.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 2.064,86 m2.

5. Formulació i tramitació.

La present modificació del Pla General està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb l'establert a l'art. 76 del TRLU.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional tretzena del DLEG 1/2010 TRLU.

La seva tramitació queda regulada pels arts. 80 i 85 del DLEG 1/2010 TRLU.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

6. Marc urbanístic i legal

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc pel Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i pel decret legislatiu, d'àmbit autonòmic, DLEG 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme i el decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el seu reglament. El reglament ha estat modificat pel decret 80/2009 de 19 de maig per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.

En un segon ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació el pla general d'ordenació del municipi de Girona, aprovat definitivament pel conseller de política territorial i obres públiques en data 28 de febrer de 2002, i el seu text refós conformat per la CTU de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

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

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol número 3 – Estructura de la propietat. El sòl inclòs en l'àmbit de la modificació constitueix una única parcel·la en sòl urbà, ha estat urbanitzada, disposa dels serveis necessaris i està parcialment ocupada per un cos principal d'edificació en perfecte estat de conservació i en ple rendiment de l'activitat actual, com a clínica privada.
Els laterals contigus a l'edificació existent, amb amplades entre 4 i 5 metres, estan lliures d'edificació i actualment constitueixen els accessos tant de vianants com rodats a l'equipament.

La façana principal del carrer Joan Maragall té una entitat concordant amb les façanes del carrer, les mitgeres perpendiculars a aquest no tenen cap interès.

8. Planejament vigent.

El planejament qualifica l'àmbit de la modificació de sistema d'equipament sanitari (clau Es). El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social al servei directe dels ciutadans. Els equipaments sanitari-assistencial s'identifiquen amb la clau E.s. i comprenen les instal·lacions que desenvolupen les activitats sanitàries i assistencials.

Els usos dominants són el sanitari i l'assistencial: centres sanitaris, clíniques, hospitals, centres assistencials, geriàtrics, residències col·lectives,etc.

D'acord amb l'art. 179 – Titularitat deles normes urbanístiques del PGOU vigent, els equipaments privats existents abans de la entrada en vigor del PGOU, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat.

9. Objectius i criteris de la modificació.

Els objectius i criteris de la modificació són:

- possibilitar l'ampliació de sostre de l'equipament sanitari, permetent així la millora i ampliació de les instal·lacions actuals i afavorint la seva permanència al centre de la ciutat; aquesta localització cèntrica facilita l'ús ciutadà d'aquest servei.
- resoldre adequadament l'accessibilitat a l'equipament
- homogeneïtzar la solució de façana de l'illa, omplint els buits existents actualment
- resoldre les actuals parets mitgeres, millorant la imatge urbana de l'illa

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

10. Proposta de modificació

Es proposa possibilitar l'ampliació de l'edificació actual fins a les mitgeres veïnes, amb la seva mateixa alçada de planta baixa més quatre (B+4), que es redueix a planta baixa més tres (B+3) als 5 metres anteriors a la façana per conservar el coronament actual de façana. Aquesta solució dóna continuïtat a la façana de l'illa d'aquest tram del carrer Joan Maragall i elimina les mitgeres actuals. La fondària edificable proposada també es fixa en la fondària de l'edifici existent regularitzant, com a conseqüència, la façana del pati d'illa.

L'increment de sostre edificable permetrà una ampliació i millora dels serveis, així com la resolució tant, dels accessos d'urgències, com d'usuaris amb mobilitat reduïda, que actualment no estan adequadament adaptats.

S'ha delimitat el PA 109 – Clínica Bofill per la obtenció dels sistemes d'espais lliures i equipaments. Atès la indivisibilitat de la parcel·la i la impossibilitat de situar-hi els sistemes d'espais lliures públics, les cessions seran substituïdes per l'equivalent del seu valor econòmic. Les persones propietàries compliran el seu deure de pagament substitutori de les cessions com a condició prèvia de la concessió i en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació. Les quantitats s'han establert en l'avaluació econòmica i financera d'aquesta modificació

11. Quadre resum de superfícies

MODIFICACIÓ PUNTUAL 33 DEL TR DEL PGOU - CLÍNICA BOFILL

Planejament vigent		Superfície(m2)		sostre sobre rasant(m2)	sostre sota rasant (m2)*	sostre total (m2)
Sistemes	Es	2.064,86	100,00%	4.917,00	1.565,00	
Total àmbit		2.064,86	100,00%			**6.482,00**

Proposta modificació				
Sistemes	Es	2.064,86	100,00%	
Total àmbit		**2.064,86**	**100,00%**	**6.565,00**

** A raó de l'aprovació definitiva de la MPGOU el 29/09/2010 per la CTU i posterior publicació al DOGC 5766 de 30/11/2010, el usos admesos en subsòl comptabilitzen a efectes de sostre construït i per tant es comptabilitzen els 1.565,00 m2 de sostre existents en planta soterrani.*

12. Justificació del compliment de l'increment de reserves per a sistemes

En el quadre adjunt s'exposa la justificació del compliment de l'increment dels sistemes d'espais lliures d'acord amb el fixat a l'article 100.1 del text refós de la LUC.

Justificació increment sistemes

	Modificació (m2)	Vigent(m2)	Increment (m2)	
sostre	6.565,00	6.482,00	83,00	
	Mín LUC			
C.1	5,00	m2/100 m2 st	4,15	m2

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Segons disposicions de l'article 100.4c del text refós de la LUC i de l'apartat 4 de la disposició addicional segona del text refós de la LUC i, donada la impossibilitat d'emplaçar les reserves exigides en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es podran substituir per l'equivalent del seu valor econòmic.

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 l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible

La modificació suposa un increment del sostre destinat a equipament privat d'ús sanitari assitencial.
El manteniment dels serveis en el centre de la ciutat s'alinea amb els criteris de la reducció de la mobilitat, la compacitat dels teixits i la moderació del consum del sòl. No obstant, els seus efectes són limitats i no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb l'establert a l'art. 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

15. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible

La modificació suposa un increment del sostre destinat a equipament privat d'ús sanitari assitencial.
El manteniment dels serveis en el centre de la ciutat s'alinea amb l'objectiu de la reducció de la mobilitat per evitar els desplaçaments innecessaris que congestionen les infraestructures públiques i incrementen la contaminació atmosfèrica derivada del trànsit de vehicles

La modificació no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, per tant i d'acord amb l'art. 3.1 del D 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha de incorporar l'estudi de mobilitat.

16. Informe de sostenibilitat econòmica

1. CRITERIS I OBJECTIUS

Aquest apartat es redacta en compliment del l'article 59 del DL 1/2010, que en relació a la documentació del plans d'ordenació urbanística municipal, apartat 3.d:

" L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de 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."

Els objectius d'aquest document són:

- Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius. Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial. Per tant, no s'escau la justificació específica .

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

- Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions, considerant la relació entre les aportacions impositives de les edificacions resultants i les despeses de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. En l'apartat següent i en compliment de l'article esmentat es fa una valoració dels nivells mínims d'IBI necessaris per a garantir la sostenibilitat de l'actuació.

2 IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES DE LA MPGOU

Les despeses associades al PA les podem agrupar en els següents apartats:

- Infraestructures i espais lliures i serveis inclosos en el polígon o necessaris pel seu correcte funcionament.
- Implantació de prestacions i serveis externs al sector (nous equipaments).
- Manteniment de dites infraestructures, serveis i espais lliures (incloent l'enllumenat públic, neteja i vigilància).
- Manteniment de les prestacions d'equipaments i serveis necessàries per la població que treballa en l'àmbit.

Els ingressos associats al sector son es següents:

- Cessió d'aprofitament urbanístic
- Impost sobre construccions i obres (ICIO).
- Impost sobre bens immobles (IBI)
- Impost d'activitats econòmiques (IAE)

Per tal d'avaluar l'impacte de l'actuació en les finances públiques hem partit dels següents supòsits:

- La implantació de les infrastructures incloses en l'àmbit no genera cap despesa perquè ja estan consolidades.
- La cessió d'aprofitament urbanístic s'incorporarà en el patrimoni de sòl i habitatge, i el pagament substitutori de la cessió d'espais lliures i equipaments es destinarà a adquirir-ne de nova creació.
- En aquest àmbit no s'inclou cap implantació d'equipaments per la qual cosa no genera despeses a l'administració actuant (ajuntament de Girona).
- La implantació d'equipaments i serveis fora de l'àmbit, atès que l'ús ja és en part existent i, que no es contempla nova població a raó de la modificació en aquest àmbit, es podrà realitzar adaptant la despesa en un primer moment als ingressos produïts per l'impost sobre construccions i obres i, posteriorment adaptant-la als ingressos de l'IAE.
- Finalment el manteniment d' infraestructures, serveis i espais lliures haurà d'ésser suportat per l'IBI que generi la pròpia actuació. En aquest sentit, la impossibilitat material d'emplaçar les cessions obligatòries, obliga a substituir aquestes cessions per l'equivalent valor econòmic que l'ajuntament ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipament de nova creació que a la vegada, comportarà noves despeses.

Atesa la consolidació de l'activitat, l'informe avalua l'increment de costos de manteniment de les zones verdes de nova implantació en relació a l'increment de ingressos corresponent al major valor a causa de l'increment de sostre. S'ha considerat que els nous sistemes es crearan en el moment en que es desenvolupi l'actuació i que les actuacions consistiran en la patrimonialització del sostre no materialitzat.

Per avaluar el cost de manteniment mig s'ha considerat una despesa de 2,20 €/m2 any per zones verdes.

En el quadre següent es resumeixen els costos anuals previstos:

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

102

Àmbit	Sistema C.1 (m2)	Costos manteniment anuals €/m2 sòl any	Total	Repercussió €/m2 incr st any
PA 109	4,15	2,20 €	9,13 €	0,11

Avaluació impacte sobre l'IBI

A continuació es calcula el nivell mínim d'IBI necessari per afrontar el manteniment de les infraestructures i serveis, en el supòsit de que el 30% es destini al manteniment de la infraestructura inclosa en el sector i la resta es destini a les prestacions de serveis pròpies de l'ajuntament.

De les repercussions calculades i d'acord amb el supòsit anterior, es desprèn que l'increment mínim de l'IBI, ha de ser de 0,37 €/m2 i any, que correspon amb el tipus actual del 0,886 % a un increment del valor cadastral de 41,38 €/m2 st, xifra que resulta clarament inferior als valors cadastrals de les edificacions de tipologia similar.

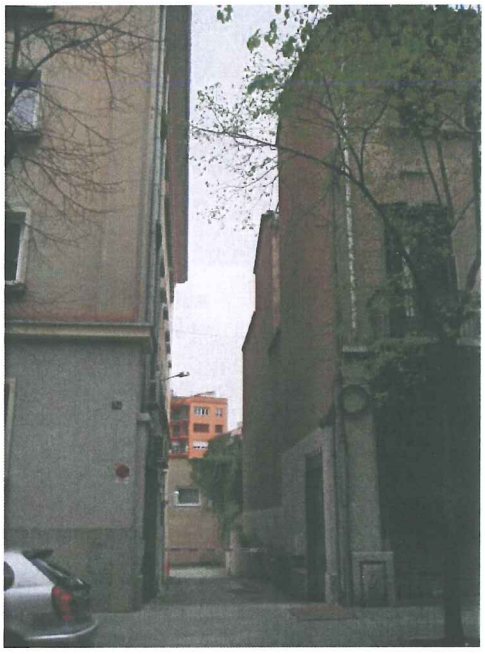
3 CONCLUSIONS

- Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial.
- L'execució del polígon no comporta inversions a càrrec de l'ajuntament.
- Els costos de manteniment de les infraestructures i espais lliures poden ser suportats per el tram d'IBI que correspon atenent a les característiques del PA.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

ANNEX I. Reportatge fotogràfic

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

106

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

ANNEX II. Relació de persones propietàries

En compliment de l'article 99.1.a del text refós de la LUC, s'aporta la identitat de les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació i, els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys:

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

107

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha 28/10/2010

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 2

Solicitante: AJUNTAMENT DE GIRONA

Finca: 3882 de Girona Sec. 1ª

IDUFIR: 17009000542220

DATOS REGISTRALES

Tomo 3790 Libro 1105 Folio 196

DESCRIPCIÓN

URBANA. EDIFICIO sito en la ciudad de GIRONA, con frente a la Ronda del Beato Padre Claret, hoy SAN ANTONIO MARIA CLARET, señalada con los números 18 al 24. Edificado sobre un SOLAR que tiene una superficie de DOS MIL SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y UN DECÍMETROS también CUADRADOS. El edificio tiene treinta metros de fachada a la mencionada calle, y consta de sótano, planta baja, piso primero, segundo y ático o desván. La edificación ocupa: en SOTANO, SETECIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS; en PLANTA BAJA, SETECIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS; en el PISO PRIMERO, SEISCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS; en el PISO SEGUNDO, SEISCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS y en el ATICO O DESVAN QUINIENTOS METROS CUADRADOS. El resto de la superficie del solar, se halla dedicado a jardín. LINDA: al frente, con la citada Ronda de su situación, hoy calle San Antonio María Claret; al Sur, espalda, con Clínica de Girona, S.A., y parte con Isidro Rosell; al Este, parte con la casa número veintiséis de la misma Ronda propiedad de "Agustí Hermanos y Masoliver, S.L." y parte con casa y huerto de Don Manuel Heras, o sus sucesores; y por el Oeste, parte con José de Pont y parte con Domingo Barnola.

PROCEDENCIA: AGRUPACION de las fincas núm. 3013, Folio 227, Tomo 1305, Libro 87 y la de núm. 3876, Folio 148, Tomo 1305, Libro 87.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : INSTITUTO SECULAR OPERARIAS PARROQUIALES INSTITUCION MAGDALENA AULINA
N.I.F. Q5800654E
Título .....: ADJUDICACION
Participación .....: PLENA PROPIEDAD
Fecha del Título ..: 12-12-2003
Autoridad .....: Luis F. Pazos Pezzi
Sede Autoridad ....: Barcelona
Inscripción .....: 5ª de fecha 03-01-2005

Cargas:

108

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha 28/10/2010

Afección
La liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha tres de enero de dos mil cinco, resultante de nota al margen de la inscripción 5ª.

ADVERTENCIAS

1. Esta información registral tiene sólo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Articulo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
   a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
   b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce alos interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Honorarios : 3.01 + 0.54 % I.V.A. = 3.55 euros

********** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA **********

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

2.NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte.

Aquest document té la consideració de modificació puntual núm. 33 del text refós del Pla General d'Ordenació de Girona per l'ampliació d'un equipament sanitari i resolució de mitgeres en l'àmbit de la clínica Bofill. Amb aquesta finalitat es modifica el plànol d'ordenació detallada, desenvolupament i gestió del sòl urbà. I s'incorpora l'annex normatiu corresponent al PA 109 – Clínica Bofill

Article 2. Situació i Àmbit

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb la finca qualificada pel PGOU vigent de sistema d'equipament sanitaris, amb façana al carrer al cantó est del carrer Antoni Maria Claret i situada a l'illa que delimiten els carrers Bisbe Lorenzana, Joan Maragall, Juli Garreta i l'esmentat Antoni Maria Claret.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 2.064,86 m2

Article 3. Obligatorietat

Segons l'article 4 de les NNUU del text refós 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

Segons l'article 5 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 94 i 106del DLEG 1/2010 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 5. Interpretació

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

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el Pla General d'Ordenació de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 28 de febrer de 2002 (DOGC núm. 3654 d'11 de juny de 2002) i el seu text refós conformat per la CTU de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

Article 6. Determinacions

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

1. Memòria
2. Normativa
3. Gestió
4. Plànols

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 7. Classificació del sòl

La classificació de l'àmbit de la modificació del text refós del PGOU número 33 – Clínica Girona al pla general d'ordenació de Girona es correspon a la de sòl urbà consolidat.

Article 8. Qualificació

La qualificació de l'àmbit de la modificació numero 33 del text refós del PGOU és la de sistema d'equipament sanitari (clau Es).

S'entenen per sistemes els conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general. El sistema d'equipaments es regula als articles 178 a 182 de les NNUU de text refós del PGOU vigent.

Article 9. Ordenació específica. PA 109-Clínica Bofill

La regulació específica del PA es detalla a la fitxa. Pel que fa als valors numèrics es tindran en copmte a efectes justificatius les dades remarcades de color gris a les fitxes; la resta resulten de quocients dels que poden resultar petites diferències a raó de la reducció de decimals.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

PA-109 CLÍNICA BOFILL

ÀMBIT:

- Situat al carrer Antoni Maria Claret . Parcel·la cadastral núm. 45176520
- La superfície del polígon és de 2.064,86 m2

OBJECTIUS GENERALS:

- Increment de sostre de l'equipament sanitari privat
- Millora de la imatge urbana
- Obtenció del pagament substitutori de la cessió dels sistemes d'espais lliures que requereix la modificació.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

		Superfícies	
		m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL POLÍGON		2.064,86	100,00
Sostre màxim (m2 sostre):	6.565,00		
Ús global:	EQUIPAMENTS		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:			
Espais lliures:		Pagament substitutori de 4,15 m2	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		2.064,86	100,00
Equipament sanitari:		2.064,86	

ALTRES DETERMINACIONS

- El sòl s'ordenarà segons les disposicions del sistema E.s.
- La delimitació del polígon i ordenació estan reflectides en el plànol 6 –"Planejament proposta", de la modificació.
- L'edificabilitat màxima de la parcel·la es fixa en 6.565,00m², considerant que, a raó de l'aprovació definitiva de la MPGOU el 29/09/2010 per la CTU i posterior publicació al DOGC 5766 de 30/11/2010, el usos principals admesos en subsòl comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. L'edificabilitat es materialitzarà dins el gàlib grafiat en l'esmentat plànol 6 de al present MPGOU.
- En relació a l'ordenació volumètrica, l'alçada de l'edificació existent en la façana del carrer Pare Claret, tindrà la consideració d'alçada reguladora per les ampliacions laterals.
- .

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El sector s'executarà mitjançant reparcel·lació econòmica amb propietari únic.
- Les persones propietàries compliran el seu deure de pagament substitutori de les cessions com a condició prèvia de la concessió i en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació.
- El solar del polígon s'edificarà en un termini de 4 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de pla general.

Expedient: 11/46178

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 22 de desembre de 2011 va adoptar el següent acord:

-1 Aprovar definitivament la modificació puntual núm. 33 del Pla general d'ordenació urbana, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Girona amb la incorporació d'ofici següent:
- Es suprimeix el paràmetre d'edificabilitat màxima bruta fixat en la regulació del polígon d'actuació urbanística PA-109 Clínica Bofill.

Girona, 22 de desembre de 2011

La secretària de la Comissió.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

112

Disposició addicional.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el Pla General d'Ordenació de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 28 de febrer de 2002 (DOGC núm. 3654 d'11 de juny de 2002) i el seu text refós conformat per la CTU de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

113

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Atès que la modificació comporta, un increment de sostre, en aplicació de l'article 99 del DLEG 1/2010 del text refós de la LUC, aquesta modificació ha d'incloure en la documentació les especificacions següents:

- La previsió en el document de l'agenda de l'execució immediata i l'establiment del termini concret per aquesta execució.
- Una avaluació econòmica de la rendibilitat de la operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

3.1. Agenda.

Les persones propietàries de la parcel·la afectada en el PA 109 – Clínica Bofill, compliran el seu deure de pagament substitutori de les cessions, mitjançant reparcel·lació econòmica amb propietari únic. El solar s'edificarà en un termini de 4 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de pla general.

3.2. Avaluació econòmica i financera

1. CRITERIS I OBJECTIUS

Els objectius d'aquest document són:

- Avaluació econòmica de la rendibilitat de la modificació, justificant en termes comparatius el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.
- Avaluació de la viabilitat econòmica de les actuacions de transformació d'ús previstes en la present MPGOU

Així, l'increment de valor de l'aprofitament a raó de la transformació d'usos proposada, ha de permetre assumir els costos d'urbanització i cessions d'aprofitament corresponents.

2. AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MPGOU EN L'ÀMBIT DEL P.109 CLÍNICA BOFILL

2.1 Metodologia.

El present estudi fa la comparativa entre el valor de les finques amb el planejament vigent i la proposta de modificació i, conclou amb el rendiment brut del sector, entès com a diferència entre el valor de les despeses i els beneficis previstos amb la modificació.

En les despeses s'inclou l'equivalent dinerari substitutori de les cessions obligatòries de zones verdes i espais lliures.

Els beneficis considerats són els que corresponen a la diferència de valor de la finca mitjançant el mètode de valor residual d'acord als usos permesos en l'actualitat i els proposats a la present modificació.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

2.2 Previsió de costos

Cessions obligatòries de zones verdes i espais lliures:
A raó de l'establert a l'art. 100.4 de la LUC aquesta actuació de transformació urbanística de dotació dona lloc a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments. Atesa la impossibilitat material d'emplaçar-les, la cessió es substituirà pel seu valor dinerari equivalent. Aquest import nodreix un fons municipal destinat a adquirir espais lliures o equipaments de nova creació.

D'acord amb l'article 100 de la LUC, aquestes cessions seran el 5% de l'increment de sostre de l'àmbit de l'actuació, resultant una superfície de 61,98 m2 de sòl destinat a sistemes d'espais lliures

La valoració monetària de la cessió obligatòria, s'ha fet d'acord a allò establert al Text refós de la Llei estatal de sòl, considerant el polígon fiscal com a l'àmbit especial homogeni.

Per a trobar el valor ponderat, s'ha considerat l'edificabilitat neta i les qualificacions urbanístiques resultant pel Polígon Fiscal 11, un valor residual net mig de 3.978,57€/m2 sòl.

Polígon fiscal 11

	superficie (m2 sòl)	Coef
Illes	211.854,29	4,11
Eq privats	32.169,58	
Zones aprof	179.684,71	

	Sostre (m2 st)
Illes	870.974,48
Eq privats	65.681,69
Zones	805.292,79

	Sostre (m2 st)	V residual ut (€/m2 st)	Valor total (€)
Aparcaments	7.417,91	36,99	274.369,25
Com / terciari	165.612,94	498,84	82.613.922,65
Habitatge	632.261,94	1.185,10	749.295.893,61
Equip privat	65.681,69	117,14	7.693.845,09
Total	870.974,48		839.878.030,60

Valor mitjà m2 st (€/m2 st)	964,30
Valor mitjà m2 sòl (€/m2 sòl)	3.964,41

A aquest valor caldrà sumar els costos d'urbanització que considerant les actuacions recents s'estima una mitja de 75 €/m2. Resulta valor unitari total a imputar de **4.039,41 €/m2 sòl**. L'equivalent econòmic de la cessió obligatòria per a sistemes d'espais lliures s'exposa en el quadre resum.

Zones verdes[m2]	Cessió Zones verdes[€]
4,15	**16.763,55**

115

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

2.3 Comparativa Valor actual – Valor proposta de modificació

El càlcul es fa de la viabilitat econòmica del procés d'execució del sector fins al moment en que el sòl ha set transformat, es a dir, fins que la urbanització està totalment executada i la disponibilitat dels solars són una realitat. Per tant no es considera el procés de construcció dels edificis, en el que es multiplicaran els agents econòmics que intervindran. En conseqüència, els ingressos previstos es calculen en funció dels preus de venda de solars urbanitzats que equivaldran al producte de la seva edificabilitat pels preus de repercussió del sostre edificable que correspongui a cada solar.

Els valors de repercussió es calculen pel mètode del valor residual. En aquest cas, per l'especificitat del producte immobiliari no ha estat possible obtenir una mostra de mercat adequada i significativa, pel que el valor residual del sòl s'ha obtingut mitjançant la capitalització del lloguer, restant del valor total del immoble així obtingut el valor de la construcció. Per tant:

V res = V tot – V constr

Finca actual

Referència cadastral		5176505
Superfície		2.064,86
Sostre existent	sobre rasant	4.135,00
	total	5.700,00
Edificabilitat		**6.482,00**
Qualificació	E.s	
Ús existent	Clínica Bofill	
Ús potencial	Activitats sanitàries i assistencials	

Valor total de l'immoble: Capitalització lloguer

	Lloguer**	Interes legal *	
VT Capitalització de rentes	54.120,00 €	4%	**1.353.000,00 €**

** Banc d'Espanya Des 2010*

Propietari	Instituto Secular Operarias Parroquiales- Institucion Magdalena Aulina
Arrendatari	Clinica Bofill SL

**Analitzades les auditories dels comptes d'explotació dels darrers 7 anys, s'ha considerat que el lloguer és equilibrat amb els resultats dels exercicis.

Valor de la construcció:

- Procediment de càlcul del valor de substitució net art 19 ECO/805/2003
- Amortització, per immobles lligats a una explotació econòmica: 35 anys

En el quadre adjunt es calcula el valor residual de la construcció, a partir de l'amortització a partir del pressupost de les obres, el seu percentatge d'amortització i l'actualització del valor amb l'IPC anual.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

116

		Amortització				
	any	35	m2 constr	Cc	Actualització*	
Construcció	1955	157,14%	4.107,00			
Reforma	1995	57,14%	429,00	102.829,94 €	1,52	89.552,46 €
Ampliació	1997	62,86%	629,20	269.332,39 €	1,46	247.751,21 €
Ampliació	1999	68,57%	76,90	34.442,71 €	1,37	32.265,08 €
Reforma	1999	68,57%	211,30	47.252,35 €	1,37	44.264,84 €
Reforma	1999	68,57%	337,00	129.026,10 €	1,37	120.868,48 €
Reforma	2000	71,43%	211,00	71.451,98 €	1,34	68.155,81 €
Reforma	2001	74,29%	235,00	88.520,71 €	1,25	82.453,49 €
						685.311,38 €

Per tant, el valor residual del sòl (corresponent als 5700 m²st construït) és de és de 667.688,62 €, del que resulta una repercussió de 117,14 €/m2 st. Amb aquest valor de repercussió s'obté el valor de la finca resultant, essent el valor residual de la finca inicial 759.290,81 €.

Finca resultant

Referència cadastral	5176505
Superfície	2.064,86
Edificabilitat	**6.565,00**
Qualificació	E.s
Ús existent	Clínica Bofill
Ús potencial	Activitats sanitàries i assistencials
Increment	**83,00**

VR sol (ref.edific. proposta)	**769.013,30 €**
VR sol (€/m2)	**117,14 €**

2.4 Justificació de la viabilitat econòmica

En el quadre adjunt es calcula el rendiment de l'actuació d'acord amb els criteris i paràmetres exposats. Aquest rendiment s'entén com la diferència entre el valor d'increment de venda dels solars edificables i els costos globals per a la transformació.

Es constata que l'actuació dona rendiments lleugerament negatius. Això és degut a la desproporció entre el valor de l'ús sanitari en relació al valor substitutori dels espais lliures de cessió calculat en base a l'edificabilitat i valor ponderat d'un polígon fiscal d'una gran centralitat.

Increment sostre (m2 st) 83,00

Increment		Costos valor substitutori cessió ZV		Rendiment	
Valor /€)	Reperc (€/m2 st)	Valor /€)	Reperc (€/m2 st)	Valor /€)	Reperc (€/m2 st)
9.722,48	117,14	- 16.763,57	- 201,97	- 7.041,08	- 84,83

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

117

2.5 Conclusions

D'acord amb els resultats obtinguts, i a fi d'avaluar la viabilitat de la modificació, es constata que l'increment de valor de la modificació representa un rendiment unitari negatiu de 98,75 €/m2 essent la despesa de 201,75€/m2 en relació a l'increment de sostre de l'àmbit.

Al no haver-hi plusvàlues, no resulta d'aplicació l'obligació de cessió de sòl amb aprofitament per la recuperació de part de les plusvàlues per la comunitat obtingudes.0

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

ANNEX III. Valors residuals de referència

Valors residual edificis comercials

S'ha pres una mostra significativa de mercat immobiliari

Venta	Font	ref	Municipi	Construït	repercussió m2
1	habitaclia.com	500000819207	Sarrià de Ter	4700	1.345,13 €
2	habitaclia.com	1064000816451	Platja D'Aro	390,75	3.071,02 €
3	habitaclia.com	1465000765914	Figueres	381	2.165,35 €
4	habitaclia.com	587000723114	Castellar del Vallès	624	1.483,97 €
5	habitaclia.com	530000551209	Cerdanyola del Vallès	385	1.766,23 €

*el factor d'homogeneïtzació dels patis es 0.125 el de la superfície construïda

Els valors de repercussió s'homogeneïtzen amb el següent criteri i es rebaixa el corresponent 10% que reflecteix la minoració determinada per la oferta-demanda per fer la corresponent mitjana aritmètica:

Homogeneïtzació

500m2<sup<1000m2	5%
sup<500m2	10%

Resultat dels càlculs anteriors, resulta un valor de mercat mig de **1.630,31 €**

Els valors de repercussió es calculen pel mètode del valor residual, utilitzant els criteris de l'ordre "ECO 805/2003 sobre Normas de Valoración de Inmuebles":

F = VM × (1 - b) - j Ci

On:
F = Valor del terreny.
VM = Valor de d'immoble en la hipòtesis de edifici acabat.
b = Marge o benefici net del promotor en tant por u.
Ci = Cadascú dels pagaments necessaris considerats.

Valor venta mercat	Vm	**1.630,31 €**	
marge (ECO)	b	24%	
Construcció	Cc	657,95 €	Segons COAC 2010
		592,16 €	depreciació 20%
Total costos (1,25 Cc)	Ci	**740,19 €**	
			498,84 €

Per tant, s'ha considerat el valor residual d'us comercial de **498,84 €/m2**

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Valors residual edificis comercials

En base a l'estudi de preus dels habitatges de les comarques gironines del Gremi de promotors

Estudi GIPCE		sup util		sup constr	oferta-demanda
	abr-09	4.206,00 €		3.238,62 €	2.914,76 €
	oct-09	4.059,00 €	3,50%	3.125,43 €	2.812,89 €
	abr-10	3.980,00 €	1,95%	3.064,60 €	2.758,14 €
	dic-10	3.840,70 €	3,50%	2.957,34 €	2.661,61 €

Resultat dels càlculs anteriors, resulta un valor de mercat mig de **2.661,61 €**

Els valors de repercussió es calculen pel mètode del valor residual, utilitzant els criteris de l'ordre "ECO 805/2003 sobre Normas de Valoración de Inmuebles":

F = VM × (1 - b) - j Ci

On:

F = Valor del terreny.

VM = Valor de d'immoble en la hipòtesis de edifici acabat.

b = Marge o benefici net del promotor en tant por u.

Ci = Cadascú dels pagaments necessaris considerats.

Valor venta mercat	Vm	2.661,61 €		
marge (ECO)	b	18%		
Construcció	Cc	886,59 €	Segons COAC 2010	
		797,93 €	depreciació 10%	
Total costos (1,25 Cc)	Ci	997,41 €		
				1.185,10 €

Per tant, s'ha considerat el valor residual d'habitatge de **1.185,10 €/m2**

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Valors residual aparcaments

S'ha pres una mostra significativa de mercat immobiliari

Venda	Font	ref	Descripció	Adreça	Municipi	preu	oferta-demanda
1	habitaclia.com	397000628981	Aparcament	Zona Eixample - Eixample Nord	Girona	66.500,00 €	59.850,00 €
2	habitaclia.com	397000392101	Aparcament	Zona Centre - Zona estació	Girona	50.000,00 €	45.000,00 €
3	habitaclia.com	397000548684	Aparcament	Zona Eixample - Eixample Sud	Girona	22.000,00 €	19.800,00 €
4	habitaclia.com	397000820571	Aparcament	Zona Centre - Costat estacio trens	Girona	32.000,00 €	28.800,00 €
5	habitaclia.com	1446000794181	Aparcament	Zona Eixample - carrer de la Creu	Girona	45.000,00 €	40.500,00 €

Els valors es rebaixen el corresponent 10% que reflecteix la minoració determinada per la oferta-demanda per fer la corresponent mitjana aritmètica, del que resulta un valor mitjà de 38790,99 €, i una repercussió de **1.293,00 €/m2 st**

Els valors de repercussió es calculen pel mètode del valor residual, utilitzant els criteris de l'ordre "ECO 805/2003 sobre Normas de Valoración de Inmuebles":

F = VM × (1 - b) - j Ci

On:
F = Valor del terreny.
VM = Valor de d'immoble en la hipòtesis de edifici acabat.
b = Marge o benefici net del promotor en tant por u.
Ci = Cadascú dels pagaments necessaris considerats.

Valor venta mercat	Vm	**1.293,00 €**		
marge (ECO)	b	20%		
Construcció	Cc	886,59 €	Segons COAC 2010	
		797,93 €	depreciació 10%	
Total costos (1,25 Cc)	Ci	**997,41 €**		
				36,99 €

Per tant, s'ha considerat el valor residual d'us aparcament de **36,99 €/m2**

121

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que, per acord del Ple de data 12/09/2011, es va acordar sotmetre novament a informació pública el present document.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació Urbanística
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Ajuntament de Girona

4. PLÀNOLS

1.	Situació	1/5.000
2.	Ortofoto	1/2.000
3.	Estructura de la propietat	1/1.000
4.	Estat de l'edificació existent (alçades)	1/1.000
5.	Planejament vigent	1/1.000
6.	Planejament proposta	1/1.000

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 14/11/2011.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

Equip redactor:

Servei de Planejament i Gestió / Àrea d'Urbanisme

Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte
Rosa Peralta Saguer, arquitecta
Xavier Artés Bosch, arquitecte

Joana Mendieta Bosch, advocada

Girona, octubre de 2010
modificat setembre 2011