

# PLA DE MILLORA URBANA - 36

## Can Turon

SITUACIÓ : Carrer de Can Turon, Carrer Astúries, Carrer Barcelona, Carrer 8 de Març de 1908, Crta. C-65

MUNICIPI : GIRONA



PROMOTOR : INS NOU SL

---

**Crous / Grabuleda / Riera**

ARQUITECTES

Cor de Maria, núm. 9 entr. 1ª  
17002 GIRONA  
Tel.: 972-213552 – Fax: 972-223650  
E-mail: cgrarq@coac.net  
www.cgrarq.com

---

## I.- MEMÒRIA

## ÍNDEX MEMÒRIA

- 1.- Introducció
- 2.- Objecte del Pla
- 3.- Promoció, formulació, tramitació i marc jurídic
- 4.- Marc urbanístic i legal, i situació respecte al P.G.O. U.
- 5.- Característiques del territori
  - 5.1.- Límits i superfície
  - 5.2.- Topografia
  - 5.3.- Usos i vegetació existents
  - 5.4.- Infraestructura existent
  - 5.5.- Planejament vigent
- 6.- Estructura de la propietat
- 7.- Objectius i criteris d'ordenació
- 8.- Descripció i justificació de la solució adoptada
  - 8.1.- Generalitats
  - 8.2.- Xarxa viària
  - 8.3.- Zonificació
  - 8.4.- Ordenació de l'edificació
  - 8.5.- Els espais públics
  - 8.6.- Infraestructura de serveis
- 9.- Gestió i pla d'etapes
  - 9.1.- Deures dels propietaris
  - 9.2.- Estudi Econòmic i Financer
  - 9.3.- Informe sostenibilitat econòmica
  - 9.4.- Aprofitament
  - 9.5.- Pla d'etapes
- 10.-Justificació Mediambiental
- 11.-Mobilitat Sostenible
- 12.- Normativa
  - Capítol I.- Disposicions de Caràcter General
    - Art. 1. Naturalesa i objecte
    - Art. 2. Situació i àmbit
    - Art. 3. Obligatorietat
    - Art. 4. Vigència
    - Art. 5. Interpretació
    - Art. 6. Determinacions
  - Capítol II.- Gestió i Execució
    - Art. 7. Execució
    - Art. 8. Projecte de reparcel·lació
    - Art. 9. Projecte d'urbanització
    - Art. 10. Junta de Conservació
  - Capítol III.- Règim Urbanístic del sòl
    - Art. 10. Classificació de sòl
    - Art. 11. Qualificació
    - Art. 12. Ordenació específica subzona 4.2.i (Can Turon)

## ANNEXES

ANNEX 1: Suficiència en al concessió d'aigües.

ANNEX 2: Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística.

ANNEX 3: Estudi Avaluació de la Mobilitat Generada.

## PLÀNOLS

1.- Situació	1: 10.000
2.- Vista fotogràfica	1: 4000
3.1.- Proposta Modificació MPGOU 39	1: 1500
3.2.- Ordenació Indicativa MPGOU 39	1: 1500
4.- Estructura de la Propietat	1: 1000
5.- Àmbit i Superfície	1: 1000
6.- Topogràfic Estat actual	1: 1000
6.1- Topogràfic Estat actual	1: 1000
7.- Qualificació i Ordenació Edificació	1: 1000
8.- Implantació Resultant Indicativa	1: 1000
9.- Superfícies d'Urbanització i Vinculació	1: 1500
10.- Seccions	1: 1000
11.- Integració del contorn	1: 300
12.- Perspectives i Volumetria	
13.- Impacte i Integració Paisatgística	

## MEMÒRIA

### 1.- INTRODUCCIÓ

L'Ajuntament de Girona té aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el Pla General d'Ordenació Urbana del municipi en sessió de data 28 de febrer de 2002 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3654 d'11 de juny de 2002 i posteriorment la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar conformitat al text refós de les normes de planejament general, que es va publicar al DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

El 29 de desembre de 2010 va entrar en vigor el Decret Llei 1/2009 del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, publicada al DOGC 5.534 de 28 de desembre del 2009.

En data 18 de gener de 2011 aquest consistori va aprovar inicialment la modificació puntual del text refós del PGOU número 39 per l'adaptació dels usos comercials al DL 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials, i delimitar el sector de Can Turón per configurar una ordenació urbanística unitària mitjançant al PMU-36 i incloure aquest sòls en la delimitació de la Trama Urbana Consolidada (TUC) del municipi.

Els terrenys objecte de la proposta del present Pla de Millora Urbana són de propietat privada i conformen l'àmbit de la UA 75 Can Turón ja executada i conformen el sòl d'unes parcel·les que estan classificades de sol urbà consolidat, però que per la seva transformació d'ús, esdevé en un sòl urbà no consolidat, i que necessita d'un Pla de Millora Urbana per definir les noves alineacions i cessions.

Es tracta d'uns terrenys situats a costat del carrer Barcelona i de la carretera comarcal C65 per la seva vessant Sud i Est respectivament, darrera l'equipament comercial del antic PC CITY que don front al carrer Astúries per la vessant de ponent i limita al sud amb el carrer 8 de març de 1908, amb una superfície total del sector, segons consta en el propi P.G.O., de 56.203,29 m<sup>2</sup>, dels quals un 33,22 per cent (18.669,09 m<sup>2</sup>) han de passar a formar part de reserva de sòl públic i un 66,78 per cent (37.534,20 m<sup>2</sup>) queda per aprofitament privat d'us comercial.

## 2.- OBJECTE DEL PLA

El present document té la consideració de pla de millora urbana PMU-36 de CAN TURON i té per objecte el desplegament de la modificació puntual del text refós del PGOU núm. 39 i l'adaptació d'ús comercial al decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials. La proposta d'ordenació, pretén completar la urbanització ja existent i convertir els terrenys en solars edificables per a l'ús assignat en la modificació del text refós del P.G.O.U, així com l'establiment dels corresponents espais lliures i dotacions comunitàries també de conformitat amb el que disposa el planejament aprovat. Tot això conforme a les facultats atorgades en ordre al planejament urbanístic del Decret Llei 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme,(TRLLUC) i d'acord amb les seves directius i disposicions legals.

Així, el present Pla de Millora Urbana (PMU) s'emmarca en allò que disposa l'article 70 de l'esmentat text refós de la Llei d'urbanisme:

### *Art.70 Plans de millora urbana*

*1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:*

*b) En el sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.*

### *Art.31 Concepte de sòl urbà no consolidat*

*2) El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.*

### *Art.29 Concepte de solar*

*a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic.....*

*d) Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.*

Pel que respecta a la seva tramitació i aprovació, es seguirà allò que determinen els articles 85 i 81 del text refós de la Llei d'urbanisme.

Cal dir també que el vigent text refós del PGOU núm. 39 proposa com a objectius en aquest sector:

- Ordenar les noves construccions dins les parcel·les privades degut a la seva topografia i el gran desnivell dels carrers existents.
- L'obtenció de sòl per cessió lliure i gratuïta destinat a espais lliures.
- Urbanització a càrrec dels promotors del sòl destinat a sistema viari i d'espais lliures.

### 3.- PROMOCIÓ, FORMULACIÓ, TRAMITACIÓ I MARC JURÍDIC

Aquest pla de millora urbana és d'iniciativa privada correspon i està promogut per la societat INS NOU SL amb CIF B-58275215 i amb domicili social i a efectes de notificacions a Carretera Santa Eugènia, número 7, baixos, 17005 GIRONA, representada pel sr. Francesc Álvarez Rubírola, amb DNI 40.245.647 V i per quan el P.G.O.U disposa com a gestió i execució el sistema de **compensació bàsica**.

Quant al marc jurídic, hem de dir que aquest document es redacta fent ús de les facultats atorgades en ordre al desenvolupament del planejament urbanístic previst pel planejament general del municipi i de conformitat amb l'establert a l'article 76.2 i concordants del DLEG 1/2010 TRLUC.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnic competent segons el que estableix la disposició addicional tretzena del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

La seva tramitació i aprovació, queda regulada pels arts. 81 i 85 i 87 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

### 4.- MARC URBANÍSTIC I LEGAL, I SITUACIÓ RESPECTE AL P.G.O.U

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny , pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl, i pel Decret legislatiu, d'àmbit autonòmic, DL 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, la Llei 3/2015 de l'11 de març de mesures fiscals, financeres i administratives i el Decret 305/2006, de 187 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme.

En un segon ordre, i tal com ja s'ha dit en l'apartat d'introducció del present document, el municipi de Girona té com a planejament d'àmbit municipal vigent en l'actualitat el Pla General d'Ordenació aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 28.02.02. i el seu Text Refós, conformat per la CTU de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006 i publicat integrament al DOGC núm 4618 de 21.04.2006



En el P.G.O. es delimita la Unitat d'Actuació número 75 de Can Turón ja executada, la qual, segons es reflecteix en el propi pla, es tracta d'uns terrenys situats al costat de la carretera de Barcelona i a l'oest de la carretera comarcal C-65, amb una superfície de  $56.203,29 \text{ m}^2$ . De forma gairebé quadrada i amb un desnivell mitjà entre el carrer oest(inferior) i el carrer est (superior) de 7,00 m que arriba a 7,30m entre el vèrtex extrems. Actualment està lliure d'edificacions.

El Sector d'actuació, sempre segons disposicions del P.G.O.U, s'executarà pel sistema de: *Compensació bàsica*.

El P.G.O. i la modificació puntual del text refós del PGOU nùm. 39 determina el règim urbanístic del sòl i delimita el sector de "Can Turón" PMU-36 per configurar tres parcel·les que estan classificades de sol urbà consolidat, amb una proposta d'ordenació urbanística unitària amb les zones residencials contigües per tal d'ampliar i millorar la vialitat i els espais lliures, per regular l'ordenació volumètrica que asseguri una bona implantació paisatgística dels edificis i donar una transformació dels usos preexistents en una de les parcel·les, sense una reordenació general de l' àmbit, d'acord amb la Disposició addicional segona i l'art.70 del D. Leg 1/2010 TRLUC.

Així, doncs es preveu a raó de l' establert a l'art 100.4 de la LUC de dotar majors reserves de sòl públic per a zones verdes,espais lliures i equipaments que serà de  $18.669,09 \text{ m}^2$  i un sòl d'aprofitament privat, que de  $43.270,95 \text{ m}^2$  edificables passarà a  $37.363,03 \text{ m}^2$  en el qual es podrà edificar un sostre màxim de  $32.985,36 \text{ m}^3$  amb una edificabilitat bruta de  $0,587 \text{ (m}^2 \text{ sostre/ m}^2 \text{ sòl)}$ . Aquestes xifres, un cop ajustades a la realitat de la superfície disponible calculades segons plànol a escala 1/200 de l'àmbit del sector i mantenint la proporcionalitat entre aprofitament privat i espai públic, resulten ser les següents: **Superfície total de l'àmbit  $56.203,29 \text{ m}^2$** , reserva per a **sòl públic  $18.669,09 \text{ m}^2$**  corresponent a  $11.910,29 \text{ m}^2$  (sistema viari urbà A.2) i  $6.929,97 \text{ m}^2$  (per Espais verds i zones verdes C.1) i un **sòl d'aprofitament privat de  $37.363,03 \text{ m}^2$** . Amb aquestes superfícies ajustades amb més precisió al terreny, *es conserva la proporcionalitat de cessions i terreny d'aprofitament*, i entra dintre del límit del 5% previst a l'article 14.1 del Pla general d'ordenació de Girona referent a la "precisió de límits".

## **5.- CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI**

### **5.1. Límits i superfície**

L'àmbit del Sector de can Turon, limita al nord i est amb l'enllaç de l'accés sud de l'autopista AP-7 amb la carretera de Sant Feliu de Guíxols. C-65.

Al sud part amb terrenys de la U.A. Camp de la Coma, i part amb terrenys de la U.A.Avellaneda i la resta amb sòl no urbanitzable.

A l'oest, part amb la carretera de Barcelona, i part amb sòl urbà.

La superfície total del sector és de 56.203,29 m<sup>2</sup>, d'acord amb la medicció real topogràfica efectuada. Dels que 43.270,95 m<sup>2</sup> corresponen a terrenys de titularitat privada, i la resta, 12.932,34 m<sup>2</sup> a vialitat pública.

### **5.2. Topografia**

Els terrenys compresos a la banda est de la carretera comarcal c-65 de Girona a Sant Feliu de Guíxols són eminentment plans i la seva forma és allargada en sentit nord/sud.

Els que queden compresos entre el carrer Barcelona, el carrer Astúries, el carrer de dalt de Can Turón i el carrer 8 de març de 1908, són com a conseqüència dels moviments de terres i de l'enllaç de les diferents cotes topogràfiques dels carrers i que s'han fet anteriorment, son en un gran desnivell. Aquest es concentra actualment a la zona perimetral dels carrers 8 de març de 1908 i el carrer de pujada de Can Turón, especialment en la zona immediata al carrer que fa de límit amb els vials on es produeix uns marges d'uns quatre metres aproximadament.

### **5.3. Usos i vegetació existents**

En l'actualitat, el territori que comprèn l'àmbit d'aquest sector, està conformat per terrenys totalment erms sense cap ús i no existeixen edificacions en el territori,

solsament hi han les casetes de les estacions transformadores de energia elèctrica previstes ja pel sector.

#### **5.4. Infraestructura existent**

Es tracta d'un sòl urbà no consolidat, segons l'article 31 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010 de 3 d'agost, té els carrers colindants urbanitzats, disposa d'accés rodat, està pendent d'edificacions, de definir alineacions i de noves cessions en espais de parcs i jardins, però ja està urbanitzat anteriorment, l'àmbit que ens ocupa disposa de tots els serveis urbanístics bàsics, en els seus carrers perimetrals, és a dir, en tots els vials que limiten amb les tres illes edificables i a la carretera de Barcelona, es per això que els tres vials, ( carrer Astúries, carrer 8 de Març de 1908,i el carrer de Can Turón) disposa de tots els serveis urbanístics: clavegueram, aigua potable, baixa tensió, enllumenat públic i de telefonia.

La carretera Barcelona disposa d'aigua potable, de clavegueram i enllumenat públic.

## 5.5. Planejament vigent

### CAPÍTOL IV. DELIMITACIÓ PMU CAN TURON

Article 10. PMU-36

Can Turon.

Per la regulació específica de l'àmbit de Can Turon es delimita un sector de PMU que es descriu a la fitxa que segueix on s'estableixen els paràmetres de gestió i ordenació específica. Pel que fa als valors numèrics i a efectes justificatius, es tindran en compte 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.

## PMU-36

## CAN TURON

### ÀMBIT:

- Afecta un àmbit de sòls al sud de la intersecció de la carretera de Sant Feliu amb la carretera de Barcelona.
- La superfície del sector és de 56.203,29 m<sup>2</sup>.

### OBJECTIUS GENERALS:

- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta, destinat espais lliures, equipaments i sistema viari.
- Urbanització del sòl destinat a sistema viari espais lliures i vialitat a càrrec dels propietaris del sector.
- Establir paràmetres d'ordenació de l'edificació que garanteixin l'establiment d'uns usos comercials adequadament implantats i ben integrats i relacionats amb en els teixits residencials de l'entorn.
- Establir criteris específics de millora de la l'espai públic i la vialitat, així com d'ordenació de volums, façanes i espais lliures de les parcel·les per aconseguir una òptima implantació paisatgística.
- Millorar la mobilitat del sector, especialment per vianants i ciclistes.

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

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m <sup>2</sup>	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		56.203,29	100,00
Sostre màxim (m <sup>2</sup> sostre):		32.985,36	
Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl):		0,587	
Ús global:		COMERCIAL	
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		18.669,09	33,22
Viari:			
Espais lliures:		6.894,36	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		37.534,20	66,78
Comercial:		37.534,20	
ALTRES DETERMINACIONS			
- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 4.2.			
- La delimitació del sector i ordenació estan reflectides en els plànol O1b de la modificació.			

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

- El sector s'executarà per compensació bàsica.
- El PMU, d'acord amb els criteris de la ordenació indicativa del plànol O\_2b, podrà desenvolupar l'ordenació volumètrica sense en cap cas modificar els paràmetres bàsics del PA. A aquests efectes són paràmetres bàsics el sostre màxim, els usos principals i compatibles i els estàndards mínims de sistemes.
- Determinacions específiques:
  - Desenvolupament mitjançant un Pla de Millora Urbana
  - El PMU incorporarà un estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP) que contindrà les següents justificacions:
    - ✓ D'integració de volums i façanes de tot l'àmbit, especialment en el front de la C-65
    - ✓ De l'enjardinament de l'espai lliure privat, establint mesures adequades d'integració en el tractament i plantacions d'aquest espai, especialment en la perllongació visual dels carrers Astúries i Can Turon(vers el nord) on es preveuran passos peatonals d'ús públic; així com en la franja paral·lela a la C-65 no edificada.
  - Cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte el planejament vigent modificat
  - No es permet l'ús de tanques de límit de parcel·la
  - S'incorporarà un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que, almenys, resoldrà la connexió de vianants i ciclistes de l'àmbit amb el sector de La Pabordia, travessant la C-65.
- Els solars resultants del sector s'edificaran en un termini de 4 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de pla general.
- Es fixa l'obligació de que els propietaris es constitueixin en una junta de conservació, excepte si el PMU estableix un sistema d'execució simultània de la urbanització amb les edificacions

## 6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La superfície de 56.203,29 m<sup>2</sup> que comprèn l'àmbit de la Unitat d'Actuació número 75 de Can Turón es de titularitat privada i està conformada per les següents finques:

*“a) URBANA FINCA A 1.1 Parcel·la de terreny de forma rectangular, situada en el terme municipal de Girona, sector “Can Turón” de superfície TRETZE MIL CENT NORANTA-NOU METRES, VUIT-CENTS VUITANTA-TRES DECIMETRES QUADRATS, 13.199,883 m<sup>2</sup>, amb destinació comercial, que limita: al Nord, Sud, E i Oest, amb vials de la reparcel·lació. La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 10.559,906 m<sup>2</sup>/sostre. Es correspon en part de la finca 1.1 de les aportades. Finca 8388 Tomo 3822 Llibre 239 Folio 40 secció 4<sup>a</sup> del Registre de la Propietat de Girona n<sup>o</sup> 1*

*PROCEDÈNCIA: Reparcel·lació i Segregació de la finca 8387, foli 33 Volum 3822, llibre 239 de Girona, inscripció 1<sup>a</sup>. Pertany a plena propietat i a títol de Reparcel·lació, a **INS NOU SL. CIF B58275215** segons resulta de la reparcel·lació autoritzada pel Ajuntament de Girona, el dia 4 de març de 2.005.*

*b) URBANA FINCA A 1.2 Parcel·la de terreny de forma trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, sector “Mas Turón” de superfície SETZE MIL TRES-CENTS CATORZE METRES, ZERO VINT DECIMETRES QUADRATS, 16.314,020 m<sup>2</sup>, amb destinació a dotacions i serveis, que limita: al Nord i Est, amb vial d'accès a l'autopista, al Sud i Oest, amb vial del Projecte de Reparcel·lació, i amb finca de l'entitat EXINTESA. La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 11.419,814 m<sup>2</sup>/sostre. Es correspon en part de les finques 1.1 i 2 de les aportades. Finca 8389 Tomo 3822 Llibre 239 Folio 46 inscripció 2 secció 4<sup>a</sup> del Registre de la Propietat de Girona n<sup>o</sup> 1*

*PROCEDÈNCIA: Reparcel·lació i Segregació de la finca 8387, foli 33 Volum 3822, llibre 239 de Girona, inscripció 1<sup>a</sup>. Pertany a plena propietat i a títol de Reparcel·lació, a **INS NOU SL. CIF B58275215** segons resulta de la reparcel·lació autoritzada pel Ajuntament de Girona, el dia 4 de març de 2.005*

*c) Urbana: finca AP-2.3.4 i 5. Parcel·la de terreny de forma trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, sector “MAS Turón”, de superfície TRETZE MIL SET-CENTS CINQUANTA-SET METRES, ZERO CINQUANTA DECIMETRES QUADRATS, 13.757,050 m<sup>2</sup>, en destinació Comercial, que limita al Nord, amb carretera d'accés a crta de Sant Feliu; al Sud, amb vial del projecte de Reparcel·lació; a l'Est, amb la finca A 1.2 i a l'Oest amb la Ctra. de Barcelona. La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de*

rasant de 11.005,640 m2./sostre , es correspon amb part de les finques 1,2,3,4 i 5 de les aportades. Constitueix la registral 8.390, Secció 4ª inscrita al tom 3.822, llibre 239, foli 53 Inscripció 5 del Registre de la Propietat núm. 1 de Girona.

*PROCEDÈNCIA : Reparcel·lació i Segregació de la finca 8.387, foli 33, Volum 3.822.llibre 239 de Girona 4ª, inscripció 1ª que és l'extensa d'Agrupació Instrumental de la UNITAT D'ACTUACIÓ "CAN TURÓN".*

*Pertany a títol de Reparcelación:*

*Mitad Indivisa de la nuda propiedad de la participación del 29,613% por cien y de la participación de 2,112 % por cien de esta finca a **MARIA ASUNCION ABEL CAÑET** NIF: 40306556E.*

*Mitad Indivisa de la nuda propiedad de la participación del 29,613 % por cien y de la participación de 2,112 % por cien de esta finca a **ROSA MARIA ABEL CAÑET** NIF: 40306523N*

*Mitad Indivisa de la nuda propiedad de la participación del 59,331 % por cien de esta finca a **MARIA DOLORES ABEL PIBERNAT** NIF.40253560H*

*Pertany a títol de Permuta:*

*Mitad Indivisa de la nuda propiedad de la participación del 59,331 % por cien de esta finca a **INS NOU SL**. Cif: B58275215 autoritzada pel Notari de Girona, el Sr. Juan Ramón José Palomero Gil.*

*Una tercera parte indivisa de la participación del 8,944 % por ciende esta finca a **MARIA ASUNCION ABEL CAÑET** NIF: 40306556E. autoritzada pel Notari de Girona, el Sr.Ramón Coll Figa*

*Una tercera parte indivisa de la participación del 8,944 % por ciende esta finca a **ROSA MARIA ABEL CAÑET** NIF: 40306523N. autoritzada pel Notari de Girona, el Sr.Ramón Coll Figa.*

*Una tercera parte indivisa de la participación del 8,944 % por ciende esta finca a **MARIA DOLORES ABEL PIBERNAT** NIF.40253560H autoritzada pel Notari de Girona, el Sr.Ramón Coll Figa.*

Les dites finques són propietat de l'entitat INS NOU S.L. domiciliada a Girona, carretera Santa Eugènia número 7 baixos 17005 Girona, i amb CIF: B - 58.275.215, constituïda per temps indefinit segons escriptura pública autoritzada pel Notari de Girona, Sr. Juan Ramón José Palomero Gil, el dia 29 de novembre de 1986 i representada pels Sr. Francesc Àlvarez Rubirola amb DNI números 40.245.647 V, i de les Sras Maria Dolores ABEL PIBERNAT DNI 40253560H i Maria Asunción i Rosa Maria ABEL CAÑET DNI 40306556E i 40306523N respectivament.

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plano número 4, i consta de tres parcel·les en sòl urbà consolidat.



## **7.- OBJECTIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ**

Donat que es tracta d'un Sector ( antiga Unitat d'Actuació número 75), ja definida en el propi planejament general, que provenen d'un polígon d'actuació urbanitzat i reparcel·lat, ja qualificat en la seva major part de comercial i que ha quedat inserit dins els nous creixements residencials del sud de la ciutat, en ell queden establerts els objectius i criteris generals d'ordenació, tenint en compte que l'única intervenció que contempla el present pla de millora urbana és el canvi i transformació d'usos de una de les tres parcel·les i la ampliació de part del Sistemes d'Espais Lliures amb parcs i jardins urbans, que entornen els límits amb el pla de la Coma i l' ARE del sector Avellaneda, i que allarga i dona sortida a la integració paisatgística i a la mobilitat de la carretera de Barcelona com alternativa d'accés a aquesta zona des del giratori i la zona de la Pabordia i Mas GRI.

## **8.- DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA**

### **8.1. Generalitats**

Els terrenys que comprenen l'àmbit del Sector de Can TURON de Girona queden estructurats a nivell general pel propi Pla General d'Ordenació Municipal que la defineix i la Modificació Puntual del Text Refós núm. 39 , i en ell es grafien les diferents zonificacions que la conformen.

Així, l'àmbit situat en el perímetre, a l'est de la carrer de Barcelona, al sud de la carretera comarcal C-65 de Girona a Sant Feliu de Guíxols i al nord del carrer 8 de març de 1928 queda qualificat de Sistema d'espais públics (Clau C.1), mentre que a l'interior de l'àmbit els terrenys queden qualificats, com d'aprofitament privat,(Clau 4.2), amb l'establiment d'una mínima vialitat, ja executada i urbanitzada, per connectar el sector de forma adequada.

També es prolonga per la banda oest de l'àmbit i fins a enllaçar amb el giratori l'actual sistema viari, (Clau A.2), amb la prolongació del carril bici i la vorera dels vianants.

## 8.2. Xarxa viària

L'àmbit dels terrenys compresos a l'est del carrer de Barcelona queda delimitat per una banda, per la vorera i el vial lateral del sector comercial que configura el carrer Barcelona i que serveix d'accés en els baixos comercials de les edificacions existents i, per l'altra banda, per la carretera comarcal C-65 de Girona a Sant Feliu de Guíxols, i el límit sud estar definit pel carrer 8 de Març del 1908 que don accés al camp de la COMA.

## 8.3. Zonificació

Es mantenen les mateixes qualificacions que preveu el Pla General d'Ordenació vigent clau 4.2 (Zona Comercial amb espais oberts), exceptuant la parcel·la situada mes a l'oest del àmbit, (parcel·la 4349502 nùm.3 ) que canvia el seu ús de ( Clau 3.2) Dotacions i Serveis privats amb espais oberts a Comercial (Clau 4.2) i la inclusió de nous accessos per vianants del carrer Astúries i i carrer de dalt de Can Turón. que dóna sortida a la parcel·la Nord del àmbit, augmentant les superfícies de Parcs i jardins urbans (Clau C1).

En conseqüència, tal com hem dit, es mantenen i s'augmenten les superfícies del "*Reserves mínimes de sòl públic*" previstes en el P.G.O. ( 11.774,73 viari Clau A2, + 6.894,36 de Parcs i Jardins urbans Clau C1, que don un total de: 18.669,09 m<sup>2</sup>). Així mateix en les parcel·les d'aprofitament privat restant, que son de 37.363,03 m<sup>2</sup> es manté l'edificabilitat dels 32.985,36 m<sup>2</sup> de sostre edificable previstos, i ara tots amb la mateixa qualificació de "*Zona Comercial amb espais oberts*", Clau 4.2.

**QUADRE SUPERFÍCIES PMU CAN TURON**

MP PGOU 39		PMU		
			1.557,74	
			3.734,40	
			1.079,39	
			<u>558,44</u>	
Espais lliures (C.1)	6.894,36		6.929,97	
Vialitat (A.2)			11.910,29	
Total sistemes	18.669,09	33,22%	18.840,26	33,52%
			11.880,21	
			11.880,37	
			<u>13.662,45</u>	
Zona comercial (4.2.i)	37.534,20	66,78%	37.363,03	66,48%
TOTAL SECTOR	56.203,29	100,00%	56.203,29	100,00%

**8.4. Ordenació de l'edificació**

D'acord amb la pròpia proposta del P.G.O. l'edificació queda ubicada de forma alineada als vials de can Turón i 8 de març del 1908 i carrer Astúries i que ha de connectar el parc comercial de Can Turón amb el carrer Barcelona, amb una superfície de sostre edificable sobre rasant de 32.985,36 metres quadrats distribuïts en tres parcel·les de Superfícies 11.820,21 m<sup>2</sup> la (4349501), de 11.880,37 m<sup>2</sup> la (4349202) i de 13.662,45 m<sup>2</sup> la (4349502) i un nombre màxim de dues plantes cada una d'elles.

Degut als aproximadament 7 metres de desnivell existents entre la rasant del carrer Astúries i el carrer de dalt de Can Turón, el terreny que queda dintre de l'àmbit del sector, es preveu que la planta superior quedarà a nivell de carrer superior, mentre que la planta inferior quedarà al nivell de baix (aproximadament similar al de la carrer Astúries).

### **8.5. Els espais públics**

Els espais públics són i s'ubiquen en els llocs ja definits pel text refós de P.G.O.U núm. 39 i compostos majoritàriament per “*Sistema d'espais lliures*”, clau C.1. Comprenen part del perímetre de tot el límit de l'àmbit i uns queden al nord de ARE AVELLANEDA connectats amb uns terrenys qualificats d'idèntica forma i que formen part del Camp de la COMA i l'altre al sud de la carretera de comarcal C-65 de Girona a Sant Feliu de Guíxols.

### **8.6. Infraestructura de serveis**

Finalment, pel que fa a serveis urbanístics hem de dir que les xarxes de clavegueram, aigua potable, energia elèctrica, enllumenat públic i telefonia segueixen en la seva distribució els carrers i zones públiques, a fi i efecte d'evitar el seu pas per zones privades amb la corresponent creació de servituds.

CLAVEGUERAM D'acord amb les preexistències de la zona, es preveu ja una xarxa separativa. Així, les aigües residuals aniran a vessar a l'actual conducció existent en el carrer de can Turón que limita amb la Unitat d'Actuació, de la Avellaneda i les aigües plujanes que recullen el vials vessaran a la conducció existent i a la carretera Barcelona i que avui ja recull les aigües superficials d'aquella zona.

Les possibilitat de desguàs del sector es centra pràcticament en la xarxa existent tant en la ja executada, del carrers del entorn com la de la carretera Barcelona, que abocant el seu afluent, previ un sobreeixidor d'aigües plujanes, al col·lector del Güell, localitza una conducció de secció circular de 120 cm de diàmetre als efectes de recollir les aigües plujanes de l'àmbit afectat. Aquesta conducció connecta, endinsant-se en l'àmbit del sector, amb la xarxa d'evacuació de les edificacions que es situen al nord-oest de l'àmbit afectat.

També amb el desenvolupament urbanístic de la zona contigua, de l' Avellaneda nord, possibilitarà una connexió pel sud, amb la xarxa existent en aquell sector i que disposa una conducció de formigó de diàmetre 400 mm.

**AIGUA POTABLE** D'acord amb la informació de la pròpia Companyia d'Aigües i assessorats per la mateixa, l'aigua es subministrarà des de la conducció existent en el parc comercial Can Turón. Així mateix, es preveu la instal·lació d'un hidrant d'incendis davant del lloc on s'ha d'ubicar les noves edificacions. ( Annex 1).

**MITJA I BAIXA TENSIÓ** Per les previsions d'aquest servei s'ha consultat a la companyia subministradora FECSA-ENDESA i ja es disposa d'una distribució de les estacions transformadores d'energia a cada parcel·la i d'un red de cablejat de coure a cada un dels carrers ja urbanitzats actualment.

**ENLLUMENAT PÚBLIC** D'acord amb els Serveis Tècnics municipals, s'ha previst la connexió de la xarxa en l'últim fanal municipal existent a la carrer de Barcelona en front al antic PC CITY.

**TELEFONIA** Consultat el departament d'enginyeria de TELEFÓNICA, es preveu la prolongació de la xarxa des de l'actual troneta existent darrera la antiga nau del PC City.

## **9.- GESTIÓ I PLA D'ETAPES**

### **9.1. Deures dels propietaris**

S'estableix el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació modalitat de compensació bàsica, regulat per l'article 130 i següents de la Llei d'urbanisme.

De conformitat amb el que disposa l'article 44 de la TRLLUC, en quant a deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat s'haurà de:

- Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del present pla mitjançant la formulació del corresponent projecte de reparcel·lació.
- Cedir a l'Ajuntament, de forma obligatòria i gratuïta, el sòl corresponent a les reserves de sòl públic destinades a sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit d'actuació, cessió que es farà efectiva un cop aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació en el qual es fixen les adjudicacions de cada un dels tipus de sòl i parcel·les edificables.
- Els propietaris hauran de costejar la urbanització sens perjudici de rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis i infraestructura en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

### **9.2. Estudi Econòmic i Financer**

Despeses d'urbanització:

D'acord amb l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, i de la Llei 3/2015 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i de mesures fiscals,financeres i administratives, les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries del sector PMU-36 " Can Turón" , comprenen els conceptes següents:

- Obres d'urbanització.
- Costos d'enderrocs i trasllat de antigues instal·lacions.
- Costos de redacció del Pla de Millora, del projecte d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

Cost d'urbanització, enderrocs i connexions a infraestructures de serveis exteriors existents.

El cost de les obres d'urbanització en el sector PMU-36 "Can Turón" es refereix:

- Al conjunt dels vials per vianants i bicicletes de nova creació i l'ampliació de voreres, al trasllat i senyalització de la parada d'autobús de la línia 2.
- A la urbanització dels nous espais lliures previstos en l'ordenació i integrats en el nou teixit urbà.

Aquestes diferenciacions són importants a fi de realitzar una aproximació correcta als costos derivats d'unes i altres actuacions. Per tal cosa, s'han aplicat els següents mòduls unitaris de cost:

Vialitat:

- Carrers de nova creació o complement viari: 120 €/m<sup>2</sup>

Espais lliures:

- Espais extensius enjardinament (places –jardí –parcs): 60 €/m<sup>2</sup>

L'aplicació d'aquest mòduls de cost sobre els diferents elements que integren el total de:

4.244,18m <sup>2</sup> de vialitat	x	120€/m <sup>2</sup>	= 509.301,60 €
5.255,72 m <sup>2</sup> de enjardinament	x	60€/m <sup>2</sup>	= 315.343,20 €
cost total de l'obra d'urbanització .....			824.644,80 €

En resum, el conjunt de costos analitzats fins el moment, dona una estimació en l'entorn dels: 824.644,80 euros. sense IVA.

Per tal de calcular els costos corresponents a la gestió del planejament (treballs de topografia, redacció de projectes, tasses i despeses generals, i seguint els criteris establerts al "Manual para la ejecución del planeamiento en la compensación y en la cooperación" de Lluís Hosta Privat, tots aquests es poden quantificar amb un 15% de l'import de les obres d'urbanització. En el nostre cas aplicant un 15% sobre 824.644,80 € resultaria un valor de : 123.696,72€.

Així les Despeses total d'urbanització, d'acord amb allò establert a l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost es situen a l'entorn de : **948.341,52 €**

### Repercussió costos i Valor residual del solars urbanitzats.

Es per això que partint dels costos d'urbanització la repercussió en els 37.363,03 m<sup>2</sup> de sostre edificable, suposen una repercussió de 948.341,52 € / 37.363,03 m<sup>2</sup> = 25,38 €/m<sup>2</sup> de sostre edificable, repercussió en el total del sector i en totes tres parcel·les (4349501,4349202,4349502) i que es pràcticament la mateixa repercussió que es calculà en la M.P.G.O.U. amb mes menys un euro de diferència.

Repercussió assumible d'acord amb la tipologia comercial.

### **9.3. Informe sostenibilitat econòmica**

Es redacta en compliment del article 59 del DL1/2010, que en relació a la documentació del plans de millora urbana, que ha de contenir 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 són:

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 del serveis necessaris. I per tant i en compliment del article esmentat (59 del DL 1/2010), es fa una valoració dels nivells mínims d'IBI necessaris per a garantir la sostenibilitat de l'actuació.

### **9.3. IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES DE LA MPGOU EN L'ÀMBIT DEL PMU-36 CAN TURON**

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

-Infraestructures incloses en el sector o necessàries pel seu correcte funcionament

- Implantació infraestructures (urbanització), espais lliures i serveis en el sector.
- Implantació de prestacions i serveis externs al sector (nous equipaments).
- Manteniment de dites infraestructures i espais lliures (incloent l'enllumenat públic, neteja i vigilància).



- Manteniment de les prestacions i serveis necessàries per la població que treballa en el sector.

Els ingressos associats al sector son els següents:

- Cessió d'aprofitament urbanístic
- Impost sobre construccions i obres (llicències)
- 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 cessió d'aprofitament urbanístic s'incorporarà en el patrimoni de sòl i habitatge.
  - La implantació de les infraestructures i espais lliures incloses en el sector no genera despesa alguna per estar imputada íntegrament als propietaris del sector.
  - En aquest sector no s'inclou cap implantació d'equipaments per la qual cosa no genera despeses a l'administració actuant (Ajuntament de Girona)
  - L' implantació d'equipaments i serveis fora del sector es pot fer progressivament en funció de l'ocupació real del sector. Per tant es podrà realitzar adaptant la despesa en un primer moment als ingressos corresponents a les del IAE.
- 
- Finalment el manteniment d'infraestructures i serveis i espais lliures haurà d'esser suportat pe l'IBI que generi l'àmbit.

Existeixen dos escenaris per avaluar la sostenibilitat econòmica del manteniment a efectes de l'IBI: el de l' increment de zones verdes de la MPGOU en relació a l' increment de valor a causa de la transformació d'usos; o bé el de la totalitat de les infraestructures en relació a la totalitat de sostre edificable. Com que no hi ha augment de sostre i es tracta d'un nou sector, s'ha considerat que l'avaluació sigui en relació al manteniment de la totalitat de les infraestructures.

Per avaluar el cost de manteniment mig s'ha considerat una despesa de 2,20€/m<sup>2</sup> any per zones verdes i 2,80€/m<sup>2</sup> per viari i zones verdes integrades a aquest. En el quadre següent es resumeixen els costos anuals previstos:

<u>Costos manteniment Sistema</u>	<u>Amidament</u>	<u>Unitat</u>	<u>E/unitat</u>	<u>Parcial</u>
C1 jardí	5.372,23	(m2)	2,20€	11.818,91€
C1 passeig	1.557,74	(m2)	2,80€	4.361,67€
A2	11.910,29	(m2)	2,80€	33.348,81€
				49.529,39€

Aquest cost implica una repercussió mitja per m2 de 1,50 €/m2 l any.

### 9.3.1 Avaluació impacte sobre l'IBI

En el quadre adjunt, s'estima un valor aproximat de l'IBI que pot generar el sector d'acord amb els criteris següents:

- Per a l'estimació del valor cadastral del sòl, s'ha considerat que es pot assimilar el valor unitari de les finques resultants al de les actuals. Atenent a Girona la ponència és del 1990 revisada parcialment el 2003, aquest serà un valor mínim que dona el suficient marge de seguretat a aquest informe.
- El valor cadastral del sostre s'ha obtingut de la mitja de construccions comercials de tipologia similar en l'entorn proper.

Repercussió vcad sòl comercial	71,98 €/m2 st
<u>Repercussió vcad st comercial</u>	<u>524,15 €/m2 st</u>
Total base impossible	596,13 €/m2 st
Tipus ordenances fiscals	0,886%
Quota	5,28 €/m2 st
Repercussió costos	
Manteniment	1,49 €/m2 st
<b>% sobre IBI</b>	<b>28,19%</b>

El resulta té coherent amb el criteri de destinar un 30% de l'IBI al manteniment d'infraestructures incloses en el sector reservant la resta a les prestacions de serveis pròpies de l'ajuntament.

Es constata que l'equilibri no s'assoleix fins el moment en que s'implantin les edificacions. Per tant, es considera adequat fixar l'obligació de que els propietaris es constitueixin en una junta de conservació, durant cinc anys prorrogables cinc anys més. Aquesta obligació pot aixecar-se si el planejament derivat estableix un sistema d'execució simultània de la urbanització amb les edificacions.

### 3.2 Conclusions

- L'execució del sector no comporta inversions a càrrec de l'ajuntament.
- Els costos de manteniment de les infraestructures i espais lliures poden ser suportats pel tram d'IBI que correspon atenent a les característiques del sector.
- Per tant, l'actuació no té un impacte negatiu sobre les finances de l'ajuntament. No obstant, atès que l'equilibri no s'assoleix fins el moment en que s'implantin les edificacions, es fixa l'obligació de que els propietaris es constitueixin en una junta de conservació, per un període màxim de 5 anys des de el final d'obres de la urbanització. Aquesta obligació pot aixecar-se si el projecte de urbanització i els corresponents projectes d'execució d'obres, preveuen la urbanització simultània a cada una de les parcel·les, i estableix un sistema per fases i d'execució simultània de la urbanització amb les edificacions. Veure plano n. 9.

### 9.4. Aprofitament

Els propietaris dels terrenys corresponents al present Pla de millora urbana establert en sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament el sòl corresponent al **10%** (per cent) de l'aprofitament addicional urbanístic del sector, el qual quedarà fixat en el projecte de reparcel·lació.

Aquest tant per cent, es repercutirà en la parcel·la cadastral 4349502 que es objecte del sostre en canvi d'ús, i es el deure de cessió de sòl amb aprofitament, en un sòl urbà no consolidat, es una prescripció de la llei d'urbanisme d'aplicació directa (art 43) i que ha estat modificada per la Llei 3/2015 de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives, i d'acord amb el que disposa l'article 43.1. c. i 43.3 de la TRLLUC, la cessió d'aquest sòl podrà ser substituïda, si s'escau, per l'equivalent del seu valor econòmic

### **9.5. Pla d'etapes**

Per a l'execució del present pla de millora urbana es preveu i es fixa una etapa de 4 anys, a partir de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

Els motius del retràs per la presentació i aprovació d'aquest pla de millora urbana son degut a els tràmits per incloure aquest sector dins de la Trama Urbana Consolidada (TUC), aprovada el 23 de juliol de 2012. I la crisi econòmica que ha fet desistir a diferents empreses la seva voluntat d'implantació comercial fins al moment.

S'estableix un termini d'un any , a partir de l'aprovació definitiva d'aquest Pla de Millora Urbana, per l'aprovació del projecte de Reparcel·lació i, a partir d'aquest moment, un termini de 4 anys per la sol·licitud de les llicències d'edificació.

Es preveu que la urbanització de la vorera del C/ Barcelona, el pas per vianants a través de la rotonda i la banda d'espai lliure paral·lela a la C65, s'hauran d'urbanitzar prèviament o simultània amb les obres corresponents a la primera llicència d'edificació del sector. Per la resta d'obres d'urbanització el projecte de reparcel·lació les afectarà a la finca corresponent com a càrrega urbanística i es podran executar simultàniament amb les obres de la llicència corresponent, així dons l'eixamplament de vials, l'enjardinament, el rec, l'arbrat, la pavimentació del pàrking de cada plataforma i l'ordenació dels seus talussos i murs, s'executarà simultàniament amb la construcció de les edificacions que s'insta-li'n.

## 10. JUSTIFICACIÓ MEDIAMBIENTAL

Segons l'article 91.2 del Reglament del Text refós de la LU, " *La documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat també ha d'incloure un informe ambiental, d'acord amb el que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, el contingut del qual ha de ser congruent i adequat a les finalitats i determinacions establertes, sens perjudici que, atenent aquestes finalitats i naturalesa, es justifiqui que és innecessari*".

Dit això, i en base a que el desenvolupament urbanístic que projecta el present Pla de millora urbana no modifica les condicions medi ambientals que es desprenen de l'aplicació del planejament vigent, resta justificada la innecessarietat d'un informe mediambiental a aquest efectes. No obstant , cal dir que el desenvolupament urbanístic que projecta el present Pla de millora urbana segueix les pautes de sostenibilitat que propugnen els articles 3 i 9 de la Llei d'Urbanisme. Cal remarcar, a més ,que l'objecte primer de la transformació que desenvolupa el present document, és el canvi d'ús d'una de les tres parcel·les ( de terciari, zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts Clau 3.2 a zona comercial amb espais oberts Clau 4.2.c), i unes cessions d'espais lliures públics, la qual cosa evidencia encara més que l'impacta mediambiental de l'actuació només ha de ser cap a millor i no representa cap risc envers l'entorn, ens el contrari.

Per tal d'establir uns criteris i directrius comuns, d'integració paisatgística i minimitzar el màxim els impactes volumètrics del àmbit s'adjunta com Annex núm.1 un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgístic (EIIP)

## 11. MOBILITAT SOSTENIBLE

L'article 66.1 g) de la Llei d'urbanisme, al que remet l'article 68.7, estableix que els plans hauran de contemplar les mesures adoptades sobre mobilitat sostenible, en compliment de l'obligació de prestació de servei de transport col·lectiu urbà de viatgers. Les línies de transport urbà L1 i L2 existents en el municipi tenen suficient capacitat de resposta pel sector de Can Turón i per tant no cal ampliar però si re definir una parada existent de bus de la línia L2.

Tot l'estudi del Pla de mobilitat s'adjunta com Annex núm. 2.

## 12.- NORMATIVA

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

---

#### **Article 1. Naturalesa i objecte.**

Aquesta document té la consideració de pla de millora urbana PMU-36 Can Turon . El seu objecte és el desplegament de la modificació puntual del text refós del PGOU número 39 i l'adaptació d'ús comercial al decret 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials.

#### **Article 2. Situació i àmbit**

El seu àmbit és el delimitat als plànols d'ordenació i Afecta un àmbit de sòls al sud de la intersecció de la carretera de Sant Feliu amb la carretera de Barcelona, que correspon a sòl privat de les parcel·les 4349501, 4349202 i 4349502 i sòl públic des sistemes que té una superfície total de 56.203,29 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 106 del DLEG 1/2010 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 atènyer-se a la superfície real.

**Article 6. Determinacions**

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

1. Memòria descriptiva i justificativa
2. Normativa
3. Gestió i pla d'etapes
4. Plànols
5. L'estudi d'Integració i impacte paisatgístic

**CAPÍTOL II. GESTIÓ I EXECUCIÓ**

---

**Article 7. Execució**

El sector s'executarà en un únic polígon per compensació bàsica en el qual es podran determinar un desenvolupament en diferents fases, segons s'estableix a l'apartat de gestió i pla d'etapes de la memòria del present pla de millora urbana.

**Article 8. Projecte de reparcel·lació**

Es redactarà un projecte de reparcel·lació amb l'objecte de repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística, situant l'aprofitament en zones aptes per l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

La reparcel·lació formalitzarà la cessió del sòl destinats a cessió lliure i gratuïta, destinat espais lliures i sistema viari, així com del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

**Article 9. Projecte d'urbanització**

Es redactarà un únic projecte d'urbanització, sens perjudici de les diferents fases en què es puguin acabar desenvolupant.

El projecte d'urbanització comprendrà l'establiment de criteris específics de millora de la l'espai públic, la vialitat, i els espais lliures de les parcel·les per aconseguir una òptima implantació paisatgística, el projecte d'urbanització s'ajustarà a les mesures d'integració de l'entorn de l'EIIP, i a l'estudi paisatgístic inclòs en la documentació del PMU. (Annex n.º 2), i referenciats en els plànols n.º 10 i 11.

**Article 10. Junta de Conservació**

En cas de què la construcció de l'edificació a la totalitat de les tres parcel·les, no sigui simultània amb la urbanització dels àmbits no adscrits a cada finca caldrà constituir una junta de conservació pel termini que fitxa la legislació urbanística que es de 5 anys segons la llei, o fins que s'assoleixi el sostre edificat mínim fixat.

## **CAPÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

---

### **Article 11. Classificació del sòl**

La classificació de l'àmbit del pla de millora urbana PMU-36 Can Turon és de sòl urbà no consolidat.

### **Article 12. Qualificació**

Les qualificacions de l'àmbit de la modificació numero 39 del text refós del PGOU corresponen a les de sistema viari (clau A.2), sistema de places, parcs i jardins urbans (C.1) i de zona comercial amb espais oberts (clau 4.2.). Creant una nova subzona d'aprofitament privat **4.2.i**

S'entenen per sistemes el conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre al·lò connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal. Es regula als articles 127 a 134 de les NNUU del text refós del PGOU.

El sistema de places, parcs i jardins urbans comprèn els parcs, jardins, places i tots l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans. Es regula als articles 144 a 149 de les NNUU del text refós del PGOU.

La zona comercial amb espais oberts comprèn els sòls destinats a ser ocupats bàsicament per usos comercials, caracteritzats per una volumetria especial derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinant a la formació de noves centralitats. Es regula a l'article 216 de les NNUU del text refós del PGOU.

### **Article 13. Ordenació específica subzona 4.2.i (can Turon).**

Pel que respecta a la normativa de caràcter general, així com dels sistemes inclosos en el present pla, s'estarà a allò que disposen les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Girona.

En allò que fa referència concreta a la normativa de la zona d'aprofitament privat, Clau 4.2,i



de ZONA COMERCIAL AMB ESPAIS OBERTS, es determina el següent:

**1. DEFINICIÓ:**

Comprèn els sols destinats a ser ocupats bàsicament per usos comercials, caracteritzats per una volumetria especial 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.

La subzona de Can TURON

Clau 4.2.i

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
------------	----------------	-------------------------

Parcel·la i parcel·lació	art.54	
--------------------------	--------	--

Parcel·la mínima	art.55	L'existent, no es permet cap divisió.
------------------	--------	---------------------------------------

Regularització de la parcel·la	art. 56	
--------------------------------	---------	--

Front mínim de parcel·la	art 57	
--------------------------	--------	--

Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
---------------------------------	---------	--

Condició de solar	art. 59	
-------------------	---------	--

**4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
------------	----------------	-------------------------

Alineacions	art. 63	
-------------	---------	--

Edificabilitat	art. 64	la fitxada com a màxima per parcel·la
----------------	---------	---------------------------------------

Edif. màx. De la parcel·la	art. 65	
----------------------------	---------	--

Parcel·la	Sostre
1 4349501	11.005,64
2 4349202	10.559,90
3 4349502	11.419,81
<b>TOTAL:</b>	<b>32.985,36</b>

Ocupació màxima	art. 66	Segons gàlib plànol d'ordenació ( plànol 7 )
Sòl de la parcel·la lliure d'edificació	art. 67	
Adaptació topogràfica i mov.de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edifici es col·locarà segons l'ocupació Predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació .
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art 73	
Coberta	art.74	
Elements admesos sobre l'última planta	art.75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	
Elements sortints	art. 78	
Patis de llum i de ventilació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	No s'admeten tanques de límit de parcel·la.
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	9,50 m PB+1P
Punt d'aplicació de l'AR referida a la parcel·la	art. 90	
Nombre màxim de plantes	art. 91	
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	

---

Separacions mínimes art. 93

---

Construccions auxiliars art. 94

---

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit (PEC):	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Dominant (2)
Comerç gran: (GEC)	Dominant (2)
Comerç territorial (GECT)	Dominant (2)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Incompatible
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religios:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:

- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
- (2) Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

**Article 14. Integració volumètrica.**

Les edificacions s'ajustaran a les condicions d'implantació volumètrica de l'estudi d'implantació i impacte paisatgístic i dels plans 10 i 11.

Girona, abril de 2015

**Els arquitectes**

**Jordi Crous Peraferrer**

**CROUS-GRABULEDA-RIERA ARQTS.**





## INFORME XARXA D'AIGUA POTABLE DEL P.U. DE CAN TURÓN

### 1.- Suficiència de recursos:

No suposa cap problema per al Servei, des de el punt de vista de suficiència de recursos, el fet d'incorporar a la demanda actual del Sistema de Girona, la demanda equivalent a la nova actuació urbanística de 32.985,35 m<sup>2</sup> del P.U. Can Turón. No existeixen inconvenients pel que fa al l'aspecte relatiu a la capacitat de la xarxa projectada per a garantir el funcionament de la demanda d'incendis prevista a la vigent normativa.

Els recursos hidrològics provenen del sistema d'embassaments Sau – Susqueda – Pasteral I – Pasteral II i son potabilitzats en la seva totalitat a la ETAP de Montfullà (Bescanó).

### 2.- Disseny de la xarxa i millora hidràulica:

Cal assenyalar que el disseny de la xarxa d'abastament d'aigua potable s'ajusta a la proposta que aquest Servei Municipal va realitzar al seu moment.

### 3.- Integració:

La xarxa s'ha instal·lat d'acord al previst a projecte, sota la direcció de la D.F. i amb coherència al prescrit per la normativa vigent, en especial al plec de Fitxes de Materials i Muntatges Homologats per l'Ajuntament de Girona, en data 5/6/2008. En la data d'avui la xarxa d'aigua potable resta connectada a la xarxa municipal d'abastament del sistema Girona i funciona amb normalitat.

Girona, a 2 de setembre de 2011

Xavier Ballell

Director Tècnic.



## ANNEX 2

### 1. ESTUDI DE IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISSATGÍSTICA

#### Introducció

L'EIIP és un document tècnic encaminat a estudiar la implantació de la proposta i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració paisatgística.

Es redacta el present apartat per tal de donar compliment a les prescripcions de la *Modificació Puntual del Text Refós del PGOU 39 adaptació de l'ús comercial al Decret Llei 1/2009 d'Ordenació dels equipaments comercials* en que es sol·licita que dins la documentació del Pla de Millora urbana hi hagi un Estudi de Impacte i Integració Paisatgística:

*El PMU incorporarà un estudi d'impacte i integració paisatgístic (EIIP) que contindrà les següents justificacions:*

- *D'integració de volums i façanes de tot l'àmbit, especialment en el front de la C-65*
- *De l'enjardinament de l'espai lliure privat, establint mesures adequades d'integració en el tractament i plantacions d'aquest espai, especialment en la prolongació visual dels carrers Astúries i Can Turon(vers el nord) on es preveuran passos peatonals d'ús públic; així com en la franja paral·lela a la C-65 no edificada.*

#### Paisatge a escala Territorial

A escala territorial el paisatge es configura com una travessia urbana i / o entrada de població fet que compren tota la entrada sud de Girona a través del Sector Industrial de Fornells de la Selva. També hi ha petites bosses no urbanitzades

A escala territorial s'ha de tenir en compte les determinacions tant del Pla Director del Sistema Urbà de Girona ( PDSUG) com les directrius de Paisatge aprovades conjuntament amb el Pla Territorial de les Comarques Gironines.

El PDSUG fixa en zones urbanes la següent normativa

*"Article 6.8 Zones urbanes d'especial atenció paisatgística*

- 1. Es defineixen com a façanes urbanes de protecció paisatgística aquells fronts de façana situats a les franges exteriors o travesseres urbanes dels nuclis urbans, actuals o previstos, que per la seva elevada exposició visual poden ser significatives per a la qualitat paisatgística del seu entorn.*
- 2. Les franges delimitades com a façana urbana de protecció paisatgística en els sectors de sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat s'hauran de destinar necessàriament a zona verda, que s'haurà de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística i d'apantallament de les noves edificacions.*
- 3. Dintre de les propostes d'integració paisatgística, les solucions adoptades hauran de prioritzar la utilització de la vegetació i la creació de microrrelleus enjardinats, amb espècies i patrons similars als existents a la zona, com a elements d'apantallament."*

Pel que fa a les directrius de paisatge i segons el Pla Territorial de les comarques Gironines és d'aplicació la **Directiu OQP2**

*“Unes entrades dels nuclis urbans ordenades i projectades en relació amb el paisatge circumdant, amb uns passejos arbrats recuperats i reestructurats com a elements caracteritzadors del paisatge”.*

### **Paisatge a escala Local**

El paisatge a escala local es configura en aquest àmbit a partir de les importants infraestructures de comunicació com poden ser la C-65, la N-II i l'enllaç entre les dues carreteres.

A banda el paisatge limita al sud amb la ARE Avellaneda i amb una zona boscosa.

Pel que fa a la visibilitat l'àmbit de la UA CAN TURÓN es visible bàsicament des del conjunt de Carreteres de limiten amb el sector. Així doncs la Conca Visual es reduïda i concreta ja que l'àmbit queda ocultat a la visió des de l'est per causa pels petits turons arbrats de la Pabordia i queda ocultat a l'oest pels diferents edificis i carreteres. Amb tot quan es discorre per la carretera l'àmbit es totalment visible i es converteix amb un element de referència des de la rotonda.

### **Descripció del projecte**

Les tres parcel·les edificables resultants, destinades a ser ocupades bàsicament per usos comercials i que queden dins l'àmbit, resten separades del seu contorn amb unes franges de protecció visual amb enjardinament i arbrat, exceptuant en els tres vials interns, del recinte comercial( carrer Astúries i carrer de Can Turón), que disposen de les respectives voreres pavimentades i a les quals s'alinearan retirant-se o no, les futures edificacions.

Per salvar el desnivell existent entre el carrer Barcelona i el carrer de Can Turón,( uns 6 metres aproximadament), els vials interns de comunicació d'est a oest son amb grans pendents, i les futures edificacions projectades de PB+1PP (planta baixa i una planta pis, amb una alçada màxima de 9,5 metres), quedaran volumètricament semi soterrades per la seva part posterior, exceptuant la edificació més al orient en que la topografia del terreny es pràcticament plana.

Les dues edificacions que donen front el vial lateral d'accés a la carretera C-65 ( de Girona a Sant Feliu de Guíxols) queden separades 30 metres d'aquest i els 10 primers constituïran un apantallament vegetal que minimitzarà les visuals del pàrking exterior i de les façanes de les futures edificacions.

Idènticament les dues façanes que donen més el sud del àmbit i que donen front al carrer 8 de març de 1908 i l'ARE Avellaneda , també queden separades per la franja de 10 metres d'arbrat i verd enjardinat que minimitzant les visuals del contorn.



Com que les tres edificacions, per la edificabilitat i usos permesos, es preveu que les seves façanes siguin amb predomini de panells opacs i en certs llocs en concentracions de grans obertures vidriades, l'impacte visual s'ha de disminuir, amb la màxima cura en el seu disseny, amb la textura dels materials a emplaçar i els colors a utilitzar, integrant els noblement amb les altres edificacions del l'entorn i que son d'usos diferents.

Com que en l'espai lliure privat, es preveu que es pugui destinar a aparcament exterior d'us públic, i per tant els cotxes poden provocar un impacte visual negatiu, hem de regular que el projecte d'urbanització definirà el disseny i que cada 7 ó 8 metres, que correspondria a tres aparcaments, es disposarà d'un arbre de fulla perenne, el seu manteniment i conservació ira a càrrec de cada una de les instal·lacions a implantar i que sens dubte per la seves activitats tindran de disposar de pàrking subterrani individualitzat.

Al nord del àmbit i en contacte amb el giratori del carrer Barcelona, es prolonga el carril bici i es potencia l'enllaç amb la zona de la pabordia i el sector del mas Gri, mitjançant la semaforització temporal dels vianants, i es prolonga l'arbrat existent fent front a un parc-jardí públic que vindrà delimitat amb una rampa d'accés que connectarà la vorera del giratori i l'àmbit del recinte comercial, just en front de la cruïlla entre el carrer Astúries i el carrer de Can Turon.

### **Integració del Contorn**

Tal i com estableix els articles 6.8.1) i 6.8.2) de la normativa del Pla Director del Sistema Urbà de Girona els criteris de integració paisatgística implantar són en la zona perimetral amb contacte amb les vies de comunicació:

- *Destinar les franges perimetrals a zona verda, que s'haurà de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística i d'apantallament de les noves edificacions.*
- *Les solucions adoptades hauran de prioritzar la utilització de la vegetació i la creació de microrrelleus enjardinats, amb espècies i patrons similars als existents a la zona, com a elements d'apantallament."*

Per altra banda i seguint les prescripcions de la normativa urbanística del sector també s'ha de tenir en compte les prolongacions visuals envers el nord que es concreta amb els diferents passos de vianants que enllacen els vials d'Astúries i Can Turon amb el vial lateral de la C-65 .

Les mesures generals que s'implanten en aquest àmbit són:

- Ordenació de franges de zones verda en el perímetre en contacte amb les Carreteres N-II i la Carretera C-65
- Ordenació d'una franja de zones verdes entre els edificis i el carrer 8 de maig de 1908 per tal de poder protegir les visuals cap al sector des de l'ARE Avellaneda.
- Ordenació d'una porció de zona verda mes gran entre els dos edificis amb façana a la carretera C-65 per tal de trencar a través de una massa d'arbrat la façana contínua del perímetre de les edificacions.

- Construcció d'un mur de peu de talús de 1.20 metres d'alçada en la zona de la rotonda que permeti donar un bon acabat al vial i també l'enjardinament d'un talús amb gespa amb reg i arbrat que integri millor aquesta zona.
- Enjardinament dels talussos amb gespa amb reg per tal de donar una imatge d'ordre a tot el conjunt. També es preveu la estabilització dels talussos amb mantell de coco en cas que sigui necessari.
- Plantació perimetral d'arbrat en els franges de protecció de tal manera que es compleixi d'una banda les directrius fixades pel planejament general i per altra la necessària visió sobre la volumetria del sector.
- Ordenació d'uns passos de vianants en prolongació del carrer Astúries i Can Turon. Aquests passos de vianants es pavimentaran amb paviment dur i es preveu la disposició de una franja d'arbrat.
- Integració de les diferents plataformes dels camins de vianants tot disposant elements vegetals que integrin els murs que es puguin generar.
- Ordenació de l'espai de zona verda de forma triangular situat amb façana a la Carretera N-II com a prat arbrat, fet que pot constituir durant l'estiu una àrea de descans tant dels clients com dels treballadors de la zona comercial. Es contempla la possibilitat de disposar en aquesta zona un petit parc de salut destinat als treballadors de la Avellaneda.
- Plantació de vegetació a raó d'un arbre per cada 4 places aparcaments privats.
- Manteniment de la vegetació existent en els diferents vials durant la fase de construcció de la urbanització
- Elaborar un pla de manteniment específic de tot l'espai interior de les activitats (neteja, reparació, substitució d'elements...).

### **Integració Volumètrica**

Pel que fa a la integració volumètrica s'ha d'aconseguir l'equilibri necessari entre la integració paisatgística del conjunt d'edificacions i la possibilitat de que els mateixos edificis serveixin de reclam per a la atracció de compradors en els diferents establiments.

Aquest punt tant sols es pot complir mitjançant bones arquitectures que tinguin en compte aquesta doble vessant .

Els criteris i mesures a tenir en compte per una bona visibilitat i una bona integració paisatgística són :

1. Disminució de l'impacte visual dels serveis tècnics. Les instal·lacions tècniques, com son els contenidors, els molls de carrega i descarrega etc... es tindran d'integrar amb l'edificació i formaran part d'aquesta i s'ubicaran dins la superfície d'ocupació de cada parcel·la, si be, alguna instal·lació com son els climatitzadors, bombes de calor i plaques solars es podran ubicar a la coberta, sempre i quant es dissimuli o s'oculti, el seu impacte visual.

2. Definició d'una paleta cromàtica harmònica amb l'entorn. Els paraments verticals de les edificacions tindran de respectar i potenciar els colors que siguin integradors amb l'entorn, terrossos , cendrosos , grisosos, com son els ocres, els fangosos o els colors símil de la terra i la pedra, i en cas d'utilitzar el color blanc, aquest no podrà ser un blanc pur si no que tindrà de ser un blanc brut cendrós.
3. Seleccionar materials i elements constructius resistents per evitar-ne el deteriorament. Els materials a emplaçar tant dels edificis, com del espai públic, tindran de ser resistents a les inclemències del temps pluja , gelades , vent,(formigó,ceràmica, pedra o panells metàl·lics aïllants, etc. ) i en quant als paviments al pas de cotxes i camions.(paviments de formigó, pedra, llambordins de gres etc..)
4. Regulació de la publicitat en les façanes, d'acord amb la ordenança de publicitat. Dins els paraments de les façanes es podrà disposar de publicitat comercial sempre que es presenti un expedient per la seva aprovació i acceptació en els serveis tècnics municipals, si be es aconsellable concentrar en un únic "totem" la publicitat de les diferents empreses per indicar la seva implantació.
5. Evitar la construcció de grans murs. Els murs exteriors de formigó vist si no son per la contenció de terres i l'aprofitament del soterrani es tindran de revestir i aplacar, per tal de minimitzar la duresa del material llis sense textura ni color, l'alçada màxima d'aquests murs es limitarà a 1,5 metres del nivell natural del terreny i, ó de la vorera.
6. Cuidar l'acabat de cobertes que pugui ésser visibles de la zona del Pla de la Coma. Les cobertes de les futures edificacions tindran de tractar se amb la mateixa cura que els paraments verticals de les façanes, en quant a color i textura , prohibint se els acabats de teles asfàltiques embetunades sense revestir de color fosc ó amb acabats metal·litzats directes.
7. Estudiar les façanes mitjançant perspectives que tinguin en compte l'entorn i altres volumetries en fase de projecte. Per tal de visualitzar l' integració dels edificis i l'entorn, s'han realitzat unes seccions, unes perspectives i una maqueta que es reflex en els planós núm. 11 , 12 i 13 del present expedient.
8. Cuidar els acabats i imatge del conjunt. Els projectes bàsics i d'execució de les futures construccions, tindran d' especificar clarament els materials i acabats a utilitzar i la seva forma i disseny estaran en consonància amb les edificacions del entorn.
9. Regular els usos dels aparcaments amb façana la Carretera C-65. Per tal que no existeix-hi brutícia , papers, plàstics ,embalatges etc en les façanes que donen a la

carretera comarcal C-65 s'evitarà disposar-hi zones de magatzem, i molls de carrega i descarrega a més de prohibir el pàrking de camions .

### **Conclusió**

Es conclou que aplicant el conjunt de mesures d'integració paisatgística contemplades es produirà una bona integració de tota la actuació.

Girona, abril de 2015

Els arquitectes

Jordi Crous Peraferrer  
CROUS-GRABULEDA-RIERA  
ARQUITECTES