

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

---

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en  
sessió de data **21 Jul. 2010**

---

La secretària



---

Sònia Bofarull i Serrat

MODIFICACIÓ PUNTUAL N. 34, DEL TEXT REFÓS  
DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE GIRONA,  
EN EL SECTOR DE MONTESSORI-PALAU

## MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS
2. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ
3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT
4. SITUACIÓ I ÀMBIT
5. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ
6. MARC URBANÍSTIC I LEGAL
7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, MORFOLOGIA I USOS DEL SÒL
8. PLANEJAMENT VIGENT
9. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ
10. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ
11. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES

## NORMATIVA

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

- ARTICLE 1. NATURALESA I OBJECTE
- ARTICLE 2. SITUACIÓ I ÀMBIT
- ARTICLE 3. OBLIGATORIETAT
- ARTICLE 4. VIGÈNCIA
- ARTICLE 5. INTERPRETACIÓ
- ARTICLE 6. DETERMINACIONS


### CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

- ARTICLE 7. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
- ARTICLE 8. QUALIFICACIÓ
- ARTICLE 9. DESPLEGAMENT DE LA MODIFICACIÓ
- ARTICLE 10. ORDENACIÓ ESPECÍFICA
- ARTICLE 11. GESTIÓ

## PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA

1. AGENDA
2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

## PLÀNOLS

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

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 al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya n. 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 de 21 d'abril de 2006.

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

Aquest document té la consideració de Modificació Puntual del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, en l'àmbit del Col·legi Montessori-Palau.

L'objecte és modificar l'orientació del camp de futbol actual per a donar cabuda a un nou edifici educatiu destinat a Secundària.

L'abast de la modificació es concreta en el traçat del límit que classifica el sòl urbà i no urbanitzable i en aquest últim, a més, un canvi de qualificació que es considera més idònia i representativa de l'estat actual.

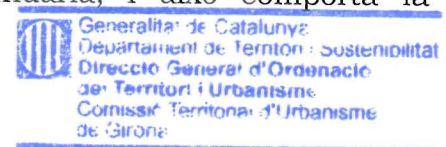
**3. Conveniència i oportunitat**

El complex cultural i esportiu Montessori-Palau fou fundat l'any 1967. El Centre està vinculat a organitzacions internacionals especialitzades en la investigació pedagògica, segons el mètode de la Dra. Maria Montessori. Es tracta d'un centre mixt que acull com alumnes des d'infants amb pocs mesos de vida fins el seu accés a la universitat.

L'ensenyament que s'hi imparteix es basa en una adequada interacció de l'alumne amb el seu entorn, possibilitant a través de les seves qualitats innates, la seva pròpia autoconstrucció, amb una humanització global acord a les seves necessitats personals, tenint en compte que el seu procés de creixement és únic i no repetible.

Per aconseguir aquests objectius conseqüents amb el desenvolupament de les potencialitats individuals, es necessita comptar amb determinats espais i infraestructures que permetin oferir una atenció personalitzada i un ambient adequat en el que els alumnes puguin experimentar.

Per tal de complir adequadament amb aquests objectius, es fa necessària la construcció d'un nou edifici destinat a Secundària, i això comporta la Modificació Puntual del PGOUG.



El nou edifici es justifica pels següents motius:

- a) Actualitzar i donar resposta a noves necessitats i reptes pedagògics
- b) Procedir a un "esponjament" dels alumnes en els edificis existents
- c) Reordenar la distribució d'alumnes en els pavellons actuals segons el seu nivell educacional
- d) Donar cabuda a un possible major nombre d'alumnes i per tant a un creixement del col·legi
- e) Reordenar part dels espais exteriors, establint una vinculació més gran entre els edificis i els seus espais intermedis a l'aire lliure.

Aquest nou edifici albergarà principalment als alumnes de Secundària, i el projecte ja està redactat. En síntesi consistirà en un edifici de base rectangular de 26,00 m x 39,00 m, sobre rasant. Constarà de planta baixa i de dues plantes elevades, a banda de la sota coberta destinada a espais tècnics. Sota rasant es disposarà de dues plantes semisoterrani per a places d'aparcament i també per a espais tècnics.

Aquest nou edifici s'ubicarà en la zona urbana de la finca, prop dels altres edificis. La forma rectangular és necessària per tenir l'orientació que es considera òptima, que és la del quart pavelló, construït en una època recent; i també per complir amb els requisits funcionals interiors. El més important es disposar de tres aules per planta amb les seves respectives zones de serveis.

La forma i dimensions de l'edifici obliga a un gir del camp de futbol actual, amb una disposició aproximadament perpendicular a la que té actualment.

Aprofitant el gir del camp, aquest restarà emplaçat amb la mateixa orientació que les altres pistes poliesportives ja existents. A més, permetrà l'oportunitat de disposar de les mesures reglamentàries de les que manca l'actual camp.

També reforçarà un eix de vianants tipus passeig arbrat que enllaçarà les pistes esportives més allunades amb el lateral del nou camp, connectant directament amb el sòl no urbanitzable. Aquest eix es creuarà amb un altre, també arbrat en situació pràcticament perpendicular i procedent de l'accés secundari enfront al quart pavelló, millorant l'estructura general interna del Complex i la vinculació entre tots els seus elements, tant pel que fa les edificacions com per les zones a l'aire lliure, que actualment estan quelcom disperses.

Amb la nova disposició, una part del camp restarà enclavada en sòl urbà i una altra en el sòl no urbanitzable, qualificat actualment com a Zona de Valor Agrícola (clau 8). Segons la normativa urbanística vigent, en aquesta zona no s'admeten usos esportius, per la qual cosa, si es mantingués la qualificació actual, no seria possible aquesta actuació respecte al camp de futbol.

Per tot el que s'ha esmentat, s'evidencia la conveniència i oportunitat de formalitzar una Modificació Puntual del PGOU.

#### 4. *Situació i àmbit*

El col·legi està ubicat a tocar la ciutat de Girona, en plena natura, amb espais amplis i una extensa panoràmica natural. En total, la finca té una extensió aproximada de 158.137,00 m<sup>2</sup>, dels quals més del 50% són boscos i prats. (Plànol n. 1)

La finca disposa d'una ràpida comunicació i enllaç amb la infraestructura viària nacional i local: autopista A7, carretera N-II, carretera a Sant Feliu de Guíxols, enllaç amb Fornells, etc.

L'accés principal a l'àmbit escolar es fa a través del Camí Vell de Fornells, el carrer Pujada de Palau i el carrer Aragó. Hi ha un altre accés secundari des del carrer Mas de la Devesa, enfront al quart pavelló.

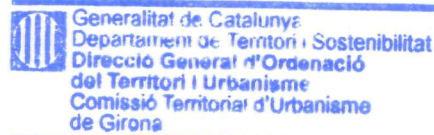
Les superfícies de l'àmbit de la modificació en la finca Montessori són:

- 4.400,00 m<sup>2</sup> traspassats de sòl urbà a no urbanitzable i viceversa
- 92.797,00 m<sup>2</sup>, amb la classificació de sòl no urbanitzable, que conformen l'actual qualificació de sòl agrícola i que passen a zona forestal.

Per tant, la superfície total inclosa en la Modificació Puntual és de 97.197,00 m<sup>2</sup>, que resta desglossada en:

- 4.400,00 m<sup>2</sup> del nou sòl urbà
- 92.797,00 m<sup>2</sup> de sòl no urbanitzable, en el que s'hi inclouen 4.400, 00 m<sup>2</sup> traspassats de l'antic sòl urbà

#### 5. *Formulació i tramitació*



La present modificació està promoguda per la propietat de la finca, el Col·legi Montessori-Palau, d'acord amb el que s'estableix a l'article 74 del TRLU.

La redacció del document ha estat realitzada per un tècnic competent, segons el que s'estableix la disposició addicional vuitena del DL 1/2005 TRLU.

La seva tramitació queda regulada pels articles 78 i 83 del DL 1/2005 del text Refós de la Llei d'Urbanisme.

#### 6. *Marc urbanístic i legal*

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per la Llei estatal 8/2007, de 28 de maig, de Sòl, i per la Llei Catalana DL 1/2005 de 26 de juliol 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.

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 i publicat íntegrament al DOGC n. 4618 de 21/04/2006.

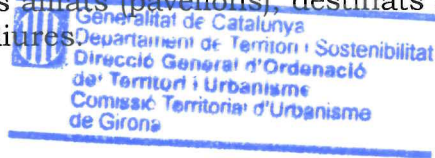
## 7. Estructura de la propietat, morfologia i usos del sòl

L'àmbit objecte de la Modificació Puntual abasta un sector d'una sola finca, amb un únic titular, que és alhora, el promotor de dita Modificació.

La morfologia del terreny es reflecteix en la documentació gràfica (plànol n. 2 ). L'àmbit del sòl urbà està format per diverses explanades on s'ubiquen els edificis i les instal·lacions esportives existents.

La resta de la finca, classificada com a sòl no urbanitzable, està formada per un terreny amb una bona imatge actual, amb suaus modulacions i algunes zones arbrades.

L'àmbit del sòl urbà està ocupat pels edificis aïllats (pavellons), destinats a ús docent i separats per espais poliesportius i lliures.



## 8. Planejament vigent

En el Pla General d'Ordenació Urbana, la finca resta subdividida en dues classificacions: Sòl urbà i Sòl no urbanitzable. (Plànols n. 4-5)

**L'àmbit urbà** està qualificat com a equipament escolar (Sistema d'Equipaments clau E.d). Ubicat front a altres equipaments confrontants (Tennis Girona), abasta l'espai més proper al teixit urbà de la ciutat, quedant integrat a la seva vialitat a través de les zones residencials adjacents.

En aquest àmbit urbà s'hi ha anat ubicant els edificis que actualment conformen el complex i que es relacionen a continuació amb una sucinta indicació dels usos principals que contenen:

- Pavelló principal (recepció, Direcció)
- Pavelló poliesportiu-teatre
- 1r pavelló (Educació infantil 2n cicle / Educació primària)
- 2n pavelló (Educació Primària i Secundària obligatòria 1r cicle)
- 3r pavelló (Educació Secundària Obligatòria 2n cicle / Batxillerat)
- 4t pavelló (Educació Infantil 1r cicle)

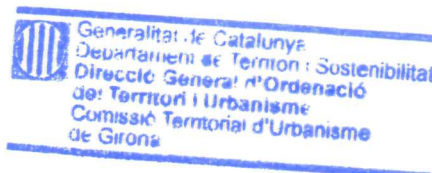
Els espais intermedis entre els edificis estan ocupats per pistes poliesportives a l'aire lliure, zones verdes i aparcament.

El sòl urbà abraça ..... 65.340,00 m<sup>2</sup>

**L'àmbit no urbanitzable** abasta la resta de la finca, segons el vigent Pla General d'Ordenació de Girona. Està qualificat com a *Zona de Valor Agrícola* (clau 8),

Art. 282 i concordants de les Normes Urbanístiques.

El sòl no urbanitzable abasta ..... 92.797,00 m2



**9. Objectius i criteris de la modificació**

Com s'ha esmentat, la part de la finca no urbanitzable està qualificada com a Zona de Valor Agrícola (clau 8) en el plantejament urbanístic municipal. La separació entre el sòl urbà i el no urbanitzable resta formalitzada mitjançant una línia recta que divideix en dos la finca, sense considerar cap morfologia territorial, tal com queda reflectit en la documentació gràfica adjunta. (Plànol n. 5)

De l'anàlisi de la normativa urbanística actual del Pla General, s'hi desprèn que la qualificació de Zona de Valor Agrícola probablement es refereix a àmbits territorials on els usos agrícoles són potencials o estan en actiu, però en qualsevol cas es sobreentén que l'activitat agropecuària està lligada a una explotació a l'entorn d'una edificació rural.

Els paràmetres així com les condicions d'usos i d'edificacions exigibles que defineix el P.G. en aquesta zona, avalen aquesta finalitat.

Aprofitant la Modificació Puntual de la línia divisòria entre sòl urbà i no urbanitzable, i considerant que la qualificació com a Zona de Valor Agrícola no és la més adequada en la finca Montessori, tenint en compte que està vinculada a una activitat escolar i per tant, no té res a veure amb una explotació agropecuària, es planteja també la modificació de la seva qualificació.

Aquesta zona és clarament boscosa, de gran extensió i amplies perspectives i és una continuació natural de la zona urbana on s'ubiquen els edificis del complex i als que proporciona un important valor afegit en quant a la seva imatge.

Per tot això, la qualificació de Zona de Valor Agrícola es canvia a Zona de Valor Forestal (clau 9), la qual és més adequada a la imatge ambiental existent.

Els avantatges que suposa aquest canvi són en síntesi els següents:

- a) El manteniment de la classificació de sòl no urbanitzable.
- b) La nova qualificació estarà més acord amb la imatge natural que presenta la finca (boscos i prats intercalats).
- c) Desapareixen els potencials usos relacionats amb explotacions agropecuàries que són incompatibles amb la vinculació d'aquesta zona amb la resta del complex escolar.
- d) Es mantindrà la finalitat d'ús i gaudi del bosc que posseeix actualment, en relació al Col·legi.



Els avantatges que suposa la modificació del traçat són els següents:

- a) La nova delimitació s'ajustarà millor a la ubicació actual tant dels edificis i instal·lacions existents com de les actuacions previstes (edifici en projecte i gir del camp de futbol).
- b) Permetrà incorporar com a Zona de Valor Forestal un ampli pinar existent entre el quart pavelló (Educació Infantil 1r cicle) i el carrer de Mas Devesa, que actualment consta com a sòl urbà.
- c) La superfície incorporada com a sòl no urbanitzable serà la mateixa que es converteix en sòl urbà, amb la qual cosa, mitjançant aquesta permuta de sòls, no es modifiquen les superfícies actuals que abasten els dos tipus de sòls.
- d) L'àmbit que canvia a sòl urbà, presenta una zona arbòria escassa, predominant el prat.
- e) El nou cap de futbol restarà ubicat totalment en sòl urbà.
- f) La nova línia divisòria seria fàcilment identificable: partint des del límit de la finca Montessori, a l'entorn del Camí Vell de Fornells, segueix en línia recta paral·lela al nou camp de futbol fins la intersecció amb el límit rectilini antic, des del qual i perpendicularment al mateix, prenent com a referència el paral·lelisme amb una façana lateral del quart pavelló i alineat a la façana principal, finalitza en l'accés al Complex des del carrer del Mas Devesa. (Plànol n. 6)
- g) Es preveuran quantes mesures siguin necessàries per garantir una correcta transició entre els terrenys que es preveu terraplenar per a la nova disposició del camp de futbol i el sòl no urbanitzable de valor forestal adjacent.

El canvi de qualificació del sòl no urbanitzable resultant i la modificació del traçat de la línia divisòria entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable en el Complex Montessori-Palau, constitueixen la Modificació Puntual n. 34 del Text Refós del PGOU.

**10. Descripció de l'ordenació**



L'ordenació proposta es així la conseqüència de l'esmentat canvi de qualificació de sòl no urbanitzable de Zona de Valor Agrícola (clau 8), a Zona de Valor Forestal (clau 9), així com el canvi del traçat del límit entre els dos sòls, urbà i no urbanitzable.

La Zona de Valor Forestal abraçarà la totalitat del sòl no urbanitzable resultant del nou traçat de divisió dels sòls en la finca de Montessori-Palau. Aquest criteri es basa en les característiques morfològiques homogènies que té la finca i que, com s'ha esmentat, tot el seu conjunt està vinculat al Complex Escolar.

En resum, la Proposta de Modificació del Pla General comporta:

a) Un canvi del traçat del límit del sòl urbà i no urbanitzable, amb un traspàs de compensació de 4.400,00 m2 entre ambdós, amb la qual cosa es mantenen les mateixes superfícies de partida:

Sòl urbà: ..... 65.340,00 m2

Sòl no urbanitzable ..... 92.797,00 m2

b) En el sòl no urbanitzable, la Zona de Valor Agrícola (clau 8) es convertirà en Zona de Valor Forestal (Clau 9), subzona 9.b., ajustant-se a l'Article 283 i concordants de les Normes Urbanístiques.

c) En aquesta actuació serà d'especial atenció la seva adaptació topogràfica, per la qual cosa es controlaran exhaustivament els moviments de terres i no s'afectarà negativament la resta de sòl no urbanitzable.



ii. Quadre resum de superfícies


ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

Classificació	Àmbits actuals		Àmbits resultants de la Modificació Puntual	
	Qualificació	Superfícies m2	Qualificació	Superfícies m2
Sòl urbà	Sistema equipaments comunitaris Clau E.d	4.400,00	Sistema equipaments comunitaris Clau E.d	4.400,00
Sòl no urbanitzable	Zona valor agrícola clau 8	92.797,00	Zona valor forestal, clau 9 subclau 9.b	92.797,00
TOTAL		97.197,00		97.197,00

Superfície de compensació travessada entre el sòl urbà/no urbanitzable .....

4.400,00 m2

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

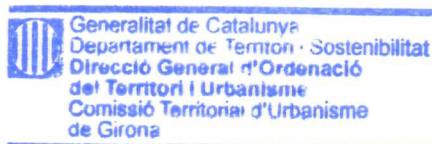
 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
de Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Girona

NORMATIVA

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

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

Aquest document té la consideració de Modificació puntual n. 34 del Text Refós del Pla General d'Ordenació de Girona per a la delimitació i regulació de l'ordenació d'un sector de la finca del Complex Escolar Montessori-Palau de Girona.



### **Article 2. Situació i àmbit**

El seu àmbit és el delimitat en el plànol n. 6 i es correspon amb una part interior de la finca esmentada.

Abasta una superfície de 97.197,00 m2, amb les següents particularitats:

- Una superfície de 4.400,00 m2 és objecte de traspàs de la classificació de sòl urbà a sòl no urbanitzable i viceversa.
- El sòl no urbanitzable resultant té una superfície de 92.797,00 m2, que no canvia en relació a la superfície inicial estimada a aquest tipus de sòl.
- La superfície incorporada al sòl urbà resta qualificada com a Sistema d'Equipaments (clau E.d), com la resta del susdit sòl.
- La superfície incorporada al sòl no urbanitzable queda qualificada com a Zona de Valor Forestal, clau 9, subzona 9.b, a l'igual que la resta d'aquest tipus de sòl, ja que amb aquesta Modificació i en la seva totalitat, la finca Montessori, canvia la qualificació de Zona Agrícola (clau 8) que tenia fins ara.

### **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 92 i 100 del D 1/2005 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 atènyer-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**

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

1. Memòria
2. Normativa
3. Agenda i avaluació econòmico-financera
4. Plànols

## **CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SOL**

### **Article 7. Classificació del sol**

La classificació de l'àmbit de la Modificació Puntual del Text Refós del PGOU n. 34, correspon una part a sòl urbà i l'altra a sòl no urbanitzable. A efectes de classificació, la Modificació Puntual consisteix en un canvi de traçat de la línia divisòria entre ambdós sòls.

### **Article 8. Qualificació**



La Modificació Puntual n. 34 del Text Refós del PGOU, qualifica el nou sòl urbà com a Sistema d'Equipaments (clau E.d), igual que la resta de la finca que té la mateixa qualificació, en l'esmentat PGOU.

Així mateix, el nou sòl no urbanitzable, a l'igual que la resta de la finca classificada com a tal, resta qualificada com a Zona de Valor Forestal, clau 9, subzona 9.b.

La zona qualificada com a Sistema d'Equipaments s'ajustarà als requisits normatius especificats en l'Article 178 i concordants del PGOU. La zona qualificada de Valor Forestal, clau 9, subzona 9.b, s'ajustarà en el que pertou, als requisits normatius especificats en l'Article 283 i concordants del Text Refós del PGOU.

### **Article 9. Desplegament de la modificació**

Ateses les característiques d'aquesta Modificació Puntual, no caldrà intervencions urbanístiques o processos temporals previs per a portar-la a terme.

### **Article 10. Ordenació específica del Sistema d'Equipament Docent (clau E.d)**

a) Condicions d'ús

Als usos ja admesos per la qualificació d'E.d) s'hi inclou a més, el de la implantació dels accessos al sòl no urbanitzable.

b) Àmbit

Delimitat per l'antiga i nova línia divisòria entre sòl urbanitzable /sòl no urbanitzable i el límit de la finca, amb una superfície de 4.400,00 m<sup>2</sup>.

c) Objectiu general

Donar cabuda a part del camp de futbol un cop girat de la seva posició inicial

d) Condicions d'ordenació

- Integració a la morfologia del terreny segons art. 68.2 de les NNUU del PGOU i preveient quantes mesures siguin necessàries per garantir la correcta transició entre els terrenys que es preveu terraplenar per a la nova disposició del camp de futbol i el sòl no urbanitzable de valor forestal adjacent, amb talussos de pendent no superior a 2V:3H, segons plànol d'implantació núm. 8
- Els tancaments seran transparents i queden expressament prohibits els massissos.

**Article 11. Ordenació específica en sòl no urbanitzable de valor forestal (clau 9)**

Àmbit

Delimitat per l'antiga i nova línia divisòria del sòl urbà/no urbanitzable correspon al transvasament i el límit de la finca, amb una superfície de 92.797,00 m<sup>2</sup>.

Objectiu general

- a) Incorporar al sòl no urbanitzable un petit grup arbrat contigu al pavelló infantil que inicialment es trobava en sòl urbà.
- b) La requalificació com a zona de valor forestal d'uns terrenys ja inclosos en el sòl no urbanitzable argumentats en base al millor encaix amb la naturalesa dels terrenys compostats per boscos i pastures, excloent-ne els usos agropecuaris i mantenint el caràcter naturalitzat de l'entorn del complex educatiu.


Condicions d'ordenació

- a) En el sòl no urbanitzable procedent del transvasament compensatori de 4.400 m<sup>2</sup> entre sòl urbanitzable/sòl no urbanitzable és d'aplicació el previst en els articles 283 i concordants de les NNUU del text refós del PGOU i corresponents a la zona qualificada de Valor Forestal, clau 9, subzona 9b.



- b) En el sòl no urbanitzable limítrof al nou sòl urbà:
- correspon al sòl no urbanitzable de valor forestal que pot quedar afectat per l'actuació del camp de futbol en sòl urbà.
  - serà d'aplicació el que s'especifica en l'article 10.d d'aquesta normativa sobre adaptació morfològica. En qualsevol cas, s'adoptaran les mesures necessàries per assegurar una correcta transició entre els SU i el SNU (segons plànol n. 8), amb una regeneració del terreny amb una capa de terra vegetal, hidrosembra, repoblació arbòria i vegetal autòctona.
  - Amb la finalitat de minimitzar l'impacte provocat per les obres es proposen un conjunt de mesures correctores d'integració paisatgística d'aplicació, que s'enumeren seguidament, per bé que s'expliquen més detalladament en l'apartat 7 "Mesures correctores" de l'ISA adjunt:
    1. Retirada (decapatge), conservació i estesa de la terra vegetal.
    2. Recuperació del terreny afectat pel pas de camions
    3. Restauració paisatgística de la zona afectada
    4. Hidrosembra
    5. Abalisament de les zones més sensibles
    6. Previsió de la generació de pols durant l'obra
    7. Control del soroll generat per les obres
    8. Protecció del sòl
    9. Població i activitat humana
    10. Gestió de residus
  - S'ajustarà, en tot el que procedeixi a les especificacions normatives de l'article 283 i concordants de les NNUU del text refós del PGOU.

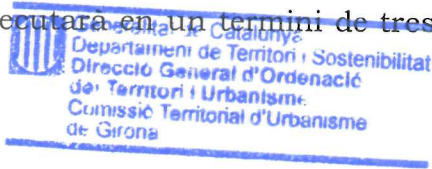


 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
de Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Girona

PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA

**1. AGENDA**

Aquesta Modificació del Pla General s'executarà en un termini de tres anys a partir de la seva aprovació definitiva-



**2. AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA**

L'avaluació és aproximada i no vinculant, atès que la implantació quedarà diferida en el temps.

**2.1 Estimació del cost econòmic**

L'actuació prevista, solament en la part del camp de futbol ubicat en l'àmbit traspasat, s'avalua en 30.000 €, incloent-hi:

- aportació terres
- formació talussos i explanada
- formació de camins d'accés al sòl no urbanitzable
- instal.lacions afectes al camp de futbol
- adaptació mediambiental de l'entorn resultant.

**2.2 Viabilitat econòmica**

El cost de l'adequació del nou àmbit de sòl urbà (traspasat des del sòl no urbanitzable), és perfectament assumible per la propietat, tenint en compte que es refereix únicament a les instal.lacions d'una part del camp de futbol. En qualsevol cas, el cost de les obres necessàries referides, inclosa la totalitat del camp de futbol, representa un percentatge molt reduït si es compara amb la construcció del nou edifici de Secundària.

**2.3 Informe de sostenibilitat econòmica**

Tal com s'ha exposat en aquesta Memòria, la Modificació Puntual es planteja en una finca de propietat privada, sense cap repercussió em els paràmetres del PGOU i sense afectar interessos municipals.

El transvasament de 4.400 m2 de sòl urbà a sòl no urbanitzable i viceversa, així com el canvi de qualificació de sòl agrícola a forestal en el sòl no urbanitzable (més coherent amb la situació actual), manté els

equilibris bàsics de la finca des del punt de vista urbanístic, i no comporta cap afegitó.

El cost del manteniment del nou àmbit urbà procedent del transvasament, és insignificant en relació a la resta d'espais lliures i zona esportiva existent del complex Montessori-Palau, que han presentat des de sempre les condicions d'utilització adequades. Per tant, és perfectament assumible amb el temps.

En qualsevol cas, aquesta actuació no suposa cap cost per part de l'Ajuntament, ja que la totalitat dels costos que se'n derivin aniran a càrrec dels propietaris del sòl.

Girona, 15 d'octubre de 2009

L'arquitecte,

Joan Asperó Plana

 **Col·legi d'Arquitectes de Catalunya**

**VISAT 2009403383** 05-11-2009

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL 603988

Emplac: Camí Vell De Fornells 33  
 Municipi: Girona  
 Arquitectes: Joan Asperó I Plana

Clients: Complex Cultural Esportiu Moi

**DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 10/11/2009.**

**LA SECRETÀRIA GENERAL,**



**DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 11/05/2010.**

**LA SECRETÀRIA GENERAL,**

