

1624

Expedient:2015/057922/ G

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 6 de novembre de 2015 va adoptar el següent acord:

-1 Donar conformitat al text refós de la modificació puntual del Pla general número 59 per la supressió del PMU de la carretera de Barcelona i delimitació dels polígons d'actuació urbanística PAU116 i PAU 117, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Girona, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 30 de setembre de 2015 amb la incorporació d'ofici de les prescripcions següents:


Es completa l'article 7 que modifica l'article 124 amb que:

- "parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes" no poden sobrepassar les línies de nivell de les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona
- "l'execució de qualsevol construcció o instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors – incloses les pales – mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o la plantació requerirà l'acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/72, modificat pel Reial decret 297/2013".

Es suprimeix la referència (0-3a i 0-3b) dels plànols de servituds de l'article 7 que modifica l'article 124 perquè no corresponen a aquesta modificació.

Girona, 6 de novembre de 2015

La secretària de la Comissió.

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



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM 59 PER A LA SUPRESSIÓ DEL PMU 13-CARRETERA DE BARCELONA I DELIMITACIÓ DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU 116 (C/BARCELONA - AVELLANEDA –CLÍNICA) I PAU 117 (C/BARCELONA –NORD ).**

TEXT REFÓS. Octubre 2015

DOCUMENT 1.

Memòria  
Normativa  
Memòria social  
Agenda i avaluació econòmica

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM 59 PER A LA SUPRESSIÓ DEL PMU 13-CARRETERA DE BARCELONA I DELIMITACIÓ DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU 116 (C/BARCELONA - AVELLANEDA –CLÍNICA) I PAU 117 (C/BARCELONA –NORD ). TEXT REFÓS. 1

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA</b>  | <b>5</b>  |
| 1. Antecedents .....   | 9         |
| 2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.....  | 11        |
| 3. Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa .....                               | 14        |
| 4. Situació i àmbit.....   | 15        |
| 5. Formulació i tramitació. ....   | 15        |
| 6. Marc urbanístic i legal.....  | 15        |
| 7. Planejament i règim del sòl vigents. ....   | 15        |
| 8. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació i activitats. ....         | 17        |
| 9. Objectius i criteris de la modificació. ....  | 17        |
| 10. Proposta de modificació.....   | 17        |
| 11. Quadres de característiques .....  | 20        |
| 12. Justificació del compliment de les reserves per a sistemes urbanístics .....               | 22        |
| 13. Programa de participació ciutadana .....   | 23        |
| 14. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible ..... | 23        |
| 15. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible .....                             | 24        |
| 16. Xarxes de serveis.....   | 24        |
| 17. Informe de sostenibilitat econòmica.....   | 26        |
| ANNEX I. RELACIÓ PROPIETARIS.....  | 30        |
| <b>2. NORMATIVA</b>  | <b>31</b> |
| CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....   | 31        |
| CAPÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES.....   | 32        |
| CAPÍTOL III. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....   | 42        |
| CAPÍTOL IV. GESTIÓ.....  | 51        |
| CAPÍTOL V. CONDICIONS AMBIETALS DELS EDIFICIS.....   | 54        |
| <b>3. MEMÒRIA SOCIAL</b>   | <b>55</b> |
| 1. Marc Normatiu .....   | 55        |
| 2. Proposta d'habitatge protegit. ....   | 55        |
| 3. Terminis per la construcció de l'habitatge protegit .....                                   | 58        |
| <b>4. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA</b>   | <b>59</b> |
| 4.1. Agenda.....   | 59        |
| 4.2. Avaluació econòmica.....  | 61        |

ANNEX II. INFORME AMBIENTAL

ANNEX III. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA (EAMG)

ANNEX IV. FITXES CADASTRALS

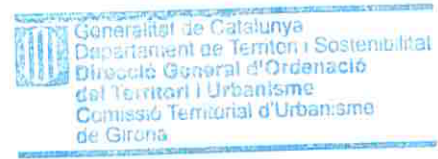
ANNEX V. NOTES SIMPLS REGISTRE DE LA PROPIETAT

1626

5. PLÀNOLS

|        |  |                |
|--------|--|----------------|
| i_1.   | Situació   | 1/10.000       |
| i_2.   | Ortofotomapa   | 1/5.000        |
| i_3.   | Estructura de la propietat                                   | 1/2.000        |
| i_4.   | Planejament vigent   | 1/2.000        |
| o_1.   | Planejament proposta   | 1/2.000        |
| o_2.   | Ordenació PAU 116 BAC àmbit "a" i PAU 117 Bcn nord           | 1/2.000        |
| o_3.a. | Ordenació detallada PAU 116 BAC àmbit "a" i PAU 117 Bcn nord | 1/1.000        |
| o_3.b. | Ordenació detallada PAU 116 BAC àmbit "b"                    | 1/1.000        |
| o_3.c. | Ordenació detallada 116 BAC àmbit "b"                        | 1/500          |
| o_4.   | Façanes PAU 116 BAC àmbit "a" i PAU 117 Bcn nord             | 1/1.000        |
| o_5.   | Distribució edificabilitat i usos                            | 1/2.000-1/1000 |
| o_6.   | Servituds aeronàutiques                                      |                |
| S_1-2  | Xarxa d'aigua i clavegueram                                  | 1/2.000        |
| S_3-4  | Electricitat i enllumenat                                    | 1/2.000        |
| S_5-6  | Telecomunicacions i Gas.                                     | 1/2.000        |
| S_7    | Vialitat.  | 1/2.000        |

# 1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA



## 0. Introducció

La línia d'alta velocitat Madrid – Saragossa – Barcelona – Frontera Francesa, va ser declarada prioritària pel consell de ministres el 9 de desembre de 1988. El pas per Girona de la infraestructura es preveia, en l'estudi informatiu del tram Barcelona – Frontera Francesa (novembre de 1998), per l'exterior de la ciutat aprofitant el corredor de la AP7, mentre que un by pass en via única penetrava per l'actual corredor ferroviari fins a l'estació el centre de la ciutat. Aquesta solució no contemplava el soterrament de la via convencional. Atenent a les al·legacions municipals, entre altres consideracions, es redacta un nou estudi informatiu del tram Vilobí d'Onyar – Sant Julià de Ramis que proposa el pas de la infraestructura troncal pel centre de la ciutat, soterrada per l'actual corredor ferroviari que inclou el soterrament de la via convencional i, per tant, la desaparició del viaducte. Naturalment, aquest compromís significava una transformació potentíssima del conjunt de la ciutat per quan comportava la supressió dels viaductes i vies a nivell del tren convencional que creuen la ciutat i que constitueixen una frontera de divisió amb notables repercussions en la cohesió de la estructura urbana.

Amb aquesta expectativa, la revisió del PGOU de Girona, aprovada definitivament el 2002, va establir un conjunt d'operacions urbanístiques destinades en el seu conjunt a adaptar el teixit urbà en un escenari de noves interrelacions de connexió est-oest aprofitant les noves possibilitats que oferia la desaparició de la superfície de la via del tren, amb la voluntat de millorar la imatge urbana de la ciutat i la qualitat de vida dels ciutadans. Entre les àrees afectades per aquesta nova situació es troba l'entorn de la C/Barcelona just a l'entrada sud de la ciutat, iniciant-se al giratori d'accés a la autopista AP-7 i a la carretera de Palamós fins a arribar a l'encreuament amb el C/Caldes de Montbui. En aquesta àrea de configuració lineal de aproximadament 1000 metres de longitud, entre la C/Barcelona i la via del tren que circula paral·lela a aquesta, existien una sèrie d'activitats de tipologia industrial pel que fa a les quals el planejament general de l'any 2002 ja contemplava la seva transformació urbanística per a usos mixtes residencial i terciaris. En funció que la previsió del soterrament de la via del tren atorgava a aquest àmbit unes noves possibilitats de interrelació de l'estructura urbana a banda i banda del traçat de la via del tren, l'Ajuntament va signar un conveni amb els propietaris dels terrenys, de manera que se'ls assignava un coeficient d'edificabilitat complementari, passant del 1,48 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> al 1,89m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s. Aquest conveni, que va facilitar la estimació d'un recurs per part del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, pacificava la situació amb els propietaris que havien interposat un contenciós administratiu contra la aprovació definitiva del Pla General, en funció que consideraven la inviabilitat econòmica del sector per quant calia traslladar les activitats en funcionament, acordant-se en el referit conveni la correcció del coeficient d'edificabilitat i la renúncia dels propietaris a reclamar indemnitzacions derivades del trasllat de les activitats, i complementàriament s'assignaven al sector, noves càrregues corresponents a la urbanització del taulell de l'espai de soterrament de la via del tren i el seu tractament d'espai lliure públic de característiques lineals. En realitat, significava substituir el pas del tren en superfície per un espai lliure públic tipus parc lineal representant, òbviament, una millora qualitativa de gran importància. Per tant, amb l'atorgament del referit conveni, es va procedir a la renúncia a les indemnitzacions per trasllat de les activitats existents en l'àmbit, el que va comportar que aquestes es traslladessin a altres indrets, especialment del mateix municipi de Girona. En conseqüència, l'augment de l'aprofitament acordat en l'esmentada resolució, es fonamentava, essencialment, en la referida renúncia, ja que, en cas contrari, la viabilitat del sector quedava altament compromesa. Per tant, encara que en la Memòria sotmesa a les aprovacions inicial, provisional i definitiva, es refereix substancialment al canvi de criteri en el soterrament de la via del tren, la realitat és que s'ha de tenir en compte el que s'ha exposat respecte a la renúncia a les indemnitzacions, al tractar-se d'empreses en ple funcionament, en aquell moment. D'altra banda, s'ha de tenir en compte les gestions efectuades que han comportat el trasllat definitiu de les activitats.

En l'acord, i concretament en el seu apartat 1.4, es diu que als efectes de calcular el 15 % de l'increment de l'aprofitament, s'ha de prendre com a edificabilitat base l'1,48 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, llevat que es demostrï que no tota l'edificabilitat resultat de la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, correspongui a les càrregues afegides de la urbanització de la plataforma de cobriment del soterrament de les vies. Encara que s'ha acreditat que l'augment del sostre edificable que comporta la resolució del Conseller es degut a la renúncia a les

indemnitzacions per trasllat de les activitats existents, i, per tant, que no es pot prendre com a base el coeficient d'1,48 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, s'ha de dir que el planejament vigent atribueix a l'antic PEMU-13 el coeficient d'1,89 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl, i, per tant, es aquest coeficient el que s'ha de tenir en compte, ja que és el que es podria materialitzar. En definitiva, és el sostre que preveu el planejament vigent, resultant precisament, de la resolució del Conseller. En conseqüència, de tenir-se en compte com a base l'edificabilitat d'1,48 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, implicaria deixar sense efecte la resolució del Conseller, el que no és possible en el marc d'una modificació del planejament. Per això, aquesta modificació adopta l'1,89 del planejament vigent i el sostre que permet, als efectes de mantenir la renúncia al dret indemnitzatori, i establir el sostre edificable que permeti la viabilitat tècnica i econòmica de la modificació.

El ministeri de Fomento va ratificar la proposta exposada amb la redacció de l'estudi d'impacte (2004), subjecció a exposició pública de l'estudi informatiu complementari (2005), declaració d'impacte ambiental (2006), aprovació del projecte bàsic (2006) i aprovació dels projectes constructius de la fase 1 – Línia Alta Velocitat (2007).

En aquest marc, l'Ajuntament va convocar un concurs d'idees sobre la intervenció del conjunt d'aquest àmbit, que bàsicament es correspon amb el sector de millora urbana PMU-13 C/Barcelona, partint de la premissa del soterrament de la via del tren i, per tant, considerant-se la actuació en la superfície d'aquest espai. El concurs el va guanyar l'equip tècnic Taller d'arquitectura i Territori, SLP, dirigit per l'arquitecte José González Baschwitz, i en conseqüència aquest equip va redactar el Pla de Millora Urbana del sector PMU-13 C/Barcelona, que fou aprovat inicialment per la Junta de Govern Local del 6 de juliol de 2012. En aquest període, la societat Desarrollos Inmobiliarios Fluvià SL va adquirir la major part de les finques incloses en el sector i les activitats es varen anar traslladant a altres indrets més adequats pel seu ús industrial quedant, per tant, les construccions abandonades amb la qual cosa el seu aspecte manifestava un deteriorament progressiu i provocava temptacions d'ocupacions irregulars i tot plegat generant conflictes de seguretat i de salubritat, que van obligar a l'ajuntament a prendre mesures disciplinàries i fins i tot d'execucions subsidiàries.

En els anys d'execució de l'obra de la línia d'alta velocitat (2008 – 2013), i coincidint amb la crisi econòmica i financera patida espacialment al sud d'Europa, s'ha modificat la política d'inversions adoptada pel Ministeri de Fomento en relació al soterrament de la via del tren convencional. El gir radical es fa patent en la versió preliminar de Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (PITVI 2012 – 2014) sotmesa a informació pública en el BOE de 8 de gener de 2014. En el programa d'actuació del document s'estableix (fitxa 1.3.10) que les inversions vinculades a les millores de integració urbana (soterraments, cobriments, viaductes etc...) són obres de caràcter urbanístic pel que hauran de ser assumides directament per les administracions locals i autonòmiques competents en matèria d'urbanisme. Això representa que el soterrament del tren convencional resta posposat indefinidament, amb la qual cosa les expectatives a curt i mitjà termini de millora urbana derivades d'aquesta inversió perden vigència. Aquesta situació, a banda de la tensió de relacions entre el Ministeri de Fomento i l'Ajuntament per la consideració d'incompliment dels acords assolits, deixa un sentiment de frustració social en el conjunt de la ciutadania i la percepció de rebre un tracte diferent respecte de les inversions assumides en altres indrets.

Concretament, a l'àmbit de l'entorn del C/Barcelona aquest nou escenari comporta la impossibilitat d'executar el planejament derivat aprovat inicialment que s'afegeix a les dificultats pròpies del sector immobiliari i que, amb especial significació, impedeix la millora de la imatge urbana d'accés sud a la ciutat alhora que es mantenen les problemàtiques de seguretat i salubritat que generen les construccions de tipologia industrial sense activitat que encara existeixen. Això determina la necessitat de tramitar una modificació del planejament general per adaptar-se a la nova situació.

Girona és una ciutat activa i dinàmica que té una oferta potent a molts nivells, turístic, cultural, comercial, esportiu i d'altres, que organitza esdeveniments que són referents a escala internacional. Per aquest motiu no pot donar en dels seus principals accessos, el sud, que és la porta des de Barcelona i des de la Costa Brava nord, la imatge actual d'un polígon industrial pràcticament en ruïnes, ja que aquesta primera imatge pot condicionar la sensació resultant del conjunt de la ciutat. Cal, per tant, capgirar aquesta realitat i cercar solucions que possibilitin la transformació efectiva d'aquest àmbit de l'entorn del C/Barcelona i amb aquest objectiu es dirigeixen els esforços del conjunt de l'Ajuntament. Ara bé, no és suficient definir una nova ordenació de l'àmbit del sector de l'entorn del C/Barcelona, ja que si no hi ha una predisposició de la propietat majoritària dels terrenys i, sobre tot, l'execució del desenvolupament urbanístic següent amb al menys la construcció de part de l'edificació planificada, els seus efectes

no tindran conseqüències efectives en la millora del paisatge urbà i revitalització del teixit urbà i es mantindrà la problemàtica actual.

En aquest context, adquireix especial protagonisme la integració en aquesta actuació urbanística de la Clínica Girona amb la voluntat d'implantar unes noves instal·lacions en l'espai de la C/Barcelona. La Clínica Girona es dedica a la prestació de serveis sanitaris formant part de la XHUP, i té una de les seves principals activitats en els serveis que li encarrega l'Institut Català de la Salut. Actualment, aquests serveis es presten bàsicament en un edifici situat al bell mig del centre urbà de Girona sense possibilitats de creixement que dificulta donar la cobertura sanitària que demana l'ICS. Cal aclarir que els serveis que actualment es presten no solament ocupen el solar objecte de la present modificació sinó que s'han anat estenent en edificacions adjacents, la qual cosa constata la potencialitat i la vocació de creixement de la Clínica sense possibilitat física ni viabilitat funcional d'inserir-se correctament en el teixit urbà en que es troba actualment. La voluntat i disposició de la Clínica Girona d'actuar de motor del conjunt de l'actuació urbanística del sector del C/Barcelona és determinant per integrar-la en aquesta actuació delimitant a tal efecte un àmbit discontinu, atès que pot actuar com impulsora del desenvolupament de la urbanització i implantar una nova seu de referència de manera immediata generant una activació en tota la resta del conjunt de l'àmbit.

La incorporació del solar on hi ha actualment la seu de la Clínica Girona -situada al C/Joan Maragall just al davant de la plaça Miquel Santaló- comporta, igualment, la transformació urbanística d'aquest espai de manera que es modifica la qualificació d'equipament privat d'ús sanitari actual per qualificacions més adequades al teixit urbà circumdant. La transformació de l'ús sanitari existent potenciarà l'eix comercial que uneix la zona comercial de l'eixample sud amb l'àrea comercial nord, generant un recorregut amb interès comercial continu on precisament la plaça Miquel Santaló es converteixi en un dels epicentres, aspecte que afavoreix indirectament a tot l'entorn i possibilitarà l'aparició d'altres usos que encaixen pacíficament amb aquest eix comercial.

Aquesta transformació, però, no pot ser aliena al seu entorn i, inexcusablement, ha de comportar una millora qualitativa del mateix amb una major aportació de dotacions públiques en una àrea amb mancança d'espais públics, i més quant la finca confrontant amb la Clínica actual és el Col·legi Verd, que és un centre docent molt ben integrat al centre de la ciutat però que pateix un dèficit d'espai lliure d'edificació per a l'ús de pati dels alumnes. El Col·legi Verd acaba de celebrar els seus 75 anys d'història i es va construir durant el període de la 2<sup>a</sup> república en base al projecte de l'arquitecte municipal Ricard Giralt i actualment consta dins el catàleg d'edificis protegits de la ciutat. En la seva qualitat d'escola absolutament arrelada a la ciutat, històricament ha reivindicat la seva necessitat d'ampliació en superfície, cosa que fins ara resultava absolutament impossible. En funció de l'assoliment dels objectius exposats, en la part de l'àmbit del solar del C/Joan Maragall d'aquesta modificació, s'incorpora una ordenació que, sense fixar de manera determinant la volumetria resultant, sí que es fixa amb caràcter vinculant la part que es destina a equipament comunitari que s'ha de incorporar com ampliació del centre docent del col·legi Verd i a la zona qualificada de sòl privat se li estableix una servitud d'ús públic entre la zona qualificada d'equipament i el C/Joan Maragall amb l'objectiu que faci les funcions de vestíbul d'accés a l'equipament docent, generant un espai de dimensions suficients per assolir la funcionalitat perseguida, -i per evitar una volumetria discordant amb el seu entorn- se li fixa una edificabilitat inferior a la que actualment li atorga el planejament vigent.

D'altra banda, l'actuació urbanística permet integrar en el domini públic i l'ús general uns sòls situats a l'entorn del barri La Avellaneda, idonis per configurar un parc urbà de naturalesa predominantment boscosa per quant representen els vestigis dels boscos naturals que han desaparegut a l'entorn urbà de la ciutat de Girona. Si bé aquests terrenys tenen en el planejament general vigent la classificació de sòl no urbanitzable, aquesta classificació té el seu origen en la voluntat del planejament del 2002 de protegir-los de les determinacions de la llei estatal 6/98 de liberalització del sòl que permetessin la desaparició del bosc, però no s'adapta a la seva situació real per quant conformen una illa de terreny envoltada de sòl urbà i urbanitzable que, en part, ja té la consideració d'urbanitzat. Fins i tot el Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona, en tota la seva documentació gràfica inclou aquests terrenys amb la consideració de sistema d'espais lliures ordinaris i, per tant, amb la previsió que el seu destí sigui d'ús i gaudi per la ciutadania. La incorporació d'aquests terrenys dins l'àmbit d'aquesta actuació, amb la destinació vinculant a sistema d'espais lliures que permeti mantenir els elements arboris, permetrà la seva cessió gratuïta a l'Ajuntament i possibilitarà gaudir d'un nou parc públic d'indubtable interès.

Com s'assenyala en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme en la modificació es manté la qualificació com a espais lliures del terrenys situats a La Avellaneda, però en el planejament vigent aquestes terrenys es poden mantenir

de titularitat privada. Es per aquesta raó, i la ja esmentada de voler constituir un parc públic eminentment urbà que permeti l'ús de l'espai lliure per el conjunt de la ciutadania, que la modificació procedeix a delimitar l'àmbit discontinu, amb la finalitat, precisament, que els terrenys passin a tenir la naturalesa de sistema urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta. A més, aquesta zona no es pot considerar deslligada de l'entramat urbà que comportarà l'execució dels polígons, i, per tant, es configura com un espai lliure que facilitarà el gaudi dels ciutadans en uns termes de major qualitat que els espais lliures que ja estan contemplats en els àmbits on es desenvolupa el sostre d'edificable

Als efectes de poder portar a terme aquesta actuació urbanística, manifestament rellevant per al futur de la ciutat, cal establir els mecanismes necessaris per garantir la seva viabilitat econòmica i de gestió i poder aconseguir que la transformació es faci realment efectiva.

Amb aquest objectiu, la Modificació suprimeix l'antic Sector PMU 13 C/ Barcelona i delimita dos polígons d'actuació als efectes de facilitar la gestió posterior dels dos àmbits, de manera que l'àmbit sud de l'antic PMU 13 -que conforma l'entrada de la ciutat- s'integri en un polígon discontinu conjuntament amb el terrenys de la Clínica Girona actual i els terrenys de La Avellaneda destinats a zona verda que seran objecte de cessió; mentre que l'àmbit nord, on encara hi ha alguna activitat en funcionament, conforma un segon polígon destinat a una segona fase d'intervenció. En la mesura en què se suprimeix la càrrega d'urbanització del taulell del soterrament del tren i el seu tractament d'espai lliure públic -que era un dels conceptes que permetia passar d'un coeficient d'edificabilitat de 1,48 m2st/m2 a 1,89 m2st/m2s-, la Modificació fixava inicialment una edificabilitat de l'àmbit en 1,48 m2st/m2s., però atenent a les al·legacions presentades i per garantir la viabilitat del conjunt de la operació urbanística finalment s'ha fixat en 1,60 m2st/m2s.

Cal aclarir que aquesta Modificació a més a més de tenir l'objectiu de les millores d'ordenació urbanístiques exposades, pretén trobar l'equilibri en l'aplicació dels paràmetres que determinen l'aprofitament urbanístic del sector, i en conseqüència als efectes de l'aplicació de les determinacions dels articles 99 i 100 del TRLU sobre les majors cessions d'aprofitament urbanístic i majors cessions per dotacions, s'ha de partir inexcusablement sobre el coeficient d'edificabilitat de 1,89 m2st/m2s. En primer lloc pel fet que és el que actualment fixa el Pla General vigent, i en segon lloc perquè l'increment del coeficient d'edificabilitat del 1,48 m2st/m2 al 1,89 m2st/m2s tenia el doble argument de, per una part, facilitar el trasllat de les activitats existents i per l'altra part, d'incorporar les càrregues de l'adequació del taulell del soterrament del tren. El primer aspecte d'aquest doble argument segueix vigent mentre que el segon aspecte no es pot executar pels motius exposats. Tanmateix la pèrdua de qualitat de la implantació del sostre privat, que en l'actual situació ha de cohabitar amb la línia del tren en superfície i les seves limitacions en quant a la implantació de les edificacions, en relació al que resultava amb façana a un parc lineal, com hauria estat si s'haguessin executat aquestes càrregues, justifica absolutament partir del coeficient d'edificabilitat de 1,89 m2st/m2s als efectes de les determinacions dels articles 99 i 100 del TRLU.

Del resultat de tot plegat, es planteja una solució urbanística que conforma dos polígons d'actuació i que incorpora la seva ordenació detallada per garantir la seva execució immediata, tot i possibilitant el desenvolupament d'una actuació que, en els termes que plantejava el PGOU vigent, resultava clarament inviable.

## 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 núm. 3654, d'11 de juny de 2002. L'Ajuntament va publicar en la seva integritat aquest text normatiu en el BOP del dia 14 d'abril de 2003 i posteriorment, en sessió de data 9 de febrer de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar conformitat al text refós de les normes de planejament general, que es va publicar íntegrament al DOGC 4618, de 21 d'abril de 2006.

Aquest text refós incorpora les determinacions contemplades a la resolució del 20 de setembre de 2004 del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, que estimava parcialment el recurs de reposició presentat sobre el sector PMU 13 "Carrer Barcelona".

En la sessió de data de 6 de juliol de 2012, la Junta de Govern Local va aprovar inicialment el Pla de Millora Urbana del sector PMU-13 "Carrer Barcelona", redactat per l'equip tècnic Taller d'Arquitectura i Territori SLP., quina tramitació va quedar aturada per la impossibilitat material de la seva execució.

En sessió de data 9 de juny de 2014, el Ple de l'Ajuntament va aprovar l'Avanç de la Modificació puntual del TR del PGOU nº 59 que consistia en la fase prèvia a la tramitació de la present documentació, on ja s'exposaven els criteris de la actuació que aquesta modificació respecta i desenvolupa.

El 31 de juliol de 2014, l'Ajuntament de Girona rep la Resolució de declaració de no subjecció a procediment d'avaluació ambiental de la modificació nº 59 del Text refós del PGOU de Girona, amb la condició d'incloure a la modificació una regulació concreta de la zona C1 b, indicant, igualment, que caldrà sol·licitar informe a la Oficina Territorial d'Acció d'Avaluació Ambiental de Girona una vegada aprovada inicialment la Modificació.

El 7 d'agost de 2014, amb registre de sortida nº 2014040484, l'Ajuntament de Girona va sol·licitar formalment a Adif, la reducció de la línia límit d'edificació a una distància de 8 metres a l'àmbit del sector PMU 13 C/Barcelona, justificant i motivant la sol·licitud per una millora urbanística i de les condicions del paisatge urbà de l'entorn en aquest punt d'accés a la ciutat, adjuntant a la sol·licitud documentació gràfica aclaratòria. En la mesura en què no s'havia rebut encara formalment l'informe d'aquest organisme, la normativa incorporava una disposició addicional per la qual es condicionava i vinculava l'ordenació proposada a l'informe favorable d'aquest organisme pel que fa a la reducció de la línia límit d'edificació.

El 15 de desembre de 2014 el Ple de l'Ajuntament de Girona va acordar aprovar inicialment aquesta modificació nº 59 del PGOU de Girona i conseqüentment va publicar-la i exposar-la públicament d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent.

En funció que a l'informe d'Adif no s'autoritzava la reducció del límit d'edificació, s'ha corregit la ordenació de manera que s'adequa a la línia límit d'edificació situada a 20 metres de l'aresta exterior de la plataforma, d'acord amb la regulació establerta a l'ordre FOM/2230/2005 de 6 de juliol que complementa la ley 39/2003 de 17 de novembre del sector ferroviari. La documentació que incorporava aquesta ordenació va ser objecte d'una segona aprovació inicial pel Ple de 9 de març de 2015 i conseqüentment es va sotmetre a una nova exposició pública.

S'incorporen les prescripcions establertes a les conclusions de l'informe de la secretaria general de infraestructures del Ministeri de Foment, de data 27 d'abril de 2015, al punt 6 – *Marc urbanístic i legal* i 7- *Planejament i règim del sòl vigents* de la memòria, a l'article 8 – *Sistema ferroviari* de la normativa i als plànols *i4.a Classificació del sòl i 03.a Ordenació detallada*.

Finalment atenent a la valoració de les al·legacions i per garantir la viabilitat econòmica de la operació s'ha fixat un coeficient d'edificabilitat de 1,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

El 30 de setembre de 2015, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va acordar aprovar definitivament la modificació puntual nº 59 del pla General supeditant-ne la seva publicació i per tant la seva executivitat a la presentació d'un text refós que incorpori una sèrie de prescripcions, i en conseqüència i als efectes de donar-ne compliment s'incorpora en el present document les següents prescripcions:



Es complimenten les prescripcions de l'informe de la Direcció general de Aviación Civil de data de 22 de febrer de 2015, tan a l'apartat normatiu com en la documentació gràfica i per tant s'incorpora el plànol d'ordenació o\_6 Servituds aeronàutiques.

Per tal de reforçar la justificació de la discontinuïtat dels àmbits que conformen el PAU 116, a l'apartat de la memòria 12. Justificació del compliment de les reserves per a sistemes urbanístics, és garanteix que es manté l'equilibri entre les reserves mínimes de sòl públic i l'aprofitament urbanístic als àmbits on aquest es preveu implantar, de manera que les cessions per dotacions aportades per els altres àmbits que conformen el polígon són complementàries a les mínimes legalment exigibles d'acord amb l'aplicació de l'article 100 del TRLU.

És corregeix la ordenació proposada a l'àmbit "c" del PAU 116 del C/Joan Maragall, on actualment hi ha implantada la Clínica Girona, reduint el nombre màxim de plantes pis a planta baixa més 6 plantes als efectes de no superar les fixades en el planejament vigent a la resta de l'illa. Per tant és proposa una concreció de l'ordenació amb aquest límit del nombre de plantes a planta baixa més sis plantes, si bé es manté a la fitxa del polígon la determinació que és podrà tramitar un PMU que pugui establir la volumetria definitiva, atenent al fet que el futur operador d'aquest finca pugui definir una volumetria diferent ajustada a les seves necessitats, però naturalment respectant els paràmetres d'edificació i les seves determinacions sobre les dotacions públiques.

S'aclareix a l'apartat O. Introducció del document, que l'aplicació del paràmetre d'edificabilitat de 1,89 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s que va estimar la Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 20 de setembre de 2004 no obeïa exclusivament al fet que s'imposaven les noves càrregues d'urbanització corresponents a la plataforma de cobriment de les vies del tren, sinó que entrava en una valoració més amplia que provenia d'un conveni entre l'ajuntament de Girona i els propietaris on s'acordava que aquests renunciaven a les indemnitzacions que els hauria pertocat pel trasllat de les activitats en funcionament. Difícilment podem discriminar avui la part del increment del coeficient d'edificabilitat que tenia la seva justificació en el trasllat de les activitats i la part que seria pel fet d'imposar noves càrregues d'urbanització com sembla que demana l'acord de la Comissió, però sí que tenim el precedent que prèviament a la signatura del conveni els propietaris de les activitats en funcionament van interposar un contenciós administratiu motivat per la seva disconformitat amb l'aprofitament inicialment atorgat i per tant resulta incoherent que l'ampliació del mateix compensés exclusivament unes noves càrregues, ja que la situació dels propietaris seria la mateixa i no haurien signat un conveni. Per altra part és obvi que la indemnització del trasllat de les activitats existents hauria impedit de manera absoluta la transformació urbanística del sector i per tant calia inexcusablement superar aquest obstacle. Per altra part no pot deixar de valorar-se que aquestes noves càrregues d'urbanització comportaven una millora qualitativa de l'aprofitament privat pel fet que de tenir una façana al tren convencional amb les seves característiques i limitacions, passava a donar façana a un parc lineal, cosa que representava una sobrevaloració d'aquest aprofitament que justificava plenament i amb escreix el cost que representava l'execució del parc lineal, i per tant al desaparèixer la sobrevaloració de l'aprofitament lògicament comporta que desapareixin les càrregues. Per tot plegat cal entendre que queda demostrat que als efectes de determinar les cessions d'aprofitament urbanístic s'hagi de partir del coeficient d'edificabilitat de 1,89 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s que fixa el planejament vigent.

S'ha completat l'annex V que inclou les notes simples del registre de la propietat per incloure els anteriors titulars de la propietat de les dos finques on hi consta una data posterior als 5 anys, tot i que no són producte de transmissió ordinària sinó d'herència.

Per una millor comprensió del document a l'apartat de la memòria 11 Quadres de característiques es fa referència al potencial d'habitatges i de la seva densitat teòrica de cada polígon i del conjunt de l'actuació. Igualment a la memòria social es deixa constància del total d'habitatges destinat a protecció de cada polígon.

Finalment s'incorporen al document les esmenes derivades d'errades materials que consten a l'informe tècnic que s'adjunta a l'acord, tant de la memòria com de la normativa i dels plànols, tot i que algunes de les esmenes requerides són reiteracions d'altres punts de l'acord. En qualsevol cas s'aclareix que el sostre considerat al quadre de sostres edificables corresponen a la finca del C/Joan Maragall és l'assignat pel planejament vigent i no a l'existent, es modifica la distribució dels usos del sostre d'aquesta finca en funció de la nova distribució volumètrica, es corregeixen desajustos d'errades numèriques dels sostres edificables, s'aclareix a l'article 10 de la normativa que la zona 1.2 f-hp admet altres usos que els residencial, que a l'article 11 la zona 3.2 m el seu nombre de plantes és

de b+11, i és corregeix el plànol d'ordenació o\_1, tot suprimint les claus 3.1a i 4.1b, que provenien de propostes anteriors.

Producte de la introducció d'aquestes prescripcions i correcció d'errades, també es modifiquen els plànols d'ordenació o.3.a, o\_3.c, o\_4 i o\_5.

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

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 59 del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona per a la supressió del PMU 13 Carretera de Barcelona i delimitació dels polígons d'actuació urbanística PAU 116 (C/Barcelona – Avellaneda – Clínica) i PAU 117 (C/ Barcelona-Nord ).

El seu objecte és:

1. Possibilitar el desenvolupament efectiu de la nova façana de la carretera de Barcelona amb l'objectiu de millorar la imatge de l'accés sud de la ciutat, que constitueix la porta d'entrada a la mateixa i que actualment presenta un aspecte molt desendreçat. Aquesta imatge poc reeixida ja des de el seu origen, s'ha agreujat pel fet d'haver-se abandonat les històriques activitats existents que s'han traslladat a terrenys més adequats a la seva implantació.
2. Establir una ordenació de detall de l'àmbit objecte de la modificació als efectes d'agilitar la seva execució, suprimint a tal efecte el Pla de Millora Urbana 13-Carretera de Barcelona.
3. Incorporar al domini públic, com a cessió obligatòria i gratuïta, uns terrenys de 19.214m<sup>2</sup> de superfície, situats a l'entorn del barri de La Avellaneda, per tal de crear un parc públic amb característiques de singular interès.
4. Possibilitar el trasllat de la Clínica Girona amb la finalitat de poder ampliar les seves instal·lacions per a donar resposta a la demanda de serveis assistencials en un emplaçament més adequat, actuant com a motor de la transformació de la façana de la Carretera de Barcelona.
5. La transformació del solar de l'actual seu de la Clínica Girona, que en funció del trasllat exposat es podrà destinar a usos més adients dins de l'eix comercial del centre de Girona en què s'emplaça i, alhora, permetrà ampliar l'equipament escolar contigu (Col·legi Verd) i configurar un espai lliure d'edificació, que si bé mantingui la titularitat privada assumeixi una servitud d'ús públic en superfície que faci les funcions de vestíbul d'accés a aquest equipament.
6. Assolir noves reserves de sòl per a zones verdes i equipaments.
7. Delimitar dos polígons d'actuació als efectes de poder assolir els anteriors objectius, que s'identifiquen com Polígon d'actuació PAU 117 (C/Barcelona-Nord ) i PAU 116 Barcelona-Avellaneda-Clinica (BAC) de caràcter discontinu, determinant la seva execució mitjançant el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, de manera que es faciliti la gestió posterior dels dos polígons i limitant les afectacions per reduir el cost de les indemnitzacions a assumir.

Segons s'acaba d'indicar, als efectes de possibilitar el compliment dels anteriors objectius, la Modificació delimita dos polígons d'actuació per als quals estableix la seva ordenació de detall. L'edificabilitat bruta de la totalitat de l'àmbit objecte de Modificació es fixa en 1,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

### 1) Polígon d'actuació PAU 117 (C/Barcelona-Nord )

Aquest polígon, de 29.687m<sup>2</sup> de superfície, abasta la part nord de l'anterior PMU 13. Les determinacions i paràmetres concrets de l'ordenació es detallen a la fitxa del polígon i als plànols normatius.

Es determina la ubicació de l'equipament amb la intenció de reutilitzar la antiga fàbrica Simón que disposa d'una tipologia constructiva que la fa adequada per la seva rehabilitació per a diversos equipaments públics.

### 2) Polígon d'Actuació PAU 116 C/Barcelona-Avellaneda-Clinica (BAC).

Es tracta d'un polígon discontinu, que inclou tres espais físicament separats, amb una superfície total de 46.729m<sup>2</sup>.

El primer espai, anomenat "a", abasta els terrenys que actualment conformen la part sud del PMU 13 C/ Barcelona; el segon espai, anomenat "b", correspon al parc de l'avellaneda entre l'ARE "Can Turón " i el sector PMU "Camp de

1634

la Coma", i el tercer espai, anomenat "c", inclou els terrenys del C/ Joan Maragall on actualment hi ha la seu de la Clínica Girona.

La delimitació pretén assolir el triple objectiu de millorar, en primer lloc, la imatge de l'entrada de la ciutat possibilitant la transformació urbanística que no s'ha assolit amb el planejament vigent, actuant la implantació d'una edificació de nova planta corresponent a la nova seu de la Clínica Girona com a motor de la transformació urbanística i garantint, alhora, el manteniment en la ciutat d'un equipament privat sanitari que doni un òptim servei a la ciutadania en una localització accessible peatonalment; en segon lloc, permet obtenir gratuïtament un espai lliure públic de grans dimensions i d'especial interès; i, finalment, la transformació del solar de l'actual seu de la Clínica Girona, que en funció del trasllat exposat es podrà incardinar més adequadament dins l'eix comercial del centre de Girona però alhora comportarà un retorn de dotacions públiques a la ciutat, amb especial significació a la millora que revertirà sobre el Col·legi Verd.

Aquest triple objectiu justifica plenament la delimitació d'aquest polígon discontinu, ja que la solució passa indispensablement per aquesta vinculació urbanística tot i que caldrà tenir en compte el sostre que actualment existeix consolidat afectat a la Clínica Girona als efectes de determinar els corresponents drets i les càrregues urbanístiques. Amb aquesta finalitat, s'incorpora la fitxa del polígon PAU-BAC C/Barcelona- Avellaneda-Clínica, i atenent a les especificats de les qualificacions urbanístiques fixades a les zones 3.2 i 1.2, s'incorporen a la normativa els articles que regulin les particularitats que s'ajusten a les característiques de cada parcel·la.

Reserves de sòl per a sistemes

La proposta de Modificació s'adequa a les previsions de la normativa urbanística pel que fa a l'establiment de les reserves obligatòries de sòl per a sistemes.

En efecte, d'acord amb l'establert a l'art. 100.4 de la LUC, l'actuació corresponent a la delimitació del nou polígon té en part la consideració de transformació urbanística de dotació i, en conseqüència, dona lloc a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments segons es justifica a l'apartat 12.

Cessió gratuïta de sòl amb aprofitament

Pel que fa, així mateix, al règim de cessió gratuïta de sòl amb aprofitament, els articles 14 i 16 del Text Refòs de la Llei de Sòl (RDL 2/2008) determinen les condicions bàsiques de la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per la urbanització del sòl:

*Art. 14. Actuaciones de transformación urbanística.*

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

*a) las actuaciones de urbanización, que incluyen:*

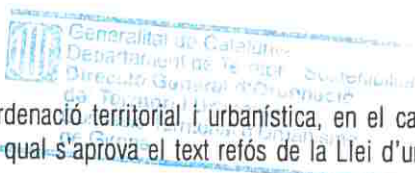
- 1. las de nueva urbanización que suponen el paso de un ámbito de suelo en la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o mas parcelas aptas para la edificación y uso independiente y conectadas funcionalmente por la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*
- 2. las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito urbanizado.*

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

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

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

- b) Entregar a la administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente a la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en el que ésta se incluya que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. En las actuaciones de dotación este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación.*



La remissió expressa a la legislació reguladora de la ordenació territorial i urbanística, en el cas de Catalunya es recull en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012.

a) Pel que fa a l'àmbit delimitat corresponent al polígon d'actuació 117 C/Barcelona- Nord , en funció del que estableixen els articles 43.1 i 70.2.a, els propietaris han de cedir gratuïtament el sòl corresponent el 10 % de l'aprofitament urbanístic.

*Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat.*

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració, actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

- a) *En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.*
- b) *En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.*
- c) *En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.*

Article 70.2.a). *Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.*

b) En relació al polígon d'actuació urbanística delimitat PAU 116 - BAC, les cessions d'aprofitament s'han de fixar atenent a la consideració de la seva situació urbanística d'origen i, per tant, es donen les tres casuístiques que s'exposen a continuació:

- A la part de l'àmbit corresponent a la part sud de l'antic PMU 13 C/Barcelona, que s'anomena "a", la situació és anàloga a la exposada en el punt anterior i, per tant, les cessions d'aprofitament que s'han de considerar són del 10 % de l'aprofitament urbanístic.
- A la part de l'àmbit corresponent a la part del polígon del parc de La Avellaneda, que s'anomena "b", en funció que actualment no té sostre assignat es conceptua com una actuació que comporta increment de sostre i, d'acord amb l'article 43.1 b), es determina la cessió del 15 % de l'aprofitament urbanístic, en aquell sostre que sobrepassa l'assignat pel planejament vigent, a partir del coeficients d'edificabilitat vigent del 1,89 m2st/m2s.
- A la part de l'àmbit corresponent al solar en que se ubica actualment la Clínica Girona del C/Joan Maragall, que s'anomena "c", els objectius a l'hora de conciliar el planejament amb la nova ordenació dona lloc a la transformació dels usos preexistents. Per bé que aquests terrenys avui tenen la consideració de sòl urbà consolidat, l'actuació de transformació prevista determina que li correspongui la cessió del 10 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic. Així, la normativa d'aplicació en el present cas està continguda en la Disposició Addicional Segona, i en l'article 31. 2 del DL 1/2010, que disposa:

*"2. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat qual el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana 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..."*

I la modificació d'usos afecta a la única parcel·la existent en aquesta part del polígon, en conseqüència es considera d'aplicació l'article 43 del propi DL 1/2010, que conté els deures de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat, que en l'apartat 1.b) prescriu:

*Article 43.1.b). En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.*

L'anterior disposició té el seu desenvolupament reglamentari en l'article 40 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.

#### D'altres determinacions urbanístiques

De conformitat amb allò que disposa l'article 99 del D Leg 1/2010 TR LUC, la Modificació ha d'incorporar:

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

D'altra banda, i pel que fa al procés d'avaluació ambiental, cal constatar que l'àmbit d'aquesta Modificació té caràcter discontinu afectant a tres terrenys. Dos d'ells, pel fet de estar integrats dins del nucli urbà, no requeririen la tramitació d'un procés d'avaluació ambiental ja que no estaria dins dels supòsits contemplats a la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. El tercer però, correspon a un sòl no urbanitzable que és classifica de sòl urbà no consolidat i, per tant, es troba dins dels supòsits subjectes a avaluació ambiental d'acord amb la citada L6/2009. Ara bé, atès que aquesta modificació estableix de manera vinculant la qualificació d'aquests terrenys en la seva totalitat com a sistema d'espais lliures i que garanteix específicament el manteniment de les característiques naturals del bosc existent, la modificació no produeix efectes significatius sobre el medi ambient i per tant d'acord amb la regulació de l'article 7.2 de l'esmentada Llei es pot sol·licitar a l'òrgan ambiental la declaració de no subjecció d'aquesta modificació de planejament general a la tramitació d'avaluació ambiental. Aquesta sol·licitud es va tramitar una vegada aprovat l'avanç de Pla, a la qual l'òrgan ambiental va resoldre el 4 de juliol de 2014 la declaració de no subjecció al procediment d'avaluació ambiental d'aquesta modificació.

Aquesta modificació afecta sostre residencial, per tant requereix la incorporació d'una memòria social tal, com es determina a l'article 59 del DLEG 1/2010 TRLU.

#### **3. Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa.**

A l'apartat d'introducció d'aquesta Modificació del Planejament General s'ha exposat detalladament la necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa d'aquesta tramitació, que en aquest apartat resumim i concretem en els seus aspectes més significatius, que són:

- Adoptar mesures àgils i efectives de transformar l'accés sud a la ciutat, que presenta una imatge desdrençada discordant amb la projecció que Girona vol transmetre per potenciar la seva imatge turística, comercial i cultural.
- Procurar la disposició de sòl a una activitat sanitària d'àmbit local que constitueix un referent de la ciutat als efectes que pugui implantar-se en una àrea urbana de bona accessibilitat i comunicació amb el conjunt de la ciutat i que tingui la potencialitat que garanteixi la prestació d'un òptim servei sanitari al conjunt de la ciutadania; alhora que pugui actuar com a motor de transformació de l'àmbit.
- Crear un gran parc públic amb característiques de singular interès a l'entorn del barri de La Avellaneda.
- Potenciar l'eix comercial de la zona centre de Girona.

5. Millorar l'equipament docent del Col·legi Verd, possibilitant que aquest centre històric i de valor patrimonial arquitectònic obtingui uns espais reivindicats reiteradament que millorin les seves instal·lacions.

#### 4. Situació i àmbit.

El seu àmbit és el delimitat als plànols, i es configura en dos àmbits urbanístics, corresponents als polígons d'actuació urbanística PAU 116 ( BAC) i PAU 117 (C/Barcelona-Nord ).

La delimitació del PAU 117 C/Barcelona-Nord afecta un àmbit corresponen a la part nord de l'anterior PMU 13 C/Barcelona amb una superfície de 29.687 m<sup>2</sup>.

La delimitació del polígon d'actuació urbanística PAU 116 (BAC), té caràcter discontinu conformat per tres subàmbits; l'anomenat "a" correspon a la part sud de l'anterior PMU 13 C/Barcelona que té una superfície de 25.813 m<sup>2</sup>, l'anomenat "b" correspon al parc de la Avellaneda que té una superfície de 19.214 m<sup>2</sup> i, finalment, l'anomenat "c" correspon al solar del C/Joan Maragall i que té una superfície de 1.702 m<sup>2</sup>. La superfície total del polígon és de 46.729 m<sup>2</sup>.

#### 5. Formulació i tramitació.

La present modificació del Pla General està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb l'establert a l'art. 76.2 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

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

La seva tramitació queda regulada pels arts. 80 i 85 i 96 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

#### 6. Marc urbanístic i legal

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 de 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, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació d'aquest text refós, i el decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. El reglament ha estat modificat pel Decret 80/2009 de 19 de maig per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament i pel Decret 64/2014.

En un segon ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació el Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002, i el seu text refós conformat per la CTU de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

En relació a la normativa sectorial resulta d'aplicació la Llei 39/2003 de 17 de novembre del sector Ferroviari (LSF) i el seu Reglament aprovat per RD 2387/2004 de 30 de desembre (RSF)

#### 7. Planejament i règim del sòl vigents.

Els terrenys afectats per la modificació estan classificats com a sòl urbà consolidat pel que fa a l'àmbit PAU 116 BAC "c", com a sòl urbà no consolidat pel que fa als àmbits PAU 116 BAC "a" i PAU 117, i com a sòl no urbanitzable l'àmbit PAU 116 BAC "b". La qualificació del sòl és l'establerta al plànol i.4b Planejament vigent.

La ordenació del PGOU vigent està regulada, pel que fa a les definicions i determinacions dels sistemes urbanístics, al títol IV de la normativa, en el seu capítol primer pel que fa a les proteccions dels sistemes (art. 124), en el seu capítol segon secció tercera pel que fa al sistema ferroviari, en el seu capítol tercer, secció tercera, pel que fa a Sistema d'espais lliures, sistema de boscos (articles 150 a 154); i en el seu capítol quart, secció segona, pel que fa al sistema d'equipaments comunitaris (articles 178 a 182 ). Les determinacions referents al sector de millora urbana PMU13 c/Barcelona es descriuen en la fitxa normativa del sector que es transcriu a continuació:

**PMU. – 13.**

**CARRER BARCELONA**

**ÀMBIT:**

- Situat al costat del carrer Barcelona, entre la unitat d'actuació Sta. Coloma – Fecsa i l'estació de servei del Mas Gri.
- La superfície del sector és de 55.506 m<sup>2</sup>.

**OBJECTIUS GENERALS:**

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

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

| CARACTERÍSTIQUES GENERALS  | Superfícies    |     |
|--|----------------|-----|
|  | m <sup>2</sup> | %   |
| SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:   | 55.506         | 100 |
| Sostre màxim (m <sup>2</sup> sostre): 104.906                                  |                |     |
| Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl): 1,89 |                |     |
| Ús global: RESIDENCIAL i TERCARI   |                |     |
| RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:  | 22.202         | 40  |
| Viari:   |                |     |
| Espais lliures:  |                |     |
| Equipaments:   |                |     |
| SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:   | 33.307         | 60  |
| RESIDENCIAL I TERCARI  |                |     |
| ALTRES DETERMINACIONS:   |                |     |

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

- El sistema d'actuació serà el de cooperació segons resolució del Conseller del 20 de setembre de 2004
- Determinacions específiques: Desenvolupament mitjançant Pla de Millora Urbana.
- S'haurà de costejar l'obra urbanitzadora dels terrenys externs al sector que s'identifiquen en el plànol annex a la proposta de resolució del recurs de reposició. Dita obra consistirà en atorgar un tractament d'espai lliures sobre la plataforma que resulti de cobrir les vies fèrries.

## 8. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació i activitats

L'estructura de la propietat s'ha grafiat als plànols d'informació (plànol I-3). S'adjunta en "l'Annex I" un llistat amb la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació. (→ Annex I)

S'adjunta con a Annex II un quadre amb les dades cadastrals i registrals de les parcel·les incloses en els àmbits d'actuació amb informació referent a les construccions i activitats actualment implantades.(→ Annex II)

## 9. Objectius i criteris de la modificació.

Els objectius i criteris de la modificació són:

- Possibilitar l'execució immediata de la intervenció sobre la zona d'entrada sud a la ciutat, fixant una ordenació detallada en aquest espai que incorpori la implantació d'un edifici simbòlic que actuï de referència d'aquesta "porta d'entrada" transformant la imatge genys afavorida de la ciutat en aquest espai estratègic.
- Establir l'ordenació de detall de l'àmbit objecte de la Modificació per tal de possibilitar la seva transformació immediata, fixant un coeficient d'edificabilitat de 1,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, producte de l'equilibri entre les potencialitats físiques de l'espai i la necessària viabilitat econòmica dels àmbits a desenvolupar.
- Obtenir de forma gratuïta un parc de grans dimensions i notable valor d'elements arboris per al gaudi de la població.
- Potenciar un model de ciutat compacta on l'ús residencial s'harmonitza amb les activitats comercials i de serveis, i ampliar la barreja d'usos de les zones de dotacions i serveis privats, contemplant la implantació d'un centre sanitari privat, com és la Clínica Girona, que doni un òptim servei a la ciutadania tot evitant el seu trasllat fora del municipi.
- Complementar la oferta comercial al centre de Girona que reforci l'eix comercial actual que integri la cohabitació pacífica i d'interès mutu entre comerç petit i comerç mitjà, alhora que encaixin en harmonia en la diversitat d'usos que garanteixin la vitalitat de la ciutat.
- Millorar les dotacions públiques al bell mig de la ciutat, especialment amb la ampliació de l'equipament del Col·legi Verd, qualificant part de la finca actualment ocupada per la seu de la Clínica Girona, d'equipament comunitari docent.
- Establir una ordenació urbanística coherent amb el teixit urbà existent, contemplant una xarxa viària potencial que cohesioni l'estructura urbana en sentit est oest de manera que la seva funcionalitat no depengui d'aquesta viabilitat futura.
- Establir un desenvolupament de l'actuació coherent, viable i equilibrat des del punt de vista de la delimitació poligonal prevista.

## 10. Proposta de modificació

Per tal d'assolir els objectius exposats es proposen els polígons d'actuació que es delimiten, establint una ordenació detallada amb les següents característiques:

Al PAU 116 – BAC, que és de caràcter discontinu:

### 1. A l'àmbit "a".

- Definir una estructura urbana que configuri unes illes entre el C/ Barcelona, l'espai ferroviari, i la prolongació dels carrers Albí i del Riu Cardener, tot conservant la expectativa que en un futur la prolongació del C/ Albí pugui creuar la via del tren i el riu Güell i connecti amb el C/ Salt.
- La ordenació d'aquest àmbit "a" respecta la línia límit d'edificació a 20 metres de la tanca existent de protecció de la línia ferroviària, si bé en algunes illes part d'aquesta superfície es manté com sòl privat sense edificació i conseqüentment als plànols d'ordenació es grafia amb la Clau 0.



- Contemplar a la primera illa, tres parcel·les qualificades de zona 3.2 de dotacions i serveis privats amb espais oberts, de manera que a la primera parcel·la s'hi implanti un edifici simbòlic de 15 plantes d'alçada que serveixi en part de referència d'entrada a la ciutat i que sigui idoni per l'ús hotel·ler. A la segona parcel·la, s'hi preveu que es mantingui la benzinera actual si bé amb una configuració diferent ja que per una part es reduiria la façana però per altra part s'ampliaria en fundaria de manera que pugui resituar els usos complementaris de la benzinera que garanteixin la seva funcionalitat, quedant la superfície de la mateixa pràcticament idèntica. A la tercera parcel·la, que es reclusa de la alineació oficial per permetre una millor viabilitat de la benzinera, s'hi contempla una edificació destinada a ús comercial a la primera planta i a oficines i serveis a les plantes més altes.
  - A la segona illa es contempla una única parcel·la amb un sostre que es destinaria a la futura seu de la Clínica Girona i, per tant, si bé es qualificaria de zona 3.2, se li aplica una subzona de manera que la normativa que la regula estableixi que l'únic ús admès sigui el sanitari i els complementaris d'aquest de manera vinculada.
  - A la tercera illa es contemplen unes parcel·les de tipologia residencial, on s'exigeix normativament que la planta baixa es destini a ús comercial. Part del sostre residencial es destina a donar compliment a les reserves d'habitatges de protecció fixades legalment. A la part posterior d'aquesta illa s'hi preveu un vial de circulació restringida i mur vegetal que millori les visuals en front la tanca de protecció de la via del tren i aïlli acústicament els habitatges proposats.
  - El planejament derivat, les projectes i obres tindran en compte les limitacions a la propietat i el règim de protecció al ferrocarril que suposa que:
    - En les zones de domini públic i de protecció, per executar qualsevol tipus de obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar-ne el destí o el tipus d'activitat, i plantar o tallar arbres, es requereix la prèvia autorització de l'ADIF
    - En els terrenys situats fins a la línia límit d'edificació, queda prohibit qualsevol tipus d'obra d'edificació, reconstrucció o ampliació, exceptuant les que resultin necessàries per a la conservació i manteniment de les edificacions existents, per les que també es requerirà la prèvia autorització de l'ADIF.
2. A l'àmbit "b" que correspon al parc de la Avellaneda, es planteja la seva qualificació íntegrament d'espai lliure públic però amb una regulació específica que garanteixi la conservació de les seves característiques naturals i, per tant, es preservi el bosc d'intervencions impròpies de la seva naturalesa.
  3. A l'àmbit "c", correspon al solar del C/ Joan Maragall on hi ha actualment la seu de la Clínica Girona, es proposa que una part del terreny es destini a dotacions públiques, d'equipament comunitari d'ús docent que es situaria al fons de la parcel·la al costat del col·legi Verd i la resta de l'espai es qualifica de zona 1.2g. Zona eixample subzona g, que té la particularitat que a la part de la finca al davant de la zona d'equipament fins a arribar al carrer Joan Maragall s'estableix una servitud d'ús públic en superfície per possibilitar les funcions de vestíbul d'aquest equipament fent compatible aquest ús públic amb la utilització privativa del soterrani per a ús d'aparcament i d'una part del vol per possibilitar una façana urbana continua. Aquesta finca qualificada de zona 1.2g té una volumetria resultant d'un coeficient d'edificabilitat i amb unes determinacions fixades que estableixen la obligatorietat de destinar a usos terciaris les plantes baixes i primeres, però deixant un marge de maniobra per definir una volumetria alternativa al futur operador d'aquest espai. A aquesta zona s'estableix una disposició transitòria que permeti a Clínica Girona mantenir la possessió de la finca fins que no es pugui materialitzar el trasllat de la mateixa a l'àmbit "a".

Al PAU 117 C/ Barcelona-nord :

Pel que fa aquest polígon, la modificació defineix una estructura urbana que configura les tres illes des de la delimitació del PAU 116 fins a la UA Santa Coloma – Fecsa que delimita actualment el PGOU. En aquest polígon s'estableix l'ordenació detallada de manera que a les dos primeres illes es preveu la concentració de l'aprofitament privat amb usos bàsicament residencials amb l'exigència que les plantes baixes dels edificis que donen a la C/

Barcelona es destinin a usos comercials. En aquestes dos primeres illes s'hi contemplen una diversitat de tipologies residencials, bàsicament de la tradicional qualificada de zona d'eixample però combinada amb edificacions puntuals de major alçada, de tipologia plurifamiliar. Naturalment part del sostre residencial es destina a donar compliment a les reserves d'habitatges de protecció fixades legalment.

La ordenació d'aquest polígon respecta la línia límit d'edificació a 20 metres de la tanca existent de protecció de la línia ferroviària, de manera que es contempla una vorera d'amplada variable però generosa de mida que permeti la implantació de dos fileres d'arbres que afavoreixin la protecció visual i acústica de la línia ferroviària.

Entre aquestes dos primeres illes s'hi preveu un vial que en un futur pugui connectar amb el vial existent corresponent al C/ Cartagena a l'altre costat de la via del tren que possibiliti un correcte encaix amb la trama urbana a l'oest d'aquesta via del tren. A l'extrem nord de la segona illa s'hi contempla un espai destinat a sistema d'espai lliure públic que configura una plaça en un punt estratègic just al davant de l'equipament. La tercera illa es destina íntegrament a equipament públic amb l'objectiu que s'hi pugui implantar un equipament comunitari, en funció que les característiques de la construcció existent corresponent a l'antiga fàbrica Simón s'adeqüen als requeriments funcionals d'aquests equipaments comunitaris i, per tant, s'assoleix el doble objectiu de, per una part no haver d'enderrocar una construcció d'un cert valor patrimonial, i per altra part s'obté un espai de dimensions adequades per cobrir les necessitats detectades de disposar d'un equipament comunitari a curt termini.

El planejament derivat, les projectes i obres tindran en compte les limitacions a la propietat i el règim de protecció al ferrocarril que suposa que:

En les zones de domini públic i de protecció, per executar qualsevol tipus de obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar-ne el destí o el tipus d'activitat, i plantar o tallar arbres, es requereix la prèvia autorització de l'ADIF

En els terrenys situats fins a la línia límit d'edificació, queda prohibit qualsevol tipus d'obra d'edificació, reconstrucció o ampliació, exceptuant les que resultin necessàries per a la conservació i manteniment de les edificacions existents, per les que també es requereix la prèvia autorització de l'ADIF.

1642

11. Quadres de característiques

| Quadre resum de superfícies |                  |               |                  |      |               |                  |
|-----------------------------|------------------|---------------|------------------|------|---------------|------------------|
| PGOU vigent                 | Superfície       | Sòl Públic    |                  | Clau | Sòl Privat    | Clau             |
| PMU BCN                     | 55.500,00        | 40,00%        | 22.200,00        |      | 60,00%        | 33.300,00        |
| Avellaneda                  | 19.214,00        |               |                  |      | 100,00%       | 19.214,00 C2     |
| C/Juan Maragall             | 1.702,00         |               |                  |      | 100,00%       | 1.702,00 Es      |
| <b>TOTAL ÀMBIT MP</b>       | <b>76.416,00</b> | <b>29,05%</b> | <b>22.200,00</b> |      | <b>70,95%</b> | <b>54.216,00</b> |

| Proposta Modificació |                  |               |                  |      |               |                  |         |
|----------------------|------------------|---------------|------------------|------|---------------|------------------|---------|
| PAU 116 - BAC        | Superfície       | Sòl Públic    |                  | Clau | Sòl Privat    | Clau             |         |
| Àmbit "a"            | 25.813,00        | 37,52%        | 9.686,27         | A    | 3,38%         | 1.581,00         | 3.2k    |
|                      |                  | 7,84%         | 2.022,83         | C1   | 5,08%         | 2.371,50         | 3.2l    |
|                      |                  |               |                  |      | 1,97%         | 918,40           | 3.2m    |
|                      |                  |               |                  |      | 12,15%        | 5.678,00         | 3.2o    |
|                      |                  |               |                  |      | 4,73%         | 2.209,00         | 1.2f    |
|                      |                  |               |                  |      | 2,88%         | 1.346,00         | 1.2f-hp |
| TOTAL                | 25.813,00        | 25,06%        | 11.709,10        |      | 30,18%        | 14.103,90        |         |
| Àmbit "b"            | 19.214,00        | 41,12%        | 19.214,00        | C.1b |               |                  |         |
| Àmbit "c"            | 1.702,00         | 0,53%         | 246,00           | E    |               | 1.456,00         | 1.2g    |
| TOTAL                | 1.702,00         | 0,53%         | 246,00           |      | 3,12%         | 1.456,00         |         |
| <b>TOTAL ÀMBIT</b>   | <b>46.729,00</b> | <b>66,70%</b> | <b>31.169,10</b> |      | <b>33,30%</b> | <b>15.559,90</b> |         |

| PAU 117-C/Barcelona, sector nord | Superfície       | Sòl Públic    |                  | Clau | Sòl Privat    | Clau            |         |
|----------------------------------|------------------|---------------|------------------|------|---------------|-----------------|---------|
|                                  | 29.687,00        | 41,39%        | 12.288,60        | A    | 21,18%        | 6.289,10        | 1.2f    |
|                                  |                  | 12,18%        | 3.617,25         | C1   | 9,04%         | 2.683,65        | 1.2f-hp |
|                                  |                  | 16,20%        | 4.808,40         | E    |               |                 |         |
| <b>TOTAL ÀMBIT</b>               | <b>29.687,00</b> | <b>69,78%</b> | <b>20.714,25</b> |      | <b>30,22%</b> | <b>8.972,75</b> |         |

**Quadre de sostres edificables**

| PGOU vigent        | Qualificació | Edificabilitat   |       |                   |
|--------------------|--------------|------------------|-------|-------------------|
|                    | Clau         | Superfície m2    | Coef. | m2 st màx.        |
| PMU BCN            |              | 55.500,00        | 1,89  | 104.895,00        |
| Avellaneda         |              | 19.214,00        |       |                   |
| Clínica            |              | 1.702,00         | 3,40  | 5.786,80          |
| <b>Total Zones</b> |              | <b>76.416,00</b> |       | <b>110.681,80</b> |

**Modificació PGOU**

| PAU 116 - BAC | Clau    | Superfície m2    | Edificabilitat   | St.Residencial   |
|---------------|---------|------------------|------------------|------------------|
| Àmbit "a"     | 3.2k    | 1.581,00         | 12.308,90        |                  |
|               | 3.2l    | 2.371,50         | 3.320,10         |                  |
|               | 3.2m    | 918,40           | 6.096,00         |                  |
|               | 3.2o    | 5.678,00         | 27.969,20        |                  |
|               | 1.2f    | 2.209,00         | 12.429,00        | 8.445,00         |
|               | 1.2f-hp | 1.346,00         | 7.841,00         | 6.495,00         |
|               |         | <b>14.103,90</b> | <b>69.964,20</b> | <b>14.940,00</b> |
| Àmbit "b"     |         | ---              | ---              | ---              |
| Àmbit "c"     | 1.2g    | 1.456,00         | 4.800,00         | 3.044,40         |
|               |         | 1.456,00         | 4.800,00         | 3.044,40         |
|               |         | <b>15.559,90</b> | <b>74.764,20</b> | <b>17.984,40</b> |

| PAU 117-C/Barcelona, sector nord | Clau    | Superfície m2   | Edificabilitat   | St.Residencial   |
|----------------------------------|---------|-----------------|------------------|------------------|
|                                  | 1.2f    | 6.289,10        | 33.648,50        | 24.265,50        |
|                                  | 1.2f-hp | 2.683,65        | 13.784,25        | 10.353,00        |
|                                  |         | <b>8.972,75</b> | <b>47.432,75</b> | <b>34.618,50</b> |

Notes :

- L'edificabilitat considerada al solar de la clínica correspon a la definida pel Pla general vigent i per tant és el resultat de la aplicació de les fondàries edificables per l'alçada regulada de B+5, que és inferior a la existents construïda actualment.
- L'edificabilitat considerada al sector PMU 13 és la que fixa el planejament vigent, com es pot constatar a la fitxa del apartat 7 d'aquesta memòria.
- La densitat ve regulada per la determinació de l'aplicació de l'article 10 de la normativa que estableix que és la corresponent a 1 habitatge cada 80 m2 de superfície construïda destinada a ús residencial, pel que la potencialitat d'habitatges és de 224 habitatges al PAU 116, que donaria una densitat de 45 hab/ha, i de 432 habitatges al PAU 117, que donaria una densitat de 145 hab/ha. En la globalitat de la Modificació el potencial d'habitatges és de 656 habitatges, i la densitat teòrica total seria de 85,86 hab/ha.

## 12. Justificació del compliment de les reserves per a sistemes urbanístics

En el quadre adjunt s'exposa la justificació del compliment del manteniment dels sistemes d'espais lliures d'acord amb el fixat a l'article 100 del text refós de la LUC. A aquest efectes del quadre de sostres edificables és constata que l'increment de sostre total és de 11.515,15 m<sup>2</sup>, considerant la situació més desfavorable que consisteix que aquest sostre es destina a ús residencial i per tant té la obligació de majors reserves de destinar a espai lliure públic 20 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> de sostre i per altra part comptabilitzar el que correspon a la transformació d'ús de l'àmbit "c" del polígon 116, tenint en compte que l'ús admès en aquest àmbit és en part residencial i en part comercial.

| Modificació                      |           | 20 m <sup>2</sup> s / 100 m <sup>2</sup> st | 7.5 m <sup>2</sup> s / 100 m <sup>2</sup> st | 22.5 m <sup>2</sup> s / 100 m <sup>2</sup> st |
|----------------------------------|-----------|---|--|---|
| 1 Increment sostre residencial   | 11.515,15 | 2.303,03                                    |  | 2.303,03                                      |
| 3 Transformació C/ Joan Maragall | 1.755,60  |   | 131,67                                       | 131,67  |
| 4 Transformació C/ Joan Maragall | 3.044,40  |   |  | 684,99  |
|                                  |           |   |  | 684,99  |
|                                  |           |   |  | 3.119,96                                      |

Aquest increment de majors dotacions per espais lliures públics, queda clarament superat pels 19.214 m<sup>2</sup> de sòl destinat a espai lliure públic que es planteja en aquesta modificació, corresponents a l'espai lliure públic proposat a la part de l'àmbit "b". A més a més en aquesta modificació de manera complementària a la cessió exposada de 19.214 m<sup>2</sup> de l'àmbit "b" del polígon 116, es proposa una cessió de espai lliure de 2.022,83 m<sup>2</sup> a l'àmbit "a" del polígon 116 i de 3.617,25 m<sup>2</sup> al polígon 117, que conjuntament sumen 5.640,08 m<sup>2</sup>.

Per tant sense considerar l'espai lliure de 19.214 m<sup>2</sup> corresponent a l'àmbit "b" del polígon 116, les cessions destinades a espai lliure públic a la part del C/ Barcelona de 5.640,08 m<sup>2</sup>, ja es compliria amb les majors reserves d'espai lliure públic exigida.

Analitzant de manera separada exclusivament l'espai anteriorment configurat pel PMU 13 C/ Barcelona tenim el següent quadre comparatiu.

|                | Planejament Vigent    |     | Proposta Modificació     |                          |                          |
|----------------|-----------------------|-----|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                | PMU 13 C/ Barcelona   |     | PAU 116                  | PAU 117                  | TOTAL                    |
| Viari          |                       |     | 9.686,27 m <sup>2</sup>  | 12.288,60 m <sup>2</sup> | 21.974,87 m <sup>2</sup> |
| Espais lliures |                       |     | 2.022,83 m <sup>2</sup>  | 3.617,25 m <sup>2</sup>  | 5.640,08 m <sup>2</sup>  |
| Equipament     |                       |     |                          | 4.808,40 m <sup>2</sup>  | 4.808,40 m <sup>2</sup>  |
|                | 22.202 m <sup>2</sup> | 40% | 11.709,10 m <sup>2</sup> | 20.714,25 m <sup>2</sup> | 32.423,35 m <sup>2</sup> |
|                |                       |     |                          |                          | 58,42%                   |

Per tant es constata que les cessions per dotacions dins l'àmbit de l'anterior PMU 13 que proposa aquesta modificació són superiors a las exigides pel planejament vigent en una superfície de 10.221,35 m<sup>2</sup>.

De manera complementària i en qualitat de reforçar la justificació de la delimitació d'un dels polígons de tipologia discontinua i que aquesta opció no obeeix al fet de traslladar les dotacions públiques en espais allunyats de on s'implanta l'aprofitament urbanístic, cosa que comportaria un desequilibri urbanístic derivat de la pèrdua qualitativa dels espais que han de suportar el gruix de l'aprofitament urbanístic sense les corresponents dotacions públiques, s'analitza la situació considerant per separat cada polígon dins l'espai anteriorment delimitat pel PMU 13 C/Barcelona :

Superfície àmbit "a" del PAU 116: 25.813 m<sup>2</sup> s

Sòl públic s/ PMU 13 : 40 % , que representarien

Sòl públic que preveu la MPG 59 a l'àmbit "a"

10.325,20 m<sup>2</sup> s

11.709,10 m<sup>2</sup> s ( + 1.383,90 m<sup>2</sup>s)

Sostre s/PMU13:  $25.813 \text{ m}^2 \times 1,89 = 48.786,57 \text{ m}^2\text{st}$ .  
Sostre que fixa la MPG 59 a l'àmbit "a",  $69.964,20 \text{ m}^2\text{st} ( + 21.177,63 \text{ m}^2\text{st})$

Majors reserves art.100; 5 m2s c/ 100 m2st ús no residencial, aspecte que es considera inequívoc, per dos raons, la primera pel fet que el PMU 13 no fixava limitació d'ús residencial ni de densitat i la segona és que en aquest àmbit el sostre residencial és només del 21 %. Representa  $( 21.177,63 / 100 ) \times 5 = 1.058,88 \text{ m}^2\text{s}$

Conclusió :  $1.383,90 \text{ m}^2\text{s} - 1.058,88 \text{ m}^2\text{s} = 325,01 \text{ m}^2\text{s}$ , per tant les reserves destinades a espais lliure i equipaments públics fixades a la modificació, també són en aquest àmbit, superiors als estàndards mínims fixats per l'art. 100 de la LUC.

Superfície del PAU 117:  $29.687 \text{ m}^2 \text{ s}$

Sòl públic s/ PMU 13 : 40 % , que representarien  $11.874,80 \text{ m}^2 \text{ s}$   
Sòl públic que preveu la MPG 59 a l'àmbit PAU 117,  $20.714,25 \text{ m}^2 \text{ s} ( + 8.839.45 \text{ m}^2\text{s})$

Sostre s/PMU13:  $29.687 \text{ m}^2 \times 1,89 = 56.108,43 \text{ m}^2\text{st}$ .  
Sostre que fixa la MPG 59 al PAU 117:  $47.432,75 \text{ m}^2\text{st} ( - 8.675,68 \text{ m}^2\text{st})$

Conclusió : No caldrien majores reserves, tot i així en hi ha en una superfície de  $8.839,45 \text{ m}^2\text{s}$

Es constata que les reserves mínimes establertes a aquesta modificació compleixen sobradament amb els mínims fixats per la legislació vigent, tant si es considera en la seva globalitat, com si s'aplica al conjunt de l'anterior delimitació del sector PMU 13 C/Barcelona, com si s'aplica separatament a cada polígon dins de l'espai de l'anterior PMU 13 C/Barcelona.

### 13. Programa de participació ciutadana

L'ajuntament de Girona, promotor d'aquesta modificació, en garanteix el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública. S'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats.

### 14. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible

El concepte de desenvolupament urbanístic sostenible es defineix a l'article 3 del DLEG 1/2010 TRLU que estableix:

#### "Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible."

Aquests conceptes queden clarament assolits en aquest document que es tramita per quant s'estableixen mesures per controlar la ocupació de sòl en aquells espais ja històricament ocupats, i per afavorir la cohesió social tot considerant la rehabilitació i renovació urbana d'espais industrials per espais de caràcter residencial i de serveis més adequats als sistemes de vida tradicionals de la ciutat. Per altra part, en aquesta modificació l'espai que no correspon a zones objecte de renovació urbana que consisteix en l'àmbit "b" del polígon PAU 116 que es proposa, resulta un espai d'un valor natural que es destina a la seva totalitat a integrar-se en els espais lliures de la ciutat i amb una regulació concreta que garanteixi la conservació del bosc existent.

Aquests criteris i d'altres complementaris es desenvolupen en l'informe ambiental que s'inclou en el document que es sotmet a aprovació definitiva.

#### 15. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible

El projecte que es sotmet a aprovació definitiva d'aquesta modificació incorpora un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada que s'ajusta a les determinacions del Decret 344/2006 que, entre altres aspectes, determina el nombre de desplaçaments que es produiran amb el desenvolupament dels àmbits tenint en compte la intensitat d'edificació i el ús definit a l'ordenació urbanística, analitza les diferents xarxes bàsiques de mobilitat (vianants, bicicletes, transport públic i vehicles privats) ja sigui de l'àmbit com del seu entorn, defineix la càrrega futura i nivell de serveis de les diferents xarxes bàsiques analitzades i finalment, proposa el disseny geomètric de la xarxa que garanteixi amb seguretat i capacitat tots els moviments.

L'estudi planteja per assolir els objectius criteris d'especialització de la xarxa viària per als diferents tipus de desplaçaments, de forma que no s'interfereixin en el seu funcionament, i es puguin resoldre les incompatibilitats que poguessin sorgir entre els diferents medis de mobilitat.

Sintèticament, les propostes amb relació a la mobilitat dels àmbits són:

- 1.-Xarxa de vianants: al PAU 116 BAC "c" (actual clínica Girona) es proposa ampliar la vorera existent amb l'objectiu de donar més capacitat a l'actual vorera tenint en compte els nous desenvolupaments i l'entorn comercial de l'àmbit. Al PAU 116 BAC "a" es proposa una vorera de 10m a la carretera de Barcelona compatible amb les propostes del Pla de Mobilitat de Girona.
- 2.-Xarxa de bicicletes: L'estudi proposa al PAU 116 BAC "a" i PAU 117 un eix principal de bicicletes, amb carril segregat al Carrer de Barcelona a més de dos eixos transversals per donar cobertura a tot el sector. A més es proposa la instal·lació d'un punt de girocleta.
- 3.-Xarxa de Transport Públic: l'estudi proposa la redistribució de les parades per ajustar-les als nous usos que es desenvolupen.
- 4.-Xarxa de vehicles privats, es proposa una nova secció transversal de la carretera de Barcelona compatible amb els nous usos urbans que es desenvoluparan, reduint espai de circulació rodada en benefici de moviments més urbans com vianants, bicicletes i transport públic.

#### 16. Xarxes de serveis

Pel fet de comportar aquesta modificació la ordenació detallada, cal incorporar la documentació definida a l'article 82 "Determinacions relatives als serveis urbanístics i les obres d'urbanització del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, tenint en compte que aquest document urbanístic remet la concreció del traçat i les característiques detallades de les obres urbanització al corresponent projecte d'urbanització a tramitar i aprovar com a document independent. De qualsevol manera, segons aquest mateix article, aquest document conté:

- a) L'assenyalament dels traçats de les xarxes existents i dels traçats indicatius dels serveis que estableixi i, com a mínim, de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; de clavegueram; de distribució d'energia elèctrica i d'enllumenat públic.
- b) La capacitat dels serveis d'acord amb els previsions de consum i d'abocaments derivades dels usos a implantar.
- c) La determinació dels serveis urbanístics a establir i la descripció de les característiques principals de les xarxes de serveis, les quals son soterrades.

En el projecte d'urbanització es contemplaran igualment les xarxes de telecomunicacions i gas, si bé en aquest document es proposa una xarxa orientativa.

1.-Sanejament. Es proposa una xarxa separativa en substitució de la unitària actual.

- Actualment, hi ha una canonada d'aigües plujanes que arriba al polígon 116 per costat sud paral·lela a la via del tren, que es perllongarà amb un col·lector de  $\varnothing$  1200 de PVC seguint el vial paral·lel a la via del tren fins al final del polígon 117. Igualment es proposa un col·lector de  $\varnothing$  400 de PVC al C/Barcelona fins a connectar amb l'existent al nord del polígon 117. Aquest dos col·lectors es connectaran amb els proposats als vials transversals que aniran en sentit est oest, a excepció del previst al vial transversal al davant de l'equipament que anirà en sentit contrari per poder evacuar les aigües fins que el col·lector de 1200 tingui continuïtat amb la resta del nucli urbà.
- Pel que fa a les aigües residuals, es proposa substituir el col·lector unitari existent, per un de nova execució de  $\varnothing$  800 de PVC que connecti amb la xarxa existent situada al nord del polígon 117. Els col·lectors proposats als vials transversals connectaran amb l'esmentat que circula pel C/Barcelona, sense que sigui necessari contemplar xarxa de sanejament de residuals al vial paral·lel a la via del tren.
- El disseny en alçat dels col·lectors es realitzarà de manera que la coronació del conducte més alt estigui al menys a 1,50 m de profunditat per facilitar la futura instal·lació d'altres xarxes de serveis sense que afectin al col·lector. Els pous de registre se situaran cada 50 m. i tindran una base de  $\varnothing$ 120 cm i es realitzaran amb maó calat ceràmic i tapa i marc de fosa de  $\varnothing$ 60 cm, resistent a 40 tn.
- Els embornals seran de dimensions interiors 70x40 cm, de maó calat, amb tapa i marc de fosa. La caixa per a embornals serà amb parets de 14 cm de gruix de maó calat, arrebossada i lliscada per dins amb morter de ciment 1:6, amb solera de 10 cm de formigó de resistència 15 n/mm<sup>2</sup>. Els embornals seran amb sífó cada 25 m, com a màxim. Les escomeses de plujanes i residuals seran de  $\varnothing$  20 cm.

2.-Subministrament d'aigua

- La xarxa de subministrament d'aigua potable existent que prové d'una connexió pel costat sud del polígon 116 creuant la via del tren i a partir d'aquest punt segueix pel vial de servei de la C/Barcelona es substitueix per una nova canonada de  $\varnothing$  250 mm. de fundició fins a connectar a l'existent al sud del polígon 117. La resta de la xarxa serà mallada i per tant mitjançant una canonada de  $\varnothing$  125 mm de polietilè s'alimentarà la resta de la xarxa viària.
- S'ha previst la instal·lació dels hidrants necessaris per tal d'acomplir el que s'estableix la normativa sectorial, segons la qual, la distància màxima entre hidrants ha de ser 100m. També es preveu el reg de les zones verdes mitjançant canonades i punts de reg.

3.-Electricitat i enllumenat

- La xarxa de subministrament elèctric caldrà verificar-la amb la companyia subministradora Fecsa Endesa. Segons aquesta companyia, l'alternativa més propera a la promoció, i que definiria el punt de connexió del subministrament esmentat, seria la xarxa 132 kV de Salt – Sant Feliu de Buixalleu.
- En funció que les solucions estan en fase d'estudi, fins a la redacció del projecte d'urbanització no es concretarà amb precisió la solució final, en qualsevol cas en aquest document es planteja la ubicació dels centres de transformació de manera que tots es situen en espais privats, però que probablement al menys un caldrà situar-lo en espai públic per alimentar l'enllumenat públic fins que s'executin les promocions privades. La xarxa de mitja tensió es realitzarà amb cablejat tipus Alumini 240, i la de baixa tensió es realitzarà de manera provisional dins de canonades de polietilè de 250 mm.
- Pel que fa a l'enllumenat públic, la interdistància entre lluminàries serà tal que compleixin els nivells màxims lumínics establerts pel tipus d'emplaçament on ens trobem situats. L'enllumenat estarà distribuït al llarg de tots els espais públics del projecte, i es plantejarà amb leds i a doble nivell. La distància entre els punts de llum la definirà el projecte d'urbanització en funció de les determinacions d'un estudi lumínic.



## 17. Informe de sostenibilitat econòmica

### 1. CRITERIS I OBJECTIUS

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

" L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i, la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

Els objectius d'aquest document són:

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

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

### 2. IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES DE LA MPGOU EN L'ÀMBIT DEL PAU 116 C/BARCELONA-AVELLANEDA-CLÍNICA

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

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

Els ingressos associats al sector son es següents:

- Cessió d'aprofitament urbanístic
- Impost sobre construccions i obres (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 implantació de les infraestructures i espais lliures en el sector no genera despesa alguna per estar imputada íntegrament als propietaris del polígon.
- La cessió d'aprofitament urbanístic, que s'obté lliure de càrregues d'urbanització, s'incorporarà en el patrimoni de sòl i habitatge.
- En aquest àmbit s'inclou la cessió d'equipament per la ampliació del col·legi Verd, quina possible construcció anirà a càrrec del Departament d'Ensenyament i quin manteniment posterior es podrà realitzar adaptant la despesa en un primer moment als ingressos produïts per l'impost sobre construccions i obres i, posteriorment adaptant-la als ingressos de l'IAE. Aquests ingressos de l'IAE seran considerables en funció que els usos previstos en el polígon comporten la existència d'activitats que meritiran IAE.
- Finalment el manteniment d' infraestructures, serveis i espais lliures haurà d'ésser suportat per l'IBI que generi la pròpia actuació.

1649

Per avaluar la sostenibilitat econòmica del manteniment a efectes de l'IBI es té en compte la totalitat de les infraestructures en relació a la totalitat del sostre edificable. Per avaluar el cost de manteniment mig s'ha considerat una despesa de 2,20 €/m2 any per zones verdes i de 2,80 €/m2 per viari i zones verdes integrades a aquest. En el quadre següent es resumeixen els costos anuals previstos:

| Costos manteniment | Sistema    | Amidament | unitat | €/unitat | Parcial     |
|--------------------|------------|-----------|--------|----------|-------------|
|                    | C1 b       | 19.214,00 | [m2]   | 0,80 €   | 15.371,20 € |
|                    | C1 passeig | 2.022,83  | [m2]   | 2,80 €   | 5.663,92 €  |
|                    | A2         | 9.686,27  | [m2]   | 2,80 €   | 27.121,55 € |
|                    |            |           |        |          | 48.156,67 € |

Aquest cost implica una repercussió mitja per m2 de sostre de 0,64 €/m2 i any.

## 2.1 Avaluació impacte sobre l'IBI

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

De les repercussions calculades i d'acord amb el supòsit anterior, es desprèn que l'increment mínim de l'IBI, en el cas pèssim (PAU 116) ha de ser de 0,99 €/m2 i any, que correspon amb el tipus actual del 0,886 % a un increment del valor cadastral de 111,32 €/m2 st, xifra que resulta clarament inferior als valors cadastrals de les edificacions de tipologia similar.

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| Repercussió vcad sòl comercial                          | 71,98   | €/m2 st |
| Repercussió vcad st comercial                           | 524,15  | €/m2 st |
| Total base imposable                                    | 596,13  | €/m2 st |
| Tipus ordenances fiscals                                | 0,886%  |         |
| Quota   | 5,28    | €/m2 st |
| Repercussió vcad st. Residencial (inclou valor del sòl) | 604,62  | €/m2 st |
| Tipus ordenances fiscals                                | 0,9446% |         |
| Quota   | 5,89    | €/m2 st |
| Promig V. comercial i residencial                       | 5,58    | €/m2 st |
| Repercussió costos manteniment                          | 0,64    | €/m2 st |
| % sobre IBI   | 11,49 % |         |

El resultat és coherent amb el criteri de destinar una quantitat inferior al 30% de l'IBI al manteniment de 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 que podrà dissoldre's en el moment que es construeixi el 30% de les edificacions previstes.

## 3.2 Conclusions

- Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial.
- L'execució del sector no comporta inversions a càrrec de l'ajuntament.

Els costos de manteniment de les infraestructures i espais lliures poden ser suportats per el tram d'IBI que correspon atenent a les característiques del sector.

- Per tant, l'actuació té impacte positiu 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. Aquesta obligació podrà aixecar-se en el moment que es construeixin el 30 % de les edificacions previstes.

### 3 IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES DE LA MPGOU EN L'ÀMBIT DEL PAU 117 Barcelona nord

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 es 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 en 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.
- La implantació de l'equipament previst en el polígon en funció que es destinarà a ús docent, la seva construcció anirà a càrrec del Departament d'Ensenyament i el seu manteniment probablement també, però en cas que aquest l'assumis l'ajuntament, es podrà fer progressivament en funció de l'ocupació real del polígon. Per tant es podrà realitzar adaptant la despesa en un primer moment als ingressos produïts per l'impost sobre construccions i obres i posteriorment adaptant-la als ingressos corresponents a les del IAE.
- Finalment el manteniment d'infraestructures i serveis i espais lliures haurà d'ésser suportat per l'IBI que generi l'àmbit.

Per avaluar la sostenibilitat econòmica del manteniment a efectes de l'IBI és té en compte la totalitat de les infraestructures en relació a la totalitat del sostre edificable. Per avaluar el cost de manteniment mig s'ha considerat una despesa de 4,40 €/m2 any per les característiques de la zones verda corresponent al mur vegetal i 2,80€/m2 per viari i zones verdes integrades a aquest. En el quadre següent es resumeixen els costos anuals previstos:

| Costos manteniment | Sistema        | Amidament | unitat | €/unitat | Parcial     |
|--------------------|----------------|-----------|--------|----------|-------------|
|                    | C1 mur vegetal | 1.545,09  | [m2]   | 4,40 €   | 6.798,39 €  |
|                    | C1 passeig     | 2.072,16  | [m2]   | 2,80 €   | 5.802,04 €  |
|                    | A2             | 12.288,60 | [m2]   | 2,80 €   | 34.408,08 € |
|                    |                |           |        |          | 47.008,51 € |

Aquest cost implica una repercussió mitja per m2 de sostre de 0,99 €/m2 i any.

#### 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 |
| Repercussió vcad st comercial                              | 524,15  | €/m2 st |
| Total base imposable                                       | 596,13  | €/m2 st |
| Tipus ordenances fiscals                                   | 0,886%  |         |
| Quota  | 5,28    | €/m2 st |
| Repercussió vcad st. Residencial<br>(inclou valor del sòl) | 604,62  | €/m2 st |
| Tipus ordenances fiscals                                   | 0,9446% |         |
| Quota  | 5,89    | €/m2 st |
| Promig V. comercial i residencial                          | 5,58    | €/m2 st |
| Repercussió costos manteniment                             | 0,99    | €/m2 st |
| % sobre IBI  | 17,76 % |         |

El resultat és coherent amb el criteri de destinar una quantitat inferior al 30% de l'IBI al manteniment de 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 que podrà dissoldre's en el moment que es construeixi el 30% de les edificacions previstes.

### 3.2 Conclusions

- Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial.
- L'execució del sector no comporta inversions a càrrec de l'ajuntament.
- Els costos de manteniment de les infraestructures i espais lliures poden ser suportats per el tram d'IBI que correspon atenent a les característiques del sector.
- Per tant, l'actuació té un impacte positiu 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. Aquesta junta de conservació es podrà dissoldre el moment que es construeixin el 30 % de les edificacions previstes.

1652



ANNEX I. RELACIÓ PROPIETARIS

C/BARCELONA

| Num. | Codi Cadastral | Propietari                            | Superfície amidada | Superfície Cadastre | Activitats i/o hab. a indemnitzar |
|------|----------------|---------------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 1    | 4459803        | Desarrollos Inmobiliarios Fluvía S.L. | 2.230,68           | 2.368,00            |                                   |
| 2    | 4459802        | Repsol-Cial. Productos Petroliferos   | 2.526,62           | 2.040,00            | Activitat                         |
| 3    | 4459801        | Desarrollos Inmobiliarios Fluvía S.L. | 8.428,24           | 7.501,00            |                                   |
| 4    | 4562216-17     | Desarrollos Inmobiliarios Fluvía S.L. | 3.010,87           | 2.212,00            |                                   |
| 5    | 4562215        | Desarrollos Inmobiliarios Fluvía S.L. | 1.176,44           | 990,00              |                                   |
| 6    | 4562218        | Desarrollos Inmobiliarios Fluvía S.L. | 192,02             | 188                 |                                   |
| 7    | 4562219        | Desarrollos Inmobiliarios Fluvía S.L. | 188,51             | 179                 |                                   |
| 8    | 4562220        | Desarrollos Inmobiliarios Fluvía S.L. | 206,74             | 200                 |                                   |
| 9    | 4562221        | Desarrollos Inmobiliarios Fluvía S.L. | 235,41             | 335                 |                                   |
| 10   | 4562214        | Desarrollos Inmobiliarios Fluvía S.L. | 2.037,81           | 1.725,00            |                                   |
| 11   | 4562213        | Desarrollos Inmobiliarios Fluvía S.L. | 3.988,29           | 3.560,00            |                                   |
| 12   | 4562212        | Dolors Vidal G./ Concepció Vidal B.   | 323,72             | 247                 | Residencial + Activitat           |
| 13   | 4562211        | Felix Ibáñez Vidal                    | 323,78             | 254                 |                                   |
| 14   | 4562210        | J.Mª Vidal Busquets                   | 321,4              | 243                 |                                   |
| 15   | 4562209        | Concepció Vidal Massonis              | 3.641,76           | 3.335,00            | Residencial                       |
| 16   | 4562222        | Desarrollos Inmobiliarios Fluvía S.L. | 1.684,31           | 1.626,00            |                                   |
| 17   | 4562223        | Generalitat de Catalunya              | 1.396,13           | 1.174,00            | Activitat                         |
| 18   | 4562224        | Desarrollos Inmobiliarios Fluvía S.L. | 879,45             | 733                 |                                   |
| 19   | 4562208        | Desarrollos Inmobiliarios Fluvía S.L. | 9.241,80           | 8.437,00            |                                   |
| 20   | 4562207        | Promotora Estudios Ocio S.A.          | 2.873,99           | 2.886,00            | Activitat                         |
| 21   | 4562206        | Desarrollos Inmobiliarios Fluvía S.L. | 4.368,88           | 4.428,00            |                                   |
| 22   | 4562205        | Desarrollos Inmobiliarios Fluvía S.L. | 2.376,43           | 2.388,00            |                                   |
| 23   | 4562204        | Desarrollos Inmobiliarios Fluvía S.L. | 344,45             | 357                 |                                   |
| 24   | 4459804        | Endesa Distribuciones Electricas S.L. | 16                 | 16                  |                                   |

AVELLANEDA

| Num. | Codi Cadastral       | Propietari     | Superfície |
|------|----------------------|----------------|------------|
| 1    | 17085A013000220000AK | Josefa Carabús | 19.214     |

CLÍNICA GIRONA

| Num. | Codi Cadastral       | Propietari     | Superfície |
|------|----------------------|----------------|------------|
| 1    | 5176511DG8457E0001AZ | Clínica Girona | 1.702      |

2. NORMATIVA



CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte.

1.1. Aquest document té la consideració de modificació puntual número 59 del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona adreçada a la supressió del PMU 13 C/ Barcelona i la delimitació dels polígons d'actuació urbanística PAU 116 C/Barcelona – Avellaneda – Clínica (BAC) i Pau 117 C/Barcelona-Nord. El seu objecte és:

1. Possibilitar el desenvolupament efectiu de la nova façana de la carretera de Barcelona amb l'objectiu de millorar la imatge de l'accés sud de la ciutat, que constitueix la porta d'entrada a la mateixa i que actualment presenta un aspecte molt desendreçat.
2. Establir una ordenació de detall de l'àmbit objecte de la modificació als efectes d'agilitar la seva execució, suprimint a tal efecte el Pla de Millora Urbana 13-Carretera de Barcelona.
3. Incorporar al domini públic, com a cessió obligatòria i gratuïta, uns terrenys de 19.214m<sup>2</sup> de superfície, situats a l'entorn del barri de La Avellaneda, per tal de crear un parc públic amb característiques de singular interès.
4. Possibilitar el trasllat de la Clínica Girona amb la finalitat de poder ampliar les seves instal·lacions per a donar resposta a la demanda de serveis assistencials en un emplaçament més adequat, actuant com a motor de la transformació de la façana de la Carretera de Barcelona.
5. La transformació del solar de l'actual seu de la Clínica Girona i destinar-lo a usos més adients dins de l'eix comercial del centre de Girona en què s'emplaça i, alhora, permetre ampliar l'equipament escolar contigu (Col·legi Verd) i configurar un espai lliure que faci les funcions de vestíbul d'accés a aquest equipament.
6. Assolir noves reserves de sòl per a zones verdes i equipaments.
7. Delimitar dos polígons d'actuació als efectes de poder assolir els anteriors objectius, que s'identifiquen com Polígon d'actuació PAU 117 (C/Barcelona-Nord) i PAU 116 Barcelona-Avellaneda-Clínica (BAC) de caràcter discontinu, determinant la seva execució mitjançant el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

1.2. Amb aquesta finalitat, es modifiquen els articles 144 a 149 del sistema d'espais lliures i els 201, 209 i 214 de regulació del sòl urbà.

Article 2. Situació i àmbit

El seu àmbit és el delimitat als plànols d'informació i ordenació, essent d'aplicació en la totalitat del terme municipal de Girona.

La delimitació del PAU 116 C/Barcelona – Avellaneda – Clínica afecta un àmbit discontinu configurat per tres espais. Compren la part sud del sector PMU-13 C/Barcelona, d'una superfície de 25.813 m<sup>2</sup>, uns sòls destinats a parc situats al barri de La Avellaneda d'una superfície de 19.214 m<sup>2</sup> i el solar situat al C/Joan Maragall, on actualment hi ha la seu de la Clínica Girona d'una superfície de 1.702 m<sup>2</sup>. La superfície del polígon és de 46.729 m<sup>2</sup>.

La delimitació del PAU 117 C/Barcelona-nord afecta un àmbit que correspon a la part nord del sector PMU- 13 C/Barcelona que es suprimeix. La superfície del polígon és de 29.687 m<sup>2</sup>.

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

Aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les Normes Urbanístiques 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

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

1. Memòria descriptiva i justificativa
2. Normativa i annexes normatius
3. Agenda i avaluació econòmica i financera
4. Plànols

## CAPÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES

#### Article 7. Protecció dels sistemes.

L'article 124 del text refós del PGOU adopta el següent redactat:

1. Aquest Pla General delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent Legislació Sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Entre els diferents espais de Protecció de Sistemes, aquest Pla General contempla els següents:
  - a. Protecció del Sistema Viari: S'estarà al que disposa aquest Pla General i la legislació Sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988 de 29 de juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.
  - b. Protecció del Sistema Ferroviari: Les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de Protecció del Sistema Ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert al Reial Decret 1211/1990 de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/1987 de 30 de juliol d'Ordenació dels Transports Terrestres i Legislació concordant en la matèria. Tot això sense perjudici del que preveu aquest Pla General.
  - c. Protecció del Sistema Hidrològic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest Pla General i la Llei 29/1985 de 2 d'agost d'Aigües i el Reglament del Dominio Público Hidráulico aprovat per R. Decret 849/1986 d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
  - d. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla General a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el

1655

que s'assenyala en els Decrets núm. 42 de 16 de febrer de 1981 i núm. 250 de 7 de juliol de 1987, de Presidència de la Generalitat de Catalunya.

e. Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.

f. Protecció del sistema aeroportuari. Les cotes corresponents a les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques que s'estableixen en els plànols d'ordenació "Servituds Aeronàutiques" determinen les alçades (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, rètols,...) així com el gàlib de viari o via fèrria.

La superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona, resta subjecte a una servitud de limitació d'activitats, a raó de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'emplantin en el seu interior i puguin suposar un perill per les operacions aèries o pel correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. L'esmentada possibilitat s'estendrà als usos del sòl que s'autoritzi per la implantació o exercici de les esmentades activitats i comprendrà, entre d'altres:

1. Les activitats que suposin o duguin associada la construcció d'obstacles de tal condició que puguin induir turbulències
2. L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
3. Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin generar enlluernament.
4. Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
5. Les actuacions que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixes o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.
6. Les activitats que facilitin o duguin associada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per les aeronaus.
7. L'ús de mitjans de propulsió o sosteniment aeris per la realització d'activitats esportives o de qualsevol altre tipus.

Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués donar lloc a radiacions electromagnètiques pertorbadores del funcionament habitual de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, malgrat que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requeriran al corresponent autorització d'acord amb les previsions de l'article 16 del D 584/72 de servituds aeronàutiques.

Les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat a raó de la funció social que desenvolupen, pel que la resolució que a aquests efectes s'evacuessin només podrà generar algun dret a indemnització quan afecti drets ja patrimonialitzats.

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors – incloses les pales-, mitjans necessaris per la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat per Reial Decret 297/2013.

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.



## Article 8. Sistema viari.

Es recullen els articles 127 a 134 del text refós del PGOU.

### Article 127. Definició

1. 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 la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau A.

### Article 128. Tipus de vies

1. De conformitat amb la classificació que estableix el Pla formen part del sistema viari:

1. La xarxa viària territorial. Clau A.1

Formada per aquelles vies que tenen com a funció principal la de connectar la ciutat de Girona amb la resta del territori i que són el conjunt d'autopistes, vies segregades i carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable que creuen el terme municipal.

La xarxa bàsica territorial es troba grafiada en els plànols de la sèrie 1 a E:1/10.000

2. La xarxa viària urbana. Claus A.2, A.3 i A.4.

La funció de la xarxa viària urbana és la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes del municipi

a. Xarxa viària urbana, Clau A.2, destinada a garantir l'accessibilitat rodada a les edificacions i la connectivitat dels diferents teixits que formen la ciutat.

b. Xarxa viària peatonal, Clau A.3, destinada a reforçar l'estructura central de cada barri i alhora ordenar la connexió peatonal entre ells i amb la xarxa d'espais lliures i equipaments locals i de caràcter general.

c. Àrea d'aparcament, Clau A.4, complementaris del sistema viari per a millorar el dèficit actual existent i que també afecten el subsòl de la ciutat.

3. La xarxa de camins rurals. Claus A.5.

És aquella formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la seva comunicació amb el teixit urbà. Format per aquells recorreguts que, donades les seves especials condicions de traçat i/o la posició estratègica dins el territori faciliten l'accessibilitat al sòl no urbanitzat, constituint una nova alternativa pel passeig i el lleure del ciutadà.

### Article 129. Titularitat

El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local serà de titularitat pública.

### Article 130. Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals.

2. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

3. Els Plans Especials, Estudis de Detall o Projectes d'Urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.

4. En el sòl urbanitzable els Plans Parcialment ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols. Els Plans Parcialment no podran disminuir en cap cas la superfície de la xarxa viària que disposa aquest Pla General i concretament la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.

5. En sòl no urbanitzable s'estarà al que s'estableix al capítol segon del títol setè d'aquestes normes, i al que determinin els Plans especials que s'elaborin en desenvolupament d'aquest Pla General

6. Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial situada en sòl no urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un Pla Especial d'ordenació viària.

### Article 131. Condicions d'ús

#### 1. Xarxa viària territorial

1. Ús dominant: comunicacions. Bàsicament trànsit rodat intermunicipal.
2. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i de suport al transport rodat.

#### 2. Xarxa viària urbana. Claus A.2, A.3 i A.4.

1. Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat, peatonal i aparcament.
2. Usos compatibles: aparcament, serveis tècnics vinculats al viari, i serveis d'emergència tipus heliport.
  - Pel que fa als carrers peatonals, clau A.3, caldrà redactar els corresponents Projectes d'Urbanització per tal de redefinir l'ús de la caixa viària adjudicada, establint també les condicions específiques per a les edificacions que li donen front, per tal d'afavorir el caràcter de carrer destinat prioritàriament al trànsit peatonal tot i permetre la circulació de vehicles respecte a la qual caldrà establir les condicions de trànsit. En aquests eixos de caràcter cívic es restringiran aquelles activitats que comportin una major densitat del vehicles a la via pública com són els pàrkings col·lectius, rentat de vehicles, tallers i magatzems. L'Ajuntament podrà acordar l'ús preferent de vianants en determinades vies de la xarxa urbana, amb limitacions a l'ús de vehicles, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament o redactant l'instrument de planejament o projectual necessari. Genèricament l'àrea del nucli central de la ciutat es considerarà àrea de restricció de pas de vehicles. Aquesta àrea coincideix en bona part amb aquells carrers ja actualment peatonals.

#### 3. Xarxa viària rural. Claus A.5.

1. Ús dominant: comunicacions. Viari i trànsit de vianants.
2. Usos compatibles: aparcament i espais lliures.
  - L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins i en particular sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquells camins que tenen unes condicions d'especial interès paisatgístic.
  - Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats. Els Plans Especials que es desenvolupin en el sòl no urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.

### Article 132. Protecció del sistema viari.

1. El conjunt d'autopistes, vies segregades i carreteres situades fora del sòl urbà i urbanitzable que formen la xarxa viària territorial, estaran sotmeses, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 7/1993 de 30 de setembre, de Carreteres de Catalunya i Ley 25/1988 de 27 de juliol i Real Decreto 1812/1994 de 2 de setembre) al següent règim de protecció:

#### a. Zona d'afectació

En la zona d'afectació; de 100 metres des de l'aresta exterior de l'explanació en les autopistes i vies preferents, de 50 metres en la xarxa bàsica i 30 metres la resta de carreteres; només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i només es podran fer obres d'enjardinament o viàries.

#### b. Línia d'edificació

Situada a 50 metres de l'aresta exterior de la calçada per autopistes i vies preferents i a 25 metres per a la resta de carreteres, entre aquesta i el vial estarà prohibida la construcció de qualsevol tipus d'obra nova, reconstrucció o ampliació, a excepció d'aquelles que resulten imprescindibles per a la conservació i manteniment de les carreteres.

#### c. Zona de servitud

Situada a una distància de 25 metres per autopistes, autovies i vies preferents, i de 8 metres per la resta de carreteres, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació.

#### d. Zona de domini públic

Situada a una distància de 8 metres per autopistes, autovies i vies preferents, i, de 3 metres per la resta de carreteres, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació.

2. Respecte a la xarxa bàsica urbana, tant en sòl urbanitzable com urbà, les vies existents i les noves projectades es grafien fent coincidir la zona de domini públic amb la qualificació viària.

### Article 133. Publicitat

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes a la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.
2. En qualsevol cas queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la xarxa viària territorial i la xarxa viària rural d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 74 i 75 del R.D. 1073/1977, de 8 de febrer pel que s'aprova el Reglament General de Carreteres i art. 32 de la Llei 7/1993, de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya).

#### Article 134. Estudi d'Impacte Ambiental

Qualsevol projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, inclosa dins la xarxa bàsica territorial, haurà d'anar acompanyat del corresponent estudi d'impacte ambiental que valori l'impacte ecològic i paisatgístic i defineixi les intervencions necessàries per a paliar-ne els efectes d'acord amb la legislació sectorial vigent.

---

#### Article 9. Sistema ferroviari.

Està regulat pels articles 135 a 139 del Text Refós del PGOU que adopten el següent redactat:

##### Art 135. Definició

El sistema ferroviari el formen aquells terrenys ocupats o reservats per a les línies de ferrocarril i les activitats directament o indirectament relacionades amb aquesta activitat com són les estacions i baixadors, els serveis complementaris i els tallers de neteja i reparació.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau B.

##### Article 136. Titularitat

El sòl qualificat de sistema ferroviari, tant general com local serà de titularitat pública.

##### Article 137. Règim general

1. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.

2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

##### Article 138. Condicions d'ús

1. Ús dominant: Comunicacions. Ferroviari

2. Usos compatibles: S'admeten com a usos compatibles l'ús d'aparcament i aquells que un Pla Especial pugui establir com a usos vinculats directament amb la funció ferroviària. Tanmateix quan la infraestructura ferroviària passa elevada, les superfícies afectades sota aquesta, resulten compatibles amb el sistema d'espais lliures, equipaments i vialitat.

##### Article 139. Protecció del sistema ferroviari

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari i els seus àmbits de limitacions a la propietat, estaran subjectes al règim de protecció establert per la Llei 39/2003 de 17 de novembre del sector Ferroviari i el seu Reglament aprovat pel RD 2387/2004 de 30 de desembre vigents, en la que es delimita:

- La zona de domini públic que comprèn els terrenys ocupats per la explanació de la línia ferroviària i una franja de terrenys de 8 metres a banda i banda, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la línia des de les arestes exteriors de l'explanació. No obstant, en sòl qualificat com urbà consolidat pel planejament urbanístic, aquesta distància es redueix a 5 metres.

- La zona de protecció constituïda per les franges de terreny situades a ambdós costats de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta i situades a 70 metres de l'aresta exterior de la explanació més pròxima. En sòl qualificat com urbà consolidat pel planejament urbanístic aquesta distància es redueix a 8 metres.

- Les línies límit d'edificació se situen a 50 metres de l'aresta exterior de la plataforma, mesurades horitzontalment a partir d'aquesta aresta. No obstant, i en virtut de l'Ordre Ministerial FOM/2230/2005 de 6 de juliol (BOE 12 de juliol), en els trams de les línies que discorren per zones urbanes i sempre que ho permeti el planejament urbanístic corresponent, aquesta distància es redueix amb caràcter general a 20 metres.

En el sòl classificat com a sòl urbà consolidat pel corresponent planejament urbanístic, les distàncies establertes als paràgrafs anteriors per la protecció de la infraestructura ferroviària seran de cinc metres per a la zona de domini públic i de vuit metres per a la de protecció, comptats en tots dos cassos des de les arestes exteriors de la explanació.

El ministeri de Foment i ADIF, en l'àmbit de les seves respectives competències, d'acord amb l'establert a la LSF, RSF i legislació que hi concorre, podran reduir les distàncies assenyalades.

2. El planejament derivat, els projectes i obres tindran en compte les limitacions a la propietat i el règim de protecció al ferrocarril citat a l'apartat anterior, que suposa que:

- En les zones de Domini públic i de protecció, per executar qualsevol tipus de obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar-ne el destí o el tipus d'activitat, i plantar o tallar arbres, es requereix la prèvia autorització de l'ADIF
- En els terrenys situats fins a la línia límit d'edificació, queda prohibit qualsevol tipus d'obra d'edificació, reconstrucció o ampliació, exceptuant les que resultin necessàries per a la conservació i manteniment de les edificacions existents, per les que també es requerirà la prèvia autorització de l'ADIF.

3. Qualsevol actuació que es realitzi en els àmbits de limitacions a la propietat definits al punt 1, estarà subjecte a les disposicions de la legislació estatal, autonòmica i local en matèria de sorolls i vibracions, tant en el que es refereix a les línies ferroviàries actuals com a les futures obres a realitzar per a l'execució del soterrament i no comportaran per al ferrocarril, ni per a l'empresa explotadora ferroviària, cap càrrega i, en cap cas, suposarà afectació a la correcta explotació ferroviària o a l'execució de les obres de soterrament.

4. En el moment que s'aprovi, definitivament, la proposta del nou traçat de ferrocarril de la línia d'Alta Velocitat i la del traçat de RENFE, s'haurà de redactar un Pla de Millora Urbana de tots els terrenys qualificats de Sistema Ferroviari (Clau B), incloent els espais del sòl que ocupa l'actual estació, així com les superfícies colindants afectades, de manera que es pugui projectar i construir un sistema que permeti la intermodalitat entre el transport, els equipaments i altres dotacions per a la ciutat.

---

#### Article 10. Sistema d'espais lliures.

Els articles 144 a 149 del Text Refós del PGOU adopten el següent redactat:

##### Art. 144. DEFINICIÓ

Comprèn els parcs, jardins, places i tot 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.

##### Art. 145. TIPUS DE PLACES, PARCS I JARDINS URBANS

Aquest Pla General inclou tres categories, a part de la genèrica identificada amb la Clau C.1

- Verd amb aprofitament de subsòl. Són aquells espais qualificats de sistemes de places, parcs i jardins urbans dins l'àmbit del qual es permet l'aprofitament del subsòl.

Quan l'ús del subsòl és el d'aparcament, en els plànols d'ordenació del sòl urbà s'identifica amb la clau C.1.a per l'aparcament públic, clau C.1.ap per aquell verd amb aprofitament del subsòl on la titularitat de l'aparcament soterrat pot ser pública o privada.

Quan la titularitat i l'ús del subsòl pugui ser privat i diferent al d'aparcament s'haurà de definir en normativa i identificar en els plànols d'ordenació amb la clau específica del tipus C.1-X, on la grafia darrera el guió identifica les condicions del subsòl.

El destí dels subsòl d'altres usos s'haurà de fer d'acord a allò establert en l'article 35.2 de Compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat del Decret legislatiu 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 3/2012 (o normativa vigent substitutòria).

- Espai lliure amb ús d'aparcament compatible. Són aquells espais qualificats de sistema de places, parcs i jardins urbans, en els quals s'ha de compatibilitzar l'ús d'aparcament amb la protecció dels espais. S'identifica amb la Clau C.1.p en els plànols d'ordenació del sòl urbà.
- Espai lliure de conservació. Són aquells espais qualificats de sistema de places, parcs i jardins urbans, en els quals s'ha de garantir el manteniment de la majoria de la massa boscosa existent. S'identifiquen amb la clau C1.b en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

#### Art. 146. TITULARITAT

1. El sòl qualifica com a places, parcs i jardins urbans serà de titularitat pública.
2. Es podrà admetre dissociació de domini entre el sòl i subsòl que quedarà degudament senyalitzat en el plànol de qualificació. **Aquesta dissociació no s'admetrà als espais identificats amb la Clau C.1.b.**
3. El subsòl del sòl qualificat amb la Clau C.1.a serà de titularitat pública, amb l'explotació pública o privada mitjançant concessió administrativa.
4. El subsòl del sòl qualifica amb la Clau C.1.ap pot ser de titularitat privada o pública.
5. En la resta de casos de sòl qualificat com a places, parcs i jardins urbans, amb aprofitament del subsòl de titularitat privada o pública i ús diferent al d'aparcament, es redactarà un planejament derivat que haurà de definir les condicions d'ús, rasants, servituds i obligacions de manteniment.

#### Art. 147. RÈGIM GENERAL

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent Pla Parcial o Pla Especial.

#### Art. 148. CONDICIONS D'ÚS

1. Ús dominant: lleure
2. Usos compatibles:
  - Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns, tal com cultural o esportiu.
  - Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, cirks i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.
  - S'admet l'ús d'aparcament i trànsit rodat que no ocupin més del 10% de la superfície total de la plaça, parc o jardí.
  - S'admet l'ús d'aparcament en el subsòl només en aquells casos en què aquest Pla General ho ha previst d'acord amb l'article 146 d'aquestes Normes.
3. **Als espais identificats amb la Clau C.1.b, s'admeten els usos compatibles d'acord amb l'apartat 2 sempre i quan siguin activitats compatibles amb els objectius del parc i complementàries de l'ús d'esbarjo i lleure, i de protecció i promoció de la natura i el medi ambient i resti garantida la protecció dels valors a preservar.**

1668

Art. 149. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ I L'EDIFICACIÓ

1. S'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva i accessòries de jocs i esbarjo, culturals, educatives i de restauració, amb una ocupació total màxima que no ultrapassi el cinc per cent (5%) de la superfície de la plaça, parc o jardí urbà amb un màxim absolut de 4.500 m<sup>2</sup>.

Les noves edificacions seran de planta baixa.

No es permetran edificacions en aquelles àrees sensibles per la seva pendent, coberta forestal o proximitat del sistema hidrològic.

El projecte d'edificació haurà d'incorporar la delimitació del sistema C.1 afectat. L'àrea afectada no podrà ser físicament discontinua ni contenir estrangulaments marcats.

Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns a través dels parcs.

3. En el cas que es projecti un aparcament soterrani caldrà garantir l'enjardinament i l'arborització d'aquests espais i els drenatges adequats.
4. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans sempre que es defineixin zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per aquesta utilització.
5. Als espais identificats amb la Clau C.1.b, l'ordenació dels mateixos si es superen els paràmetres establerts en la regulació d'aquest article, caldrà la tramitació de Plans especials que podran establir entre les determinacions generals següents:

- Les mesures adequades per a fomentar un millor gaudiment d'aquests espais per part de tota la població.
- Les determinacions que contemplin els serveis i les infraestructures que requereixi l'ordenació del parc, tal com accés rodat, aparcament de vehicles, l'abastament d'aigua i energia elèctrica i la correcta evacuació i tractament de les aigües residuals.
- Les condicions de repoblació forestal per tal de no malmetre les espècies forestals existents i millorar la qualitat d'aquests terrenys.
- Regulació específica dels usos i les condicions de l'edificació que de forma restrictiva s'hi permetin.
- Establir els instruments de gestió i organització necessaris per a garantir les funcions del Parc.

**Article 11. Sistema de serveis tècnics i equipaments.**

Es recullen els articles 178 a 182 del text refós del PGOU.

**Article 178. Definició i tipus**

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social al servei directe dels ciutadans.
2. Es diferencien els següents tipus d'equipament:
  - Equipament docent, identificat amb la clau E.d: comprèn les instal·lacions on es desenvolupa l'activitat educativa.
  - Equipament cultural i religiós, identificat amb la clau E.c: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen activitats de tipus cultural i religiós.

- Equipament sanitari-assistencial, identificat amb la clau E.s, comprèn les instal·lacions on es desenvolupen les activitats sanitàries i assistencials.
- Equipament administratiu, identificat amb la clau E.a: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen activitats de tipus administratiu.
- Equipament esportiu, identificat amb la clau E.e: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen activitats esportives.

#### Article 179. Titularitat

1. En sòls que el present Pla General o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública.
2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla General, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest Pla General ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada.
3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

#### Article 180. Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial.

#### Article 181. Condicions d'ús

##### 1. Usos dominants:

- A l'àmbit identificat amb la clau E.d, l'ús dominant és el docent: llars d'infants, escoles, instituts, escoles d'educació especial, centres universitaris, etc.
  - A l'àmbit identificat amb la clau E.c, els usos dominants són els culturals i els religiosos: centres cívics i socials, biblioteques, arxius, museus, centres religiosos, temples, convents, monestirs, etc.
  - A l'àmbit identificat amb la clau E.s, els usos dominants són el sanitari i l'assistencial: centres sanitaris, clíniques, hospitals, centres assistencials, geriàtrics, residències col·lectives, etc.
  - A l'àmbit identificat amb la clau E.a, els usos dominants corresponen a centres o edificis destinats a serveis administratius de tot tipus.
  - A l'àmbit identificat amb la clau E.e, l'ús dominant és l'esportiu: camps de futbol, atletisme, pistes poliesportives cobertes i descobertes, pistes de tenis, etc.
  - Serà necessària la redacció d'un Pla Especial d'assignació d'usos, en aquelles parcel·les que no tinguin un ús concret o no assignat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General o que es vulgui modificar l'ús existent o assignat actualment, ja siguin de titularitat pública o privada.
- Aquesta condició serà d'obligat compliment excepte quan l'assignació d'un ús concret es realitzi sobre equipaments que siguin de titularitat pública i escala de barri.

El Pla Especial justificarà l'ús assignat en funció de la disponibilitat potencial segons planejament, de terrenys destinats a equipaments, de la idoneïtat de la localització i de les necessitats i/o cobertura del servei al que es destinarà l'equipament esmentat. Altrament en el Pla Especial es determinaran les condicions bàsiques de l'ordenació i l'edificació a les que s'haurà d'ajustar la nova edificació d'acord amb els paràmetres definits en l'article anterior.

2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, el Pla General, reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.

- S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.

Article 182. Condicions de l'ordenació i l'edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments, s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.

2. L'edificabilitat màxima serà:

- En zones que provenen de l'execució d'un Pla Parcial o Especial serà segons el coeficient d'edificabilitat de  $1m^2st/m^2sòl$  i una ocupació màxima de l'edificació del 70%, excepte que un Pla Especial d'Equipaments posterior permeti redistribuir, en un àmbit definit, l'edificabilitat segons tipus de parcel·la i usos previstos. Els espais lliures d'edificació es preservaran com a tal.
- En els altres casos, en sòl urbà serà el de la zona colindant
- En zones de sòl no urbanitzable serà la que el Pla Especial determini en funció de l'equipament d'interès social.

3. En els casos en que els usos i l'edificabilitat estiguin definits, es redactarà un Estudi de Detall que justifiqui l'edificabilitat, defineixi la volumetria de la implantació, els accessos i aparcaments previstos, l'adequació del tractament de façanes, la coberta respecte l'entorn i el tractament dels espais lliures d'edificació que seran enjardinats.



## CAPÍTOL III. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

### Article 12. Zona d'eixample. Clau 1.2. Subzones 1.2f, 1.2f-hp, 1.2g.

L'article 201 del text refós del PGOU adopta el següent redactat:

#### 1. DEFINICIÓ:

Recull els eixamples urbans i suburbans històrics, on prengué lloc l'extensió urbana de finals de segle XIX i primera meitat del XX fins la generalització del vehicle privat i sobre els que s'han produït el pes de creixement i de la localització de les activitats centrals i de servei. Comprèn l'edificació entre mitgeres amb façanes sobre l'alineació de vial. Inclou conjunts amb tipologia de casa de cos  
 El tipus d'ordenació és d'alineació a vial.

#### 2. SUBZONES:

Subzones: S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. **Quan l'edificació, en la seva part d'ús residencial, es destini a habitatges de protecció oficial s'afegirà al subíndex de cada subzona l'epígraf "hp".**

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| - Urbanització Escalllar              | Clau 1.2.a |
| - Entorn de la Plaça Marquès de Camps | Clau 1.2.b |
| - Porxos de la Gran Via               | Clau 1.2.c |
| - Devesa                              | Clau 1.2.d |
| - Font de l'Abella                    | Clau 1.2.e |
| - Sector C/Barcelona                  | Clau 1.2.f |
| - C/ Joan Maragall                    | Clau 1.2g  |

#### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

| PARAMETRES                      | COND. GENERALS | CONDICIONS ESPECÍFIQUES   |
|---------------------------------|----------------|---|
| Parcel·la i parcel·lació        | art. 54        | A la subzona 1.2g la definida als plànols d'ordenació de la modificació nº 59.                                      |
| Parcel·la mínima                | art. 55        | Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla General. |
| Regularització de la parcel·la  | art. 56        |   |
| Front mínim de parcel·la        | art. 57        | 6 m.<br>A la subzona 1.2.a el front màxim serà de 10 m  |
| 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        | Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.   |
| Edificabilitat             | art. 64        | A la subzona 1.2g la que resulti de l'edificabilitat màxima fixada.   |
| Edifi màx. de la parcel·la | art. 65        | És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa.<br>A la subzona 1.2g es fixa en 4.800 m <sup>2</sup> st. |



|  |         |  |
|--|---------|--|
| Ocupació màxima                        | art. 66 | Segons profunditat edificable i tipus de pati d'illa<br>A la subzona 1.2g s'admet el 100 % de la parcel·la en subsòl, però haurà de deixar lliure d'edificació en planta baixa i primera la franja assenyalada en el plànol d'ordenació des del C/Juan Maragall fins la zona d'equipament docent, que serà d'ús públic mitjançant la constitució d'una servitud.   |
| Sòl de parcel·la lliure d'edificació   | art. 67 | Serà preferentment enjardinat.   |
| Adaptació topogràfica i mov. de terres | art. 68 |  |
| Posició de l'edificació                | art. 69 | L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial  |
| 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 | A la subzona 1.2.a, 1.2.c, i 1.2.d, no es permeten els cossos sortints tancats ni semitancats i el vol màxim dels cossos oberts serà de 60 cm.<br>A la subzona 1.2.e, només es permeten els cossos sortints oberts amb un vol màxim d'1,20 metres, que poden ocupar la totalitat de les façanes a excepció dels testers dels blocs que seran plans.<br>A la subzona 1.2.b:<br>- Els cossos sortints tancats i semitancats no podran ocupar més del 10% del pla de façana.<br>- El vol màxim dels cossos sortints oberts serà de 80 cm.<br>- A les noves façanes resultants de remuntades al damunt d'edificis preexistents no s'admet cap tipus de cos sortint.<br>- A la subzona 1.2g només s'admetran si així es regula mitjançant un Pla de Millora Urbana.   |
| Elements sortints                      | art. 78 |  |
| Ventilació i il·luminació              | art. 79 |  |
| Composició de façana                   | art. 80 | A la subzona 1.2.a:<br>- Predomini del massís sobre el buit.<br>- Les agrupacions de parcel·les garantirán la imatge de fraccionament de la façana.<br>- S'utilitzaran colors terrosos i els materials s'integraran al paisatge urbà definit per a les cases de cos<br>- No es permesa l'obra vista.<br>A la subzona 1.2.b i a la 1.2.c:<br>- Predomini del massís sobre el buit.<br>- Les obertures a les façanes a carrers seran preferentment de format vertical.<br>- En el supòsit de remuntar l'edifici existent l'ampliació s'haurà d'adaptar als eixos i a les pautes generals de composició d'aquest. Caldrà respectar la cornisa i els elements de coronament de l'edifici que s'amplia.<br>- La retolació i publicitat comercial a les façanes només s'admet a les plantes baixes o entresols. No es permet la col·locació de rètols de cap mena als balcons o en les obertures de les plantes pis.<br>A la subzona 1.2.c en el supòsit de substitució d'alguna de les edificacions, caldrà prèviament la tramitació d'un Pla Especial que concreti les característiques de composició, de la resta de façanes no protegides, en ambdós fronts i garanteixi una clara uniformitat |

|   |         |   |
|---|---------|---|
| Tanques                                   | art. 81 | A la subzona 1.2.a les tanques hauran de ser vegetals o de filat metàl·lic  |
| Alineació de l'edificació                 | art. 82 | Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.   |
| Alçada reguladora referida a carrer       | art. 83 | Es determina en funció del nombre màxim de plantes fixades en els plànols d'ordenació del sòl urbà.<br>A la subzona 1.2.b, en els edificis catalogats i en els seus colindants, es permet assolir el nombre de plantes remuntant l'edifici, és a dir afegint una planta pis damunt de l'actual. L'alçada màxima d'aquesta planta afegida no superarà els 3 m. |
| Punt d'aplicació de l'AR                  | art. 84 |   |
| Nombre màxim de plantes referit a carrer  | art. 85 | Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.<br>A la subzona 1.2g: segons plànol d'ordenació del sòl urbà, amb un màxim de PB+6PP.   |
| Planta baixa referida a carrer            | art. 86 |   |
| Profunditat edificable                    | art. 87 | Segons plànol d'ordenació del sòl urbà  |
| Pati d'illa i espais lliures d'edificació | art. 88 | A la subzona 1.2.a l'alçada màxima de la planta baixa no ultrapassarà mai l'alçada de tres coma seixanta metres (3,60 m).   |

##### 5. CONDICIONS D'ÚS:

| ÚS ESPECÍFIC                   | PERMISSIBILITAT              |
|--------------------------------|------------------------------|
| Hab. unifamiliar:              | Compatible (7)               |
| Hab. Plurifamiliar:            | Dominant (Densitat hab.) (7) |
| Comerç petit (PEC):            | Compatible                   |
| Comerç mitjà (MEC)             | Compatible                   |
| Comerç gran (GEC):             | Compatible                   |
| Comerç gran territorial (GECT) | Compatible (6)               |
| Oficines i serveis:            | Compatible                   |
| Hoteler:                       | Compatible                   |
| Industrial:                    | Compatible (1)               |
| Estació de servei              | Incompatible                 |

| ÚS ESPECÍFIC         | PERMISSIBILITAT |
|----------------------|-----------------|
| Sanitari:            | Compatible (2)  |
| Assistencial:        | Compatible      |
| Cultural / Religios: | Compatible      |
| Recreatiu:           | Compatible (3)  |
| Restauració:         | Compatible (4)  |
| Esportiu:            | Compatible (5)  |
| Administratiu:       | Compatible      |
| Serveis tècnics:     | Compatible      |
| Aparcament:          | Compatible      |

##### (Densitat habitatges):

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda destinada a ús residencial, amb les següents excepcions:

En solars de reduïda dimensió existents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual, per a la construcció d'edificis d'obra nova o gran rehabilitació d'edificis, s'admet:

- 1 habitatge per planta encara que no disposi d'un mínim de 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda,
- 2 habitatges per planta quan disposin conjuntament d'un mínim de 120 m<sup>2</sup> de superfície construïda; condicionat en ambdós casos a que la totalitat de la planta es destini a habitatge.

En les parcel·les que aquest planejament reserva per a habitatges de protecció pública, el règim de protecció que s'haurà d'aplicar respectant, per al conjunt del sector, les proporcions establertes en l'article 57.3 del DL 1/2010: com a mínim el 20% del sostre residencial haurà de ser de protecció en règim general o especial, i la resta podrà ser en règim concertat."

##### OBSERVACIONS:

- (1) S'admet l'ús industrial només en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 3 i 4 categoria segona en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b, i la indústria de tercera categoria en les situacions 2-c, 3 i 4-b. **No s'admet a la subzona 1.2g.**
- (2) S'admeten amb les següents condicions:
  - Les incloses en el grup 1.1 (clínicas, hospitals sanitaris i similars) en edificis d'ús exclusiu.
  - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m<sup>2</sup>, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.
  - Les incloses en el grup 2.1. (clínicas d'animals) en edificis d'ús exclusiu.
  - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m<sup>2</sup> i els de superfície

|     |  |
|-----|--|
|     | superior amb accés independent des de l'edifici  |
| (3) | Segons el sector i l'àmbit d'afectació de la zona i al medi. No s'admeten els establiments de classe H. Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.   |
| (4) | S'admeten únicament les classes B,C i D  |
| (5) | S'admet únicament en planta baixa o en edifici exclusiu  |
| (6) | Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS).   |
| (7) | A la subzona 1.2g no s'admet en planta baixa i primera i s'admet en un sostre màxim de 3.292 m <sup>2</sup> a partir de la PB+2. A la subzona 1.2 f no s'admet a la planta baixa o planta baixa i primera on aquestes plantes tenen una ocupació màxima major a la de les plantes superiors. |

### 6. CONDICIONS D'APARCAMENT

| PARÀMETRES                           | COND. GENERALS | CONDICIONS ESPECÍFIQUES   |
|--------------------------------------|----------------|---|
| Regulació particular de l'aparcament | art. 112-116   | A la subzona 1.2.a si es destina tota la planta baixa a habitatge s'exceptua de l'obligació de posar aparcament |

### Article 11. Zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts. Clau 3.2

L'article 214 del Text Refós del PGOU adopta el següent redactat.

#### 1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquells sòls terciaris caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat 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.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

|                        |            |
|------------------------|------------|
| - Mas Xirgu            | Clau 3.2.a |
| - Tipus 2              | Clau 3.2.b |
| - Plaça de Braus       | Clau 3.2.c |
| - Can Turon            | Clau 3.2.d |
| - Casa Verda           | Clau 3.2.e |
| - Puig d'en Roca       | Clau 3.2.f |
| - Accés nord           | Clau 3.2.g |
| - Accés nord           | Clau 3.2.h |
| - Domeny               | Clau 3.2.i |
| - Parador del Güell    | Clau 3.2.j |
| - Sector C/Barcelona 1 | Clau 3.2.k |
| - Sector C/Barcelona 2 | Clau 3.2.l |
| - Sector C/Barcelona 3 | Clau 3.2.m |
| - Sector C/Barcelona 4 | Clau 3.2.o |

#### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

| PARÀMETRES               | COND. GENERAL S | CONDICIONS ESPECÍFIQUES   |
|--------------------------|-----------------|---|
| Parcel·la i parcel·lació | art. 54         |   |
| Parcel·la mínima         | art. 55         | Les existents<br>A la subzona 3.2.d i 3.2.i: 2.500 m <sup>2</sup> |

|                                 |         |   |
|---------------------------------|---------|---|
|                                 |         | A la subzona 3.2.g: 4.000 m <sup>2</sup>  |
|                                 |         | A la subzona 3.2.j: s'admet una única subdivisió d'illa existent que, en qualsevol cas, haurà de tenir unes parcel·les resultants de 2.500 m <sup>2</sup> de superfície mínima. |
|                                 |         | A les subzones 3.2.k, 3.2.l, 3.2.m, i 3.2.o, les fixades al plànols de l'ordenació detallada de la modificació nº 59 del PGOU.  |
| Regularització de la parcel·la  | art. 56 |   |
| Front mínim de parcel·la        | art. 57 | A la subzona 3.2.g i 3.2.h : 50 m de façana mínima  |
| 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        | <p>1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s. Els solars edificats amb intensitats que ultrapassin 1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s tindran el sostre edificat com a edificabilitat màxima de la parcel·la.</p> <p>A la subzona 3.2.b: 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s<br/>                     A la subzona 3.2.d: 0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s<br/>                     A la subzona 3.2.e: 0,4 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s<br/>                     A la subzona 3.2.c: 2,75 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s<br/>                     A la subzona 3.2.g: 1,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la<br/>                     A la subzona 3.2.h: 0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la<br/>                     A la subzona 3.2.i: 2,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la<br/>                     A la subzona 3.2.j: 1,224 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s neta per parcel·la; en cas de parcel·lació de les illes existents on una parcel·la renunciï a part de l'edificabilitat assignada, es podria traspasar a l'altra parcel·la de l'illa, mitjançant la redacció d'un PMU d'ordenació de volums, part de l'edificabilitat renunciada, fins assolir una edificabilitat màxima resultant que es pugui esgotar segons ocupació, alçada reguladora i altres paràmetres d'aplicació continguts en el present article 214.</p> |
| Edif. màx. De la parcel·la             | art. 65        | <p>A la subzona 3.2.f el sostre màxim serà de 30.000 m<sup>2</sup></p> <p>A la subzona 3.2.k, el sostre màxim serà de 12.308,90 m<sup>2</sup></p> <p>A la subzona 3.2.l, el sostre màxim serà de 3.320,10 m<sup>2</sup></p> <p>A la subzona 3.2.m, el sostre màxim serà de 6.069 m<sup>2</sup></p> <p>A la subzona 3.2.o, el sostre màxim serà de 27.969,20 m<sup>2</sup></p>   |
| Ocupació màxima                        | art. 66        | <p>70%</p> <p>A la subzona 3.2.a: 60%</p> <p>A la subzona 3.2.b: 50%</p> <p>A la subzona 3.2.e: 20%</p> <p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 40%</p> <p>A la subzona 3.2.i: 45%</p> <p>A la subzona 3.2.j 40% per la PB i 20% per les PP</p> <p>A les subzones 3.2.k i 3.2.m serà del 100%, respectant el límit d'edificació de la LSF assenyalada al plànol d'ordenació.</p> <p>A la subzona 3.2.l, : 60%, respectant el límit d'edificació de la LSF assenyalada al plànol d'ordenació.</p> <p>A la subzona 3.2.o : 90 respectant el límit d'edificació de la LSF assenyalada al plànol d'ordenació.</p>  |
| Sòl de parcel·la lliure d'edificació   | art. 67        |   |
| Adaptació topogràfica i mov. de terres | art. 68        | A les subzones 3.2.g i 3.2.h la distància mínima entre dos canvis d'anivellació serà com a mínim de 6 metres. En les àrees lliures d'ocupació de l'edificació no es permet la construcció de murs de contenció, ni en general, moviments de terres que alterin les condicions naturals i topogràfiques de l'entorn. Únicament s'admeten les mínimes   |

|  |         |   |
|--|---------|---|
|  |         | <p>adaptacions topogràfiques necessàries com a conseqüència de la seva utilització a espai lliure i pel seu accés</p> <p>A la subzona 3.2.j es complirà el que determina l'article 68 i, en cap cas, la cota del terreny transformat superarà la cota de la rasant del límit de parcel·la amb l'Avinguda Josep Tarradellas.</p>   |
| Posició de l'edificació                | art. 69 | <p>L'edificació col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació del sòl urbà i es disposarà de forma que sigui possible la sistematització dels espais no ocupats per a jardins o patis. Quan hi hagi parets mitgeres serà prioritària l'edificació adossada a elles. Davant l'existència d'elements arquitectònics o vegetals d'interès s'intentarà llur conservació.</p> <p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: es fixen els gàl·libs segons ocupació predeterminada en el plànol d'ordenació del sòl urbà; l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte. Dins el gàl·lib establert l'edificació tindrà una façana mínima de 50 metres, tot i que les edificacions no superaran una longitud continua de més de 60 metres.</p> <p>A la subzona 3.2.i i dins el gàl·lib fixat, l'edificació s'alinejarà a la línia de façana obligatòria –grafada en plànol d'ordenació– i formant una pantalla continua en la direcció nord-sud, que ocuparà tota la façana oest possible amb B+4.</p> <p>A la subzona 3.2.j i dins el gàl·lib fixat, l'edificació se situarà preferentment perpendicular a l'avinguda Josep Tarradellas, de manera que la façana aparent de les plantes pis des d'aquesta avinguda no ocupi més del 50% del límit de la parcel·la amb l'avinguda. S'entén per façana aparent la projecció de l'edificació perpendicularment al carrer, sobre el límit de parcel·la.</p> |
| Planta baixa                           | art. 70 | <p>A la subzona 3.2.j es permet la construcció d'altells en PB, que computarà a efectes d'edificabilitat i s'ajustarà a les disposicions dels punts a,b,c,i e de l'article 70 de les NNUU.</p>  |
| Planta soterrani                       | art. 71 | <p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h en subsòl i dins l'ocupació del 40%, s'admetran fins a 4 plantes soterrani</p> <p>A la subzona 3.2.i l'ocupació en planta soterrani pot assolir el 100% de la parcel·la, restant en qualsevol cas enterrada totalment.</p> <p>A la subzona 3.2.j el subsòl podrà ser ocupat, dintre el gàl·lib fixat per l'edificació i amb un màxim del 40% del a parcel·la, amb una planta soterrani, dins una fondària màxima de 8,00 m respecte la cota de la planta baixa. Cas que la PB se situï a diverses alçades, la fondària màxima admesa per tota la planta soterrani es mesurarà des de la planta baixa de cota superior.</p>  |
| 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 | <p>A la subzona 3.2 k, s'admet un cos sortint tancat que sobresurti 4 metres de la alineació del C/Barcelona a partir de la quarta planta però respectant una distància de 7 metres des de la parcel·la de la subzona 3.2 l.</p> <p>A la subzona 3.2 m, s'admet un cos sortint tancat que sobresurti 2 metres de la alineació del carrer ortogonal al C/Barcelona.</p>  |
| Elements sortints                      | art. 78 |   |
| Ventilació i il·luminació              | art. 79 |   |
| Composició de façana                   | art. 80 |   |
| Tanques                                | art. 81 | <p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h i 3.2.j: el projecte d'edificació inclourà un projecte específic que defineixi el tractament de les tanques, que tindran una alçada màxima d'1,80 metres, amidats des de la rasant de l'espai públic, dels quals només 80 cm, podran ser massissos i la resta hauran</p>  |

|  |         |   |         |      |         |      |         |     |
|--|---------|---|---------|------|---------|------|---------|-----|
|  |         | de ser amb elements vegetals. En cas de parcel·les amb edificacions d'ús comercial s'empraran preferiblement pilones per delimitar les parcel·les, excepte que una justificació del projecte pugui aconsellar un tancament alternatiu.  |         |      |         |      |         |     |
| Patí d'illa i espais lliures d'edificació        | art. 88 | <p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: els espais lliures de parcel·la es destinaran a jardí privat o col·lectiu, a instal·lacions esportives i altres elements d'esbarjo, així com d'aparcament al servei de l'edificació. Aquest últim ús es limita al gàlib on s'ha de situar l'edificació. El tractament d'aquests espais serà objecte d'un projecte específic, que s'aportarà conjuntament amb el d'obres d'edificació, i que restarà preferentment ajardinat, limitant-se les superfícies pavimentades al 20% de la superfície lliure d'edificació.</p> <p>A la subzona 3.2.j els espais lliures de parcel·la es destinaran a jardí privat o col·lectiu, a instal·lacions esportives i altres elements d'esbarjo, si bé es podran utilitzar parcialment per aparcaments o per accés als aparcaments subterranis, serveis tècnics i càrrega i descàrrega. S'autoritzarà la instal·lació d'elements relacionats amb aquests usos fins a una ocupació màxima del 20% de l'espai lliure de parcel·la, sempre que no puguin esdevenir construccions tancades amb caràcter permanent. El tractament d'aquests espais serà objecte d'un projecte específic que s'incorporarà al projecte d'obres d'edificació, considerant que, en cas d'optar per a l'ús d'aparcament el paviment serà de junta oberta natural o similar (per permetre la construcció d'un drenatge tipus sud -drenatge urbà sostenible-), com a mínim en les zones d'estacionament, i l'espai disposarà d'arbrat freqüent a raó mínima d'un arbre cada tres places d'aparcament, atès el seu posicionament com a façana de les Hortes. En qualsevol cas, l'ordenació d'aquest de l'espai lliure d'edificació preservarà enjardinat i lliure de pavimentació contínua almenys, un 30% de la superfície total de la parcel·la.</p> |         |      |         |      |         |     |
| Alçada reguladora referida a la parcel·la        | art. 89 | <p>En funció del nombre de plantes permeses:</p> <table border="1"> <tr> <td>4 (B+3)</td> <td>15 m</td> </tr> <tr> <td>3 (B+2)</td> <td>12 m</td> </tr> <tr> <td>2 (B+1)</td> <td>9 m</td> </tr> </table> <p>A la subzona 3.2.a: 10 m<br/>         A la subzona 3.2.g: 17,10 m<br/>         A la subzona 3.2.h: 17,10 m però s'estableix una zona de protecció des del límit nord de la subzona (corresponent al carrer peatonal -clau 3- ) on l'alçada reguladora no superarà els 11,00 m corresponents a B+2<br/>         A la subzona 3.2.i: 17,50 m<br/>         A la subzona 3.2.j: 23,50 m<br/>         A les subzones 3.2.k, 3.2.m i 3.2.o, l'alçada reguladora quedarà fixada afegint 3,60 m. per cada planta admesa a partir dels 12m. corresponents a la PB+2.</p>  | 4 (B+3) | 15 m | 3 (B+2) | 12 m | 2 (B+1) | 9 m |
| 4 (B+3)  | 15 m    |   |         |      |         |      |         |     |
| 3 (B+2)  | 12 m    |   |         |      |         |      |         |     |
| 2 (B+1)  | 9 m     |   |         |      |         |      |         |     |
| Punt d'aplicació de l'AR referida a la parcel·la | art. 90 | <p>A la subzona 3.2.i es considerarà com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents dels vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.</p> <p>A la subzona 3.2.j es mesurarà en tot el contorn de l'edificació a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la transformada.</p>  |         |      |         |      |         |     |
| Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la   | art. 91 | <p>3 (B+2)</p> <p>A la subzona 3.2.b i 3.2.e: 2 (B+1)</p> <p>A la subzona 3.2.d: 4 (B+3)</p> <p>A la subzona 3.2.c: 6 (B+5)</p> <p>A la subzona 3.2.g: B+4</p> <p>A la subzona 3.2.h: B+2 i B+4</p> <p>A la subzona 3.2.i: 5 (B+4)</p> <p>A la subzona 3.2.j : 7 (B+6)</p> <p>A la subzona 3.2.k : 16 (B+15) amb un cos únic separat 7 metres del</p>   |         |      |         |      |         |     |

|                                      |         |  |
|--------------------------------------|---------|--|
|                                      |         | <p>l'indar nord i 12 del l'indar oest. La resta de l'edificació el nombre màxim és de B+2.</p> <p>A la subzona 3.2 m : 12 (B+11) amb un cos únic separat 4 metres del l'indar sud i 12 del l'indar est. La resta de l'edificació el nombre màxim és de B+2.</p> <p>A la subzona 3.2 o : 8 (B+7) , a la façana del C/Barcelona fins a una fondària edificable de 18 metres. A la resta d'edificació el nombre màxim és de 6 (B+5).</p>  |
| Planta baixa referida a la parcel·la | art. 92 |  |
| Separacions mínimes                  | art. 93 | <p>A la subzona 3.2.a la separació mínima a carrer, a lateral i a fons és de 3 m. En el cas d'edificacions veïnes amb mitgera a límit de parcel·la, es permetrà adossar la nova edificació a la mitgera existent.</p> <p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 4 m de separació mínima als límits.</p> <p>A la subzona 3.2.l, la separació als límits nord i sud serà de 7 metres, que es podrà reduir a 5 metres en la part que només s'edifiqui en planta baixa..</p>  |
| Construccions auxiliars              | art. 94 |  |
| Accessos rodats als aparcaments      |         | A la subzona 3.2.i: Els accessos rodats als aparcaments no es produiran en cap cas des de la carretera de Sant Gregori.  |
| Condicions formals i ambientals      |         | <p>- A les subzones 3.2.g i 3.2.h, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte.</p> <p>- A la subzona 3.2.i: Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complet d'ordenació global on es defineixin les noves volumetries, les àrees d'ús privat, les àrees comunitàries i les instal·lacions privades al servei del conjunt. El projecte d'ordenació inclourà el tractament dels espais no edificats de la parcel·la d'acord amb les determinacions fixades en l'art. 5 de les Normes Mediambientals incloses en la Disposició Addicional I de les NNUU i amb els criteris i recomanacions concordants de l'informe mediambiental annexat a l'esmentada Disposició Addicional I de les NNUU. Aquest projecte s'haurà de consensuar amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament. L'espai lliure d'edificació privat (Oc) es tractarà en tota l'illa com un espai unitari, sense tancar el corresponent a cada parcel·la. Els materials i colors seran adequats a les condicions de l'entorn. Els projectes constructius dels edificis incorporaran un capítol específic amb justificació de les solucions adoptades referents a les mesures d'eficiència energètica, d'estalvi i d'altres criteris ambientals exposats a a la normativa mediambiental i a l'informe mediambiental que es despleguen en la Disposició Addicional I de les NNUU del PGOU .</p> <p>- A la subzona 3.2.j, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte per parcel·la. Les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la posició que ocupen com a façana de les Hortes de sta. Eugènia i amb la ciutat. Així els projectes edificatoris hauran de tenir valor i qualitat arquitectònica i paisatgística, tant pel que fa a la seva posició, proporció, dimensions, materials, vegetació i colors a emprar, com pel que fa a la imatge externa del volum arquitectònic.</p> |
| Normes Mediambientals                |         | <p>A la subzona 3.2.i li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Primera de les NNUU del PGOU i l'Annex I "Informe Ambiental"</p> <p>A la subzona 3.2.j li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Segona de les NNUU del PGOU.</p>  |

##### 5. CONDICIONS D'ÚS:

| ÚS ESPECÍFIC                   | PERMISSIBILITAT  |
|--------------------------------|------------------|
| Hab. Unifamiliar:              | Compatible (1)   |
| Hab. Plurifamiliar:            | Incompatible (7) |
| Comerç petit (PEC):            | Compatible (8)   |
| Comerç mitjà (MEC)             | Compatible (2)   |
| Comerç gran (GEC):             | Compatible (2)   |
| Comerç gran territorial (GECT) | Incompatible     |

| ÚS ESPECÍFIC         | PERMISSIBILITAT    |
|----------------------|--------------------|
| Sanitari:            | Compatible (4)     |
| Assistencial:        | Compatible (4)     |
| Cultural / Religios: | Compatible (3) (8) |
| Recreatiu:           | Compatible (6)     |
| Restauració:         | Compatible (3) (8) |
| Esportiu:            | Compatible (3) (8) |



|                     |                    |                  |                    |
|---------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Oficines i serveis: | Compatible (3) (8) | Administratiu:   | Compatible (3) (8) |
| Hoteler:            | Compatible (3) (8) | Serveis tècnics: | Compatible (3) (8) |
| Industrial:         | Incompatible       | Aparcament:      | Compatible (3) (8) |
| Estació de servei   | Compatible (5)     |                  |                    |

**OBSERVACIONS:**

- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
- (2) S'admet únicament i exclusiva en planta baixa (B) i primer pis (B+1) de parcel·les incloses dins la TUC. A les subzones 3.2.k, 3.2.l i 3.2.m, també s'admet a la planta segon pis (B+2). No s'admet a la subzona 3.2.o
- (3) Excepte a la zona 3.2.f, on no s'admet.
- (4) A la subzona 3.2.f, prèviament a l'atorgament de llicència, caldrà redactar un Pla Especial on es defineixin els accessos i s'ordeni l'emplaçament de l'edificació.  
A la subzona 3.2.o, l'ús sanitari és l'únic dominant.
- (5) Excepte les zones: 3.2.f, 3.2.g, 3.2.h, 3.2.i, 3.2.j i 3.2.o, on no s'admet
- (6) Excepte les zones: 3.2.f, 3.2.g, 3.2.h i 3.2.i i 3.2.o on no s'admet  
Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (7) A les zones 3.2.g i 3.2.h s'admet l'ús d'allotjament col·lectiu en els termes establerts a l'art. 97 de les NNUU
- (8) A la subzona 3.2.o s'admeten únicament com a usos complementaris.

**6. CONDICIONS D'APARCAMENT**

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

Article 13. PAU 116 C/Barcelona – Avellaneda – Clínica.

PAU-116

C/BARCELONA – AVELLANEDA – CLÍNICA

**ÀMBIT:**

- Àmbit discontinu configurat per tres espais.  
Compren la part sud de l'antic sector PMU-13 C/Barcelona, d'una superfície de 25.813 m<sup>2</sup>, un parc situat al barri de La Avellaneda d'una superfície de 19.214 m<sup>2</sup> i el solar situat al C/Juan Maragall, on actualment hi ha la seu de la Clínica Girona d'una superfície de 1.702 m<sup>2</sup>.
- La superfície del polígon és de 46.729 m<sup>2</sup>.

**OBJECTIUS GENERALS:**

- Millorar la imatge de l'entrada sud de la ciutat contemplant uns usos adequats al seu emplaçament en substitució de les actuals activitats industrials.
- Obtenir un espai lliure públic de dimensions importants al servei de la ciutat.
- Obtenir un espai destinat a equipament públic docent que millori el centre Col·legi Verd.

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

| CARACTERÍSTIQUES GENERALS                        |   | Superfícies |        |
|--|---|-------------|--------|
|  |   | m2          | %      |
| SUPERFÍCIE TOTAL DEL POLÍGON                     |   | 46.729,00   | 100,00 |
| Sostre màxim (m2 sostre):                        | 74.764  |             |        |
| Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl): | 1,60  |             |        |
| Ús global:                                       | MIXTE<br>Residencial<br>Comercial<br>Terciari |             |        |
| RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:                  |   | 31.169      | 66,70  |
| Espais lliures:                                  |   | 21.236,83   |        |
| Equipaments:                                     |   | 246         |        |
| Viari:   |   | 9.686,27    |        |
| SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:                 |   | 15.559,90   | 33,30  |
| Comercial i serveis privats:                     |   | 10.548,90   |        |
| Residencial:                                     |   | 5.011,00    |        |

**ALTRES DETERMINACIONS**

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les subzones, 3.2k, 3.2l, 3.2m, 3.2o, 1.2f i 1.2f-hp, i 1.2g
- La delimitació del polígon i ordenació estan reflectides en els plànol o\_1 i o\_2 i o\_3 de la modificació.
- El sostre residencial total és de 17.984,40 m<sup>2</sup>, dels quals un mínim del 30% es destinarà a habitatge de protecció oficial, de manera que com a mínim el 20% del sostre residencial haurà de ser de protecció de règim general o especial i la resta podrà ser en règim concertat.

#### CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El polígon s'executarà pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
- El projecte de reparcel·lació fixarà la ubicació de les cessions d'aprofitament.
- La volumetria de l'àmbit "c" es podrà modificar mitjançant un PMU, però sense alterar ni la edificabilitat ni el nombre de plantes, ni el percentatge de cessions destinades a dotacions públiques, ni la servitud d'ús públic determinada.
- El polígon té la obligació de constituir una junta de conservació, que podrà dissoldre's en el moment que s'hagi construït el 30 % de les edificacions previstes.
- En compliment de l'article 68, apartat h) del Reglament de la Llei de Planejament, s'haurà d'iniciar l'edificació dels habitatges de protecció pública previstos en el sector en un termini màxim de 2 anys a partir de que les parcel·les adquireixin la condició de solars. La finalització d'aquests habitatges es farà en un termini màxim de 3 anys a partir de la concessió de la llicència.

#### RÈGIM TRANSITORI

- S'admetrà que la activitat de l'estació de servei situat a la subzona 3.2i mantingui els dipòsits sota rasant existents que queden integrats a la xarxa viària i que la marquesina de l'estació de servei sobresurti 3 metres de la alineació amb una llargada màxima de 18 metres, fins que no es realitzi una intervenció integral de la activitat.
- S'admetrà la continuïtat de la activitat sanitària existent a l'àmbit "c" fins que s'hagi traslladat a la nova seu contemplada a la subzona 3.2o. Fins que no s'hagi traslladat l'activitat, la propietat mantindrà l'ús dels sòl destinat a sistemes de titularitat pública situats en aquest àmbit.
- Mentre es mantingui l'ús transitori de les activitats actuals es podran autoritzar les obres i instal·lacions que siguin requerides per la legislació sectorial.



Article 14. PAU 117 C/Barcelona, sector 13 nord.

PAU-117

C/BARCELONA NORD

**ÀMBIT:**

- Compren la part nord de l'antic sector PMU-13 C/Barcelona.
- La superfície del polígon és de 29.687 m<sup>2</sup>.

**OBJECTIUS GENERALS:**

- Establir l'ordenació detallada del polígon per garantir la seva execució immediata.
- Millorar la imatge de l'entrada sud de la ciutat contemplant uns usos adequats al seu emplaçament en substitució de les actuals activitats industrials.
- Obtenir un espai lliure públic de dimensions proporcionades al servei del polígon.
- Obtenir un espai destinat a equipament públic que completi la xarxa d'equipaments de la ciutat.

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

| CARACTERISTIQUES GENERALS   |             | Superfícies    |        |
|---|-------------|----------------|--------|
|   |             | m <sup>2</sup> | %      |
| SUPERFÍCIE TOTAL DEL POLÍGON  |             | 29.687,00      | 100,00 |
| Sostre màxim (m <sup>2</sup> sostre):   | 47.432      |                |        |
| Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl):   | 1.60        |                |        |
| Ús global:  | RESIDENCIAL |                |        |
| RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:   |             | 20.714,25      | 69,78  |
| Espais lliures:   |             | 3.617,25       |        |
| Equipaments:  |             | 4.808,40       |        |
| Viari:  |             | 12.288,60      |        |
| SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:  |             | 8.972,75       | 30,22  |
| Residencial:  |             | 8.972,75       |        |
| <b>ALTRES DETERMINACIONS</b>  |             |                |        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les subzones 1.2f, 1.2f-hp.</li> <li>- La delimitació del polígon i ordenació estan reflectides en els plànol o_1 i o_2 i o_3 de la modificació.</li> <li>- El sostre residencial total és de 34.618,50 m<sup>2</sup>, dels quals un mínim del 30% es destinarà a habitatges de protecció oficial de manera que com a mínim el 20% del sostre residencial haurà de ser de protecció de règim general o especial i la resta podrà ser en règim concertat.</li> </ul> |             |                |        |

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

- El sector s'executarà pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
- El projecte de reparcel·lació fixarà la ubicació de la cessió del 10% d'aprofitament.
- El polígon té la obligació de constituir una junta de conservació, que podrà dissoldre's en el moment que s'hagi construït el 30 % de les edificacions previstes.
- En compliment de l'article 68, apartat h) del Reglament de la Llei de Planejament, s'haurà d'iniciar l'edificació dels habitatges de protecció pública previstos en el sector en un termini màxim de 2 anys a partir de que les parcel·les adquireixin la condició de solars. La finalització d'aquests habitatges es farà en un termini màxim de 3 anys a partir de la concessió de la llicència.

## CAPÍTOL V. CONDICIONS AMBIETALS DELS EDIFICIS

Les prescripcions d'aquest capítol son d'aplicació als edificis de l'àmbit de la MP PGOU 59.

### Article 14. Cicle de l'aigua.

Pel reg de l'espai enjardinat, caldrà disposar d'un sistema de reaprofitament de les aigües pluvials

Pels edificis d'habitatge plurifamiliar caldrà disposar d'un sistema de reaprofitament de les aigües grises de l'edifici, amb les següents condicions:

- Preveure un espai per a la ubicació del dipòsit d'emmagatzematge al soterrani o espai cobert, que haurà de disposar de desguàs, presa de corrent i entrada d'aigua de xarxa. L'espai es dimensionarà per encabir un volum d'acumulació de 0,5 m<sup>3</sup>/hab.
- Preveure un baixant de les corresponents aigües grises fins el lloc del dipòsit i un muntant per a la conducció de les aigües grises i les seves derivacions fins els wc.

### Article 15. Orientació i protecció solar.

Les obertures de les façanes orientades a sud-oest ( $\pm 90^\circ$ ), disposaran d'un sistema de protecció i/o control solar que permeti evitar a l'estiu l'accés directe de la radiació a l'interior. El sistema adoptat ha de permetre l'accés de llum natural i de ventilació dels espais. Les finestres que s'ubiquin a la coberta hauran de disposar de persiana enrollable exterior que protegeixi de l'assolellament.

En els habitatges, es potenciaran les obertures transparents a la façana sud i es limitaran a la cara nord. Sempre que la tipologia ho permeti, la façana sud tindrà obertures transparents equivalents a un 10% de la superfície útil de l'habitatge.

Els espais exempts amb funció captadora solar (hivernacles adossats, galeries) no comptaran com a superfície edificada i l'ocupació es considerarà addicional a la màxima de parcel·la, si no superen el 15% de la superfície de la planta edificada i si es justifica a la memòria la seva funcionalitat climàtica i reducció d'emissions de CO<sub>2</sub>.

### Article 16. Certificació energètica de l'edifici.

L'edifici haurà d'obtenir com a mínim una classe de certificació energètica C segons el Real Decret 47/2007.

Amb independència de la certificació global de l'edifici, s'hauran d'assolir com a mínim, les següents classes de qualificació energètica pel que fa a la demanda de calefacció i refrigeració:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| demanda de calefacció:   | classe C |
| demanda de refrigeració: | classe D |

### 3. MEMÒRIA SOCIAL

#### 1. Marc Normatiu

##### 1.1. LEGISLACIÓ APLICABLE

La disposició transitòria tercera del Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la llei 3/2012, estableix, en el seu tercer punt, l'obligatorietat de la present memòria social per tal de justificar l'acompliment dels objectius de producció d'habitatge protegit en aquesta modificació del PGOU nº 59 per la supressió del PMU-13 Carretera de Barcelona i delimitació del polígons d'actuació urbanística PAU 116 (C/Barcelona-Avellaneda-Clinica) i PAU 117 (C/Barcelona- Nord):

- a) *En els municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca, als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial, llevat que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 del 24 de desembre, de modificació de la llei 2/2002 d'urbanisme per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat ambiental i l'autonomia local. L'òrgan de la generalitat competent en la matèria pot autoritzar excepcionalment la disminució de les reserves en els sectors per als quals s'estableix una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia d'edificació incompatible amb la construcció d'habitatges protegits."*

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

Aquesta modificació del PGOU preveu l'ordenació detallada dels terrenys que conformaven el sector PMU 13 C/ Barcelona i en aquest sentit la disposició transitòria tercera d'aquest mateix text en el seu tercer punt, ens remet als articles 57.7 i 57.3 per tal de establir els objectius en matèria d'habitatge protegit:

*"Si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta Llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.7.*

*Les reserves mínimes que estableix l'article 57.3 i, si s'escau, la disposició addicional cinquena, s'han d'aplicar preceptivament i immediatament.*

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

#### 2. Proposta d'habitatge protegit.

##### 2.1 RESERVES DE SÒL.

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

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

*destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i/o de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat."*

Com es pot veure al quadre d'aprofitament, el PAU 116 qualifica una superfície de 1.346 m<sup>2</sup> amb Clau 1.2f-hp amb una edificabilitat de la qual en resulta un sostre de 7.841 m<sup>2</sup>, dels quals 6.495 m<sup>2</sup> es destinen a ús residencial d'habitatges de protecció, que representa un percentatge del 36,11 % del sostre qualificat per a l'ús residencial, donant compliment per tant a allò que determina la llei. De l'aplicació de la normativa de la zona 1.2 f-hp que determina la densitat resultant a partir d'un habitatge per cada 80 m<sup>2</sup> de sostre, en resulta un potencial d'habitatges de protecció de 81 habitatges.

Com es pot veure al quadre d'aprofitament, el PAU 117 qualifica una superfície de 2.683,65 m<sup>2</sup> amb Clau 1.2f-hp amb una edificabilitat de la qual en resulta un sostre de 13.784,25 m<sup>2</sup>, dels quals 10.353 m<sup>2</sup> es destinen a ús residencial d'habitatges de protecció que representa un percentatge del 30% del sostre qualificat per a l'ús residencial, donant compliment per tant a allò que determina la llei. I en aquest polígon el potencial d'habitatges de protecció és de 129 habitatges.

| Quadre de sostres edificables |              |                           |                |                        |
|-------------------------------|--------------|---------------------------|----------------|------------------------|
| PGOU vigent                   | Qualificació |                           | Edificabilitat |                        |
|                               | Clau         | Superfície m <sup>2</sup> | Coef.          | m <sup>2</sup> st màx. |
| PMU BCN                       |              | 55.500,00                 | 1,89           | 104.895,00             |
| Avellaneda                    |              | 19.214,00                 |                |                        |
| Clínica                       |              | 1.702,00                  | 3,40           | 5.786,80               |
| <b>Total Zones</b>            |              | <b>76.416,00</b>          |                | <b>110.681,80</b>      |

| Modificació PGOU |         |                           |                  |                  |
|------------------|---------|---------------------------|------------------|------------------|
| PAU 116 - BAC    | Clau    | Superfície m <sup>2</sup> | Edificabilitat   | St.Residencial   |
| Àmbit "a"        | 3.2k    | 1.581,00                  | 12.308,90        |                  |
|                  | 3.2l    | 2.371,50                  | 3.320,10         |                  |
|                  | 3.2m    | 918,40                    | 6.096,00         |                  |
|                  | 3.2o    | 5.678,00                  | 27.969,20        |                  |
|                  | 1.2f    | 2.209,00                  | 12.429,00        | 8.445,00         |
|                  | 1.2f-hp | 1.346,00                  | 7.841,00         | 6.495,00         |
|                  |         | <b>14.103,90</b>          | <b>69.964,20</b> | <b>14.940,00</b> |
| Àmbit "b"        |         | ---                       | ---              | ---              |
| Àmbit "c"        | 1.2g    | 1.456,00                  | 4.800,00         | 3.044,40         |
|                  |         | 1.456,00                  | 4.800,00         | 3.044,40         |
|                  |         | <b>15.559,90</b>          | <b>74.764,20</b> | <b>17.984,40</b> |

| PAU 117-C/Barcelona, sector nord | Clau    | Superfície m <sup>2</sup> | Edificabilitat   | St.Residencial   |
|----------------------------------|---------|---------------------------|------------------|------------------|
|                                  | 1.2f    | 6.289,10                  | 33.648,50        | 24.265,50        |
|                                  | 1.2f-hp | 2.683,65                  | 13.784,25        | 10.353,00        |
|                                  |         | <b>8.972,75</b>           | <b>47.432,75</b> | <b>34.618,50</b> |

L'article 10 de la normativa de la modificació del pla estableix que: "Quan l'edificació es destini a habitatges de protecció oficial s'afegirà al subíndex de cada subzona l'epígraf "hp", i a les fitxes de cada polígon s'estableix que el règim de protecció s'haurà d'aplicar respectant per al conjunt del polígon, les proporcions establertes en l'article 57.3 del DL 1/2010: com a mínim el 20% del sostre residencial haurà de ser de protecció en règim general o especial, i la resta podrà ser en règim concertat."

## 2.2. LOCALITZACIÓ I DISTRIBUCIÓ ESPACIAL

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

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

En aquest sentit el PAU 116 qualifica com 1.2.f hp una peça a l'extrem nord de manera que gaudeix d'un emplaçament de centralitat urbana amb un entorn força consolidat d'eixample residencial. La peça té un bon emplaçament respecte dels espais lliures, els equipaments i les zones comercials de l'entorn.

El polígon PAU 117 qualifica com 1.2 f hp dos peces, una en cada una de les illes amb aprofitament privat que gaudeixen igualment d'un bon emplaçament respecte dels espais lliures, els equipaments i les zones comercials de l'entorn.

## 2.3. REALLOTJAMENT

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

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

*"2. En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de reallotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació.*

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

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

Del conjunt de la distribució dels habitatges de protecció es garanteix que s'evita la concentració excessiva alhora que totes elles

Tenint en compte la existència de 3 habitatges dins l'àmbit del sector i que l'execució es durà a terme mitjançant una de les modalitats (cooperació) del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, si aquests segueixen habitats en el desenvolupament de la reparcel·lació, caldrà garantir el dret de reallotjament de les persones ocupants en el cas que es donin els supòsits establerts per la citada legislació.



### 3. Terminis per la construcció de l'habitatge protegit

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

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

En aquest sentit, a les fitxes normatives d'aquesta modificació i a la agenda s'especifica el següent:

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

## 4. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

### 4.1. Agenda

El calendari de desenvolupament que es proposa a continuació s'ha de plantejar amb la màxima flexibilitat donat els aspectes que condicionen la situació actual: per una banda el context econòmic de crisi immobiliària i financera, i d'altra el calendari que estableix per a cada polígon d'actuació, però amb la consideració que aquesta modificació planteja la ordenació detallada del sòl amb la voluntat de procurar una execució immediata del seu desenvolupament urbanístic.

A continuació es donen els criteris que regiran el calendari i en segon terme s'estableix una hipòtesi orientativa del mateix:

- Les obres d'urbanització s'iniciaran en un termini d'un any des de l'inscripció en el registre de la propietat de la reparcel·lació, de cada polígon d'actuació.
- Es permetrà l'inici de les edificacions abans de que sigui realitzada l'urbanització de les zones verdes. L'objecte d'aquest criteri es permetre l'inici de les edificacions tot i que no s'hagin completat les obres d'edificació, i evitar el deteriorament de les zones enjardinades durant el període de les obres de construcció. A aquest efecte l'ajuntament exigirà els avals que corresponguin per tal de garantir l'execució d'aquestes obres.
- Les obres d'urbanització de zones verdes s'iniciaran en un termini màxim de dos anys des de la finalització de l'urbanització dels vials i es finalitzaran en un termini màxim de 3 anys a partir de la mateixa data.
- Les obres de la zona 1.2g, que correspon a l'àmbit "c" del polígon PAU 116 on actualment hi ha la seu de la Clínica Girona, no es podran iniciar fins a la finalització de les obres de la nova seu que permeti el seu trasllat.
- S'especifica el termini màxim d'inici de construcció dels habitatges des del lliurament d'un solar al adjudicatari, si bé aquest calendari s'adaptarà a l'evolució del mercat.
- Els habitatges de protecció s'hauran de construir en els terminis establerts a l'article 68 del RLUC: inici abans de 2 anys des de que les parcel·les tinguin condició de solars i finalització abans de 3 anys des de l'atorgament de la llicència d'obres.

A partir d'aquests criteris s'estableix el següent calendari orientatiu, que s'haurà d'anar adaptant d'acord amb els criteris establerts en els paràgrafs anteriors.

|           |   |
|-----------|---|
| 2015, 4t. | Aprovació definitiva de la modificació nº 59.   |
| 2016, 2t. | Aprovació definitiva dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització del PAU 116.   |
| 2016, 2t. | Execució dels enderrocs i inici de les obres d'urbanització del PAU 116.  |
| 2016, 4t. | Finalització de les obres d'urbanització del PAU 116.   |
| 2016, 4t. | Inici de les obres de construcció de la zona 3.2o corresponent a la nova seu de la Clínica Girona.  |
| 2017, 1t. | Aprovació definitiva dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització del polígon PAU 117.<br>Inici de les obres d'urbanització de les zones verdes del PAU 116.   |
| 2017, 3t. | Execució dels enderrocs i inici de les obres d'urbanització del PAU 117.<br>Inici de les obres de construcció de les edificacions d'habitatges lliures i de les activitats comercials i terciàries del PAU 116. |
| 2018, 3t. | Finalització de les obres d'urbanització del PAU 117.<br>Inici de les obres d'habitatges protegits del PAU 116.<br>Finalització de les obres d'urbanització de les zones verdes del PAU 116.                    |
| 2018, 4t. | Finalització de les obres de construcció de la zona 3.2o  |
| 2019, 1t. | Trasllat de l'activitat de la Clínica Girona.   |
| 2019, 2t. | Enderroc de la construcció de la zona 1.2.g del PAU 116.  |

|           |   |
|-----------|---|
| 2019, 3t. | Finalització de les obres de construcció de les edificacions d'habitatges lliures i de les activitats del PAU 116.  |
| 2020, 1t. | Inici de les obres de construcció dels habitatges lliures i de les activitats comercials i terciària del PAU 117.<br>Inici de les obres de construcció de la zona 1.2.g del PAU 116.                |
| 2020, 3t. | Inici de les obres de construcció dels habitatges protegits del PAU 117.<br>Inici de les obres d'urbanització de les zones verdes del PAU 117.  |
| 2021, 2t. | Finalització de les obres d'urbanització de les zones verdes del PAU 117.   |
| 2022, 1t. | Finalització de les obres de construcció dels habitatges lliures i de les activitats comercials i terciàries del PAU 117.<br>Finalització de les obres de construcció de la zona 1.2.g del PAU 116. |
| 2023, 3t. | Finalització de les obres de construcció dels habitatges de protecció del PAU 117.  |

## 4.2. Avaluació econòmica

### 4.2.1. OBJECTIUS I CRITERIS

Els objectius d'aquest document són:

- Avaluar la viabilitat econòmica de l'execució dels polígons d'actuació PAU 116 i PAU 117 delimitats en aquesta modificació.
- Garantir que els dos polígons estan equilibrats econòmicament en funció que el planejament vigent incloïa l'àmbit "a" del polígon PAU 116 i el PAU 117 en un mateix sector de millora urbana.
- Justificar el compliment de les determinacions de l'article 94.1c del TRLU que estableix la necessitat de incloure una avaluació econòmica comparativa entre el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

### 4.2.2. AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONÒMICA

El present estudi avalua les despeses i els beneficis previstos en l'àmbit de l'actuació i conclou amb el rendiment brut de la mateixa, entès com a diferència entre aquests dos valors.

En les despeses s'inclouen els costos d'urbanització necessaris pel correcte funcionament i integració en la trama urbana del sector, els costos de les indemnitzacions corresponents edificacions i usos actuals de les finques incloses en la reparcel·lació o afectades per les obres d'urbanització, i les despeses tècniques, de finançament o de gestió necessàries fins al moment en que els solars estiguin en condicions de ser edificats.

En beneficis considerats són els que corresponen al preu de venda dels solars resultants completament urbanitzats, una vegada restat el valor del 10% corresponent a la cessió d'aprofitament a l'administració actuant.

El present estudi no inclou el valor de compra de les parcel·les inicials del sector. Per tant el marge de promoció (despeses + benefici de promoció) de cada propietari equivaldrà al rendiment brut calculat en aquest apartat aplicat a la seva parcel·la, menys el cost de la mateixa parcel·la.

#### 4.2.2.1. PREVISIÓ COSTOS D'URBANITZACIÓ.

La valoració de les despeses previstes es realitza de manera estadística i caldrà actualitzar-la una vegada redactat el projecte d'urbanització.

Atès que l'avaluació econòmica ha de contenir una previsió de totes les despeses d'urbanització, a més de les obres d'urbanització cal incloure tots aquells conceptes previstos a l'art. 120 del TRLU, és a dir:

La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec als polígons d'actuació urbanística, que en aquest cas inclourà tant les obres d'urbanització internes del sector com les externes que puguin tenir la consideració de vinculades i a la connexió exterior dels serveis urbanístics.

Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució del pla i les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

El cost dels avantprojectes, dels planejaments urbanístics, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística. Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust, i les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

En la determinació dels preus per determinar els costos dels respectius polígons s'utilitzen els obtinguts en el Pla de Millora Urbana que es va aprovar el juliol de 2012, amb la consideració que aquest preus

actualment siguin vàlids a efectes estimatius, amb el ben entès que la congelació de preus en dos o tres anualitats diferides és perfectament assumible atenent a les baixes que posteriorment oferten les empreses constructores en els processos de licitació de les obres.

#### 4.2.2.1.1. PAU 116

##### \* Despeses d'urbanització

Els costos d'urbanització s'han calculat aplicant el mètode MSV a l'ordenació detallada establerta en aquesta modificació. S'ha considerat el mateix preu en els vials normals que a les àrees destinades a vianants. Per a les zones verdes s'han considerat tres graus d'urbanització. Per una part, les places a les que se li aplica un màxim nivell d'intervenció, per altra part els espais de tipologia de parc urbans i finalment el tractament a aplicar en el bosc de La Avellaneda on la intervenció és menor i enfocada a la protecció de les característiques naturals de l'espai.

Per calcular els costos de les escomeses s'han considerat les repercussions de les ampliacions dels serveis generals, com són les l'ampliació de la subestació de subministrament d'energia elèctrica i la repercussió de costos d'ampliació de la depuradora.

Com a obra singular s'ha considerat la intervenció de la ampliació de la vorera del C/Juan Maragall en tot el front de la illa.

Igualment s'han considerat a més a més de les despeses establertes, un 10 % sobre el total com a despeses imprevistes.

1685

|  |                       |  |                         |                      |
|--|-----------------------|--|-------------------------|----------------------|
| Municipi:  | GIRONA                |  |                         |                      |
| Actuació:  | PAU 116               |  |                         |                      |
| Fase:  | UNICA                 |  |                         |                      |
| Sup. Vial m <sup>2</sup>   | X                     | Kl                                       | Cost EUR/m <sup>2</sup> |                      |
| 9.686  | -6.50                 | 1,753                                    | 19.386 pta.             | 116,51€              |
| <b>Cost Repercutible (EUR)</b>   |                       |  | 187.769.240 pta         | <b>1.128.515,86€</b> |
| <b>Repercussions</b>   |                       |  |                         |                      |
| Superfície Ha bruta (fase)   |                       | Cost EUR/Ha (fase)                       |                         |                      |
| 4,67   |                       | 40.207.546 pta. <b>241.652,22€</b>       |                         |                      |
| Superfície m <sup>2</sup> parcel·les (fase)                            |                       | Cost EUR/m <sup>2</sup> parcel·la (fase) |                         |                      |
| 15.559   |                       | 12.068 pta. <b>72,53€</b>                |                         |                      |
| <b>Condicionants no repercutibles</b>                                  |                       |  |                         |                      |
| <b>C</b>   |                       |  |                         |                      |
| Xarxa MT i BT del sector ( inclòs 8% leg.)                             |                       |  |                         | 133.132,72           |
| Ampliació subestació   |                       |  |                         | 150.000,00           |
| Connexió de pluvials exterior al sector                                |                       |  |                         | 70.000,00            |
| Conducció residuals amb pressió (Tub pres. exc.-replè i end-repos pav) |                       |  |                         |                      |
| Estació de bombament residuals (pou, bombes, Quadre elèctric)          |                       |  |                         |                      |
| Depuradora   |                       |  |                         |                      |
| Canon depuradora (19% inclòs; s/IVA)                                   |                       |  |                         | 150.000,00           |
| Connexió xarxa d'aigua   |                       |  |                         | 18.345,00            |
| Dipòsit d'aigua potable (inclou tanca)                                 |                       |  |                         |                      |
| Estació de bombament aigua (caseta, bombes, Quadre elèctric)           |                       |  |                         |                      |
| Verds: Places  | 443 m <sup>2</sup>    | 100,00 €/m <sup>2</sup>                  | 44.300,00               |                      |
| Verds: Parc Urbà   | 1.578 m <sup>2</sup>  | 60,00 €/m <sup>2</sup>                   | 94.680,00               |                      |
| Verds: Paisatgístic  | 19214 m <sup>2</sup>  | 20,00 €/m <sup>2</sup>                   | 384.280,00              |                      |
| Instal·lació especial, xarxa de biomassa                               |                       |  |                         | 30.000,00            |
| Construcció Giroclela  |                       |  |                         | 17.244,30            |
| Enderrocs  | 30.228 m <sup>3</sup> | 18,00 €/m <sup>3</sup>                   | 544.104,00              |                      |
| 10% Imprevistos  | 2.724.875             |  |                         | 272.487,50           |
| <b>Total condicionants no repercutibles (EUR)</b>                      |                       |  | 317.592.858 pta.        | <b>1.908.771,52€</b> |
| Obres d'àmbit: "c"   |                       |  |                         |                      |
| Ampliació vorera Joan Maragall i altres                                |                       |  |                         | 232.214              |
| <b>Total obres d'àmbit (EUR) "c"</b>                                   |                       |  | <b>232.214,00€</b>      |                      |
| Comentaris:  |                       |  |                         |                      |
| <b>Cost total repercutibles + no repercutibles (EUR)</b>               |                       |  | 543.999.256,61 pta.     | <b>3.269.501,38€</b> |
| <b>Repercussions cost total (fase)</b>                                 |                       |  |                         |                      |
| Superfície Ha bruta (fase)   |                       | Cost EUR/Ha (fase)                       |                         |                      |
| 4,67   |                       | 116.488.064 pta. <b>700.107,36€</b>      |                         |                      |
| Sup. m <sup>2</sup> parcel·les (fase)                                  |                       | Cost EUR/m <sup>2</sup> parcel·la (fase) |                         |                      |
| 15.559   |                       | 34.964 pta. <b>210,14€</b>               |                         |                      |
|  |                       |  |                         | Data:                |
|  |                       |  |                         | 8-7-2015             |

Cal tenir en compte que a aquest valor caldrà afegir-hi els costos d'enderroc de la construcció preexistent a la finca 3, quin cost ha avançat l'Ajuntament i que es quantifica en un import de 200.000 €, i per tant el cost final a considerar puja a la quantitat de 3.469.501 €.

Aquest cost d'urbanització de 3.469.501 representa una repercussió pel sostre edificable de 74.764 m<sup>2</sup>st, un valor de 46,40 €/m<sup>2</sup>st.

\* Despeses d'indemnització

Com s'ha anat exposant en la memòria, la pràctica totalitat dels terrenys inclosos en l'àmbit "a" d'aquest polígon estaven edificats bàsicament per activitats industrials, però estan ja en desús a excepció de l'estació de venda de carburants existent a l'extrem sud del polígon. Aquesta activitat, la ordenació preveu el seu manteniment per evitar el cost que representaria la seva extinció, però en funció que es corregeixen els límits de la mateixa, si cal contemplar la previsió d'indemnitzar aquelles parts afectades de la activitat,

com són els trens de rentat. A títol orientatiu s'estima una quantitat de 200 €/m<sup>2</sup>, la part de la activitat afectada.

La resta d'extinció d'usos, tant d'activitats com dels habitatges desocupats del polígon, no es considera que s'hagin de indemnitzar, ja que el seu valor s'entén que ha quedat inclòs en el preu de compra de les parcel·les inicials i per tant no és valora.

A l'àmbit "c" del polígon que correspon a la finca on hi ha la Clínica Girona, tot i que és una activitat existent, tampoc es valora en la relació d'activitat a indemnitzar pel fet que en les determinacions del polígon s'inclou una disposició transitòria que estableix que podrà mantenir-se la activitat fins que la clínica no disposi de la possibilitat de traslladar-se, cosa que requerirà d'un termini inconcret i de la inevitable adjudicació d'aquesta finca en la gestió urbanística al propietari actual, i per tant es considera justificable i adequat no preveure aquesta indemnització per extinció de la activitat i edifici.

La relació de les construccions existents en aquest polígon és la següent:

| Núm | Parcel·la  | Titular                               | Quant | Ut                | Grup          | Qu | Descripció/Criteri de valoració | Edat |
|-----|------------|---------------------------------------|-------|-------------------|---------------|----|---------------------------------|------|
| 1   | 4459803    | Desarrollos Inmobiliarios Fluvià S.L. |       |                   |               |    | No consta edificació a cadastre |      |
| 2   | 4459802    | Repsol-Cial. Productos Petrolíferos   | 185   | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Local comercial (gasolinera)    | 1970 |
| 2   | 4459804    | Endesa Distribución Eléctrica S.A     | 20    | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | E.T                             | 1970 |
| 3   | 4459801    | Desarrollos Inmobiliarios Fluvià S.L. | 4.702 | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Industrial                      | 1977 |
| 4   | 4562216-17 | Desarrollos Inmobiliarios Fluvià S.L. | 3.152 | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Industrial                      | 1975 |
| 4   | 4562216-18 | Desarrollos Inmobiliarios Fluvià S.L. | 1108  | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Industrial                      | 2001 |
| 5   | 4562215    | Desarrollos Inmobiliarios Fluvià S.L. | 918   | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Industrial                      | 1980 |
| 6   | 4562218    | Desarrollos Inmobiliarios Fluvià S.L. | 158   | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Habitatge unifamiliar           | 1963 |
| 6   | 4562218    | Desarrollos Inmobiliarios Fluvià S.L. | 1     | ut.               | Construccions | 6  | Habitatge unifamiliar           |      |
| 7   | 4562219    | Desarrollos Inmobiliarios Fluvià S.L. | 68    | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Habitatge unifamiliar           | 1955 |
| 7   | 4562219    | Desarrollos Inmobiliarios Fluvià S.L. | 1     | ut.               | Construccions | 6  | Habitatge unifamiliar           |      |
| 8   | 4562220    | Desarrollos Inmobiliarios Fluvià S.L. | 150   | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Habitatge unifamiliar           | 1962 |
| 9   | 4562221    | Desarrollos Inmobiliarios Fluvià S.L. | 66    | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Habitatge unifamiliar           | 1955 |
| 10  | 4562214    | Desarrollos Inmobiliarios Fluvià S.L. | 731   | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Industrial                      | 1954 |
| 11  | 4562213    | Desarrollos Inmobiliarios Fluvià S.L. | 3.520 | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Industrial                      | 1965 |

En el projecte de reparcel·lació s'haurà de valorar de manera pormenoritzada cada edifici i/o instal·lació i activitat, i/o element indemnitzable, d'acord amb el seu cost de construcció mitjançant el valor de reposició i les seves correccions per l'antiguitat. Cal tenir en compte que moltes construccions superen la vida útil màxima fixada a l'annex III del Reglament 1492/2011, que en el cas d'edificis industrials i de magatzems és de 35 anys i per tant la majoria de les construccions existents partint de les dades del cadastre la superen, i per tant si no si és justifiquen intervencions en aquestes edificacions que corregeixin la seva antiguitat, no els hi correspondrà la seva indemnització.

Per altra part, pel que fa als habitatges preexistents que consten al cadastre no es valoren ja que actualment no estan habitats.

En qualsevol cas, a efectes orientatius, en aquest document es considera una valoració mitjana de 50 €/m<sup>2</sup> construït, que com s'ha dit s'haurà de precisar en el projecte de reparcel·lació. En aquest projecte s'haurà de tenir en compte igualment les despeses que ha assumit l'ajuntament derivades de les execucions subsidiàries realitzades per motius de salubritat i seguretat.

D'acord amb els criteris establerts, el valor de les indemnitzacions a considerar són les següents:

|                                   |                          |                        |                  |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------|
| Indemnització per ús d'activitats | 140 m <sup>2</sup>       | 200 €/m <sup>2</sup>   | 28.000 €         |
| Indemnització per construccions   | 14.778 m <sup>2</sup> st | 50 €/m <sup>2</sup> st | 738.900 €        |
|                                   |                          |                        | <u>766.900 €</u> |

\* Despeses de gestió

En aquest capítol han sigut considerades les despeses tècniques, les financeres i les administratives. Per al càlcul de les despeses tècniques ( ambientals i geotècnics, projectes de planejament, de gestió urbanística i d'urbanització, direccions d'obra i de seguretat i legalitzacions ), s'apliquen percentatges orientatius en relació al cost de les obres pròpiament dites. S'ha considerat un 7,5 % del cost total de les obres d'urbanització.

Per al càlcul del cost del finançament s'ha optat per un càlcul estàtic, atenent a les determinacions de la agenda, aplicant percentatges orientatius en relació al cost de les obres més el cost de les indemnitzacions. És fa una previsió del 15 % de la quantitat esmentada.

Per al càlcul de les despeses administratives ( notaria, registre, despeses de publicació, etc. ) s'apliquen percentatges orientatius en relació al valor en venda. En aquest cas s'ha aplicat un 2 % sobre dit valor.

D'acord amb els criteris establerts, els valors resultants són el següents:

|                           |              |      |                    |
|---------------------------|--------------|------|--------------------|
| Despeses tècniques        | 3.469.501 €  | 7,5% | 260.212 €          |
| Despeses financeres       | 4.236.401 €  | 15%  | 635.460 €          |
| Registre, notari i altres | 22.033.916 € | 2%   | 440.664 €          |
|                           |              |      | <u>1.336.336 €</u> |

\* Despeses totals

Les despesa total prevista pel polígon 116 d'acord amb els criteris establerts es resumeixen a continuació:

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Despeses d'urbanització  | 3.469.501 €        |
| Despeses d'indemnització | 766.900 €          |
| Despeses de gestió       | 1.336.336 €        |
|                          | <u>5.572.737 €</u> |

4.2.2.1.2. PAU 117

\* Despeses d'urbanització

Els costos d'urbanització s'han calculat aplicant el mètode MSV a l'ordenació detallada establerta en aquesta modificació. S'ha considerat el mateix preu en els vials normals que a les àrees destinades a vianants. Per a les zones verdes s'han considerat dos graus d'urbanització. Per una part, les places a les que se li aplica un màxim nivell d'intervenció, i per altra part els espais de tipologia de parc urbans.

Per calcular els costos de les escomeses s'han considerat les repercussions de les ampliacions dels serveis generals, com són les l'ampliació de la subestació de subministrament d'energia elèctrica i la repercussió de costos d'ampliació de la depuradora.

Igualment s'han considerat a més a més de les despeses establertes, un 10 % sobre el total coma despeses imprevistes.



|  |                       |   |                         |                     |            |                      |
|--|-----------------------|---|-------------------------|---------------------|------------|----------------------|
| Municipi:  | GIRONA                |   |                         |                     | Codi:      |                      |
| Actuació:  | PAU 117               |   | residencial             |                     |            |                      |
| Fase:  | UNICA                 |   |                         |                     |            |                      |
| Sup. Vial m <sup>2</sup>   | X                     | KI  | Cost EUR/m <sup>2</sup> |                     |            |                      |
| 12.288   | -6,50                 | 1,753                                     | 19.386 pta.             | 116,51€             |            |                      |
| <b>Cost Repercutible (EUR)</b>   |                       |   |                         | 238.210.657 pta     |            | <b>1.431.674,88€</b> |
| <b>Repercussions</b>   |                       |   |                         |                     |            |                      |
| Superfície Ha bruta (fase)   |                       | Cost EUR/Ha (fase)                        |                         |                     |            |                      |
| 2,97   |                       | 80.205.608 pta.                           |                         | 482.045,41€         |            |                      |
| Superfície m <sup>2</sup> parcel.les (fase)                            |                       | Cost EUR/m <sup>2</sup> parcel.les (fase) |                         |                     |            |                      |
| 8.972,00   |                       | 26.550 pta.                               |                         | 159,57€             |            |                      |
| <b>Condicionants no repercutibles</b>                                  |                       |   |                         |                     |            |                      |
| <b>C</b>   |                       |   |                         |                     |            |                      |
| Xarxa MT i BT del sector ( inclòs 8% leg.)                             |                       |   |                         |                     | 84.582,27  |                      |
| Ampliació subestació   |                       |   |                         |                     | 100.000,00 |                      |
| Connexió de pluvials exterior al sector                                |                       |   |                         |                     | 70.000,00  |                      |
| Conducció residuals amb pressió (Tub pres, exc.-replè i end-repos pav) |                       |   |                         |                     |            |                      |
| Estació de bombament residuals (pou, bombes, Quadre elèctric)          |                       |   |                         |                     |            |                      |
| Depuradora   |                       |   |                         |                     |            |                      |
| Canon depuradora (19% inclòs; s/IVA)                                   |                       |   |                         |                     | 100.000,00 |                      |
| Connexió xarxa d'aigua   |                       |   |                         |                     | 11.655,00  |                      |
| Dipòsit d'aigua potable (inclou tanca)                                 |                       |   |                         |                     |            |                      |
| Estació de bombament aigua (caseta, bombes, Quadre elèctric)           |                       |   |                         |                     |            |                      |
| Verds:Places   | 2.072 m <sup>2</sup>  | 100,00 €/m <sup>2</sup>                   |                         |                     | 207.200,00 |                      |
| Verds:Parc Urbà  | 1.545 m <sup>2</sup>  | 60,00 €/m <sup>2</sup>                    |                         |                     | 92.700,00  |                      |
| Verds: Paisatgístic  | 0 m <sup>2</sup>      | 20,00 €/m <sup>2</sup>                    |                         |                     | 0          |                      |
| Instal·lacions especials , xarxa de biomasa                            |                       |   |                         |                     | 30.000,00  |                      |
| Construcció Girocleta  |                       |   |                         |                     | 10.955,70  |                      |
| Enderrocs  | 47.688 m <sup>3</sup> | 18,00 €/m <sup>3</sup>                    |                         |                     | 858.384,00 |                      |
| 10% Imprevistos  | 2.769.099 €           |   |                         |                     |            | 276.909,00           |
| <b>Total condicionants no repercutibles (EUR)</b>                      |                       |   |                         | 306.580.176 pta.    |            | <b>1.842.583,97€</b> |
| Obres fora d'àmbit:  |                       |   |                         |                     |            |                      |
|  |                       |   |                         |                     |            |                      |
| <b>Total obres fora d'àmbit (EUR)</b>                                  |                       |   |                         | 0,00€               |            |                      |
| Comentaris:  |                       |   |                         |                     |            |                      |
|  |                       |   |                         |                     |            |                      |
| <b>Cost total repercutibles + no repercutibles (EUR)</b>               |                       |   |                         | 544.790.833,02 pta. |            | <b>3.274.258,85€</b> |
| <b>Repercussions cost total (fase)</b>                                 |                       |   |                         |                     |            |                      |
| Superfície Ha bruta (fase)   |                       | Cost EUR/Ha (fase)                        |                         |                     |            |                      |
| 2,97   |                       | 183.431.257 pta.                          |                         | 1.102.444,06€       |            |                      |
| Sup. m <sup>2</sup> parcel.les (fase)                                  |                       | Cost EUR/m <sup>2</sup> parcel.les (fase) |                         |                     |            |                      |
| 8.972  |                       | 60.721 pta.                               |                         | 364,94€             |            |                      |
|  |                       |   |                         |                     |            | Data:                |
|  |                       |   |                         |                     |            | 8-7-2015             |

Aquest cost d'urbanització de 3.274.258 € representa una repercussió pel sostre edificable de 47.432 m<sup>2</sup>st, un valor de 69,03 €/m<sup>2</sup>st.

\* Despeses d'indemnització

Com s'ha anat exposant en la memòria, la pràctica totalitat dels terrenys inclosos en aquest polígon estaven edificats bàsicament per activitats industrials, però estan ja en desús a excepció de l'edifici propietat de la Generalitat, que en funció que és solament una nau destinada a magatzem s'estima una indemnització de 50 €/m<sup>2</sup>, la propietat corresponent a Promotora Estudios Ocio S.A. on hi ha una activitat en funcionament dedicada a la reparació d'automòbils i bicicleta llogada a Hipercor S.A. i que ha fet millores en la construcció pel qual caldrà precisar en quin any i de quina magnitud. A títol orientatiu s'estima una quantitat de 150 €/m<sup>2</sup>, la part de la activitat afectada i finalment una activitat destinada a la venda de materials d'electricitat que també s'estima la indemnització en 150 €/m<sup>2</sup>.

La resta d'extinció d'usos, tant d'activitats com d'habitatges del polígon, no es considera que s'hagin de indemnitzar, ja que el seu valor s'entén que ha quedat inclòs en el preu de compra de les parcel·les inicials i per tant no és valora.

La relació de les construccions existents en aquest polígon és la següent:

| Núm | Parcel·la | Titular                              | Quant | Ut                | Grup          | Qu | Descripció/Criteri de valoració | Edat |
|-----|-----------|--------------------------------------|-------|-------------------|---------------|----|---------------------------------|------|
| 11  | 4562213   | Desarrollos Inmobiliarios Fluvia S.L |       |                   |               |    |                                 |      |
| 12  | 4562212   | Concepción Ribas P./Dolores Vidal G. | 253   | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Local comercial                 | 1970 |
| 12  | 4562212   | Concepción Ribas P./Dolores Vidal G. | 253   | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Habitatge unifamiliar           | 1970 |
| 12  | 4562212   | Concepción Ribas P./Dolores Vidal G. | 1     | ut                | Habitatges    | 6  | Habitatge unifamiliar           |      |
| 13  | 4562211   | Felix Ibañez Vidal                   | 239   | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Local comercial                 | 1969 |
| 14  | 4562210   | J. M <sup>a</sup> Vidal              | 474   | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Oficines                        | 1970 |
| 15  | 4562209   | Concepció Vidal Massonis             | 2185  | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Industrial                      | 1981 |
|     | 4562209   | Concepció Vidal Massonis             |       |                   |               |    | 2 Habitatges                    |      |
| 16  | 4562222   | Desarrollos Inmobiliarios Fluvia S.L | 1800  | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Industrial                      | 1982 |
| 17  | 4562223   | Generalitat de Catalunya             | 1424  | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Industrial                      | 1982 |
| 17  | 4562223   | Generalitat de Catalunya             | 1424  | m <sup>2</sup> st | Activitats    | 6  | Industrial                      |      |
| 18  | 4562224   | Desarrollos Inmobiliarios Fluvia S.L | 937   | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Industrial                      | 1982 |
| 19  | 4562208   | Desarrollos Inmobiliarios Fluvia S.L | 6439  | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Industrial                      | 1969 |
| 20  | 4562207   | Promotora Estudios Ocio S.A.         | 1892  | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Industrial                      | 1930 |
| 21  | 4562206   | Desarrollos Inmobiliarios Fluvia S.L | 6795  | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Industrial                      | 1930 |
| 22  | 4562205   | Desarrollos Inmobiliarios Fluvia S.L | 4209  | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Industrial                      | 1993 |
| 23  | 4562204   | Desarrollos Inmobiliarios Fluvia S.L | 357   | m <sup>2</sup> st | Construccions | 6  | Magatzem                        | 1969 |

En el projecte de reparcel·lació s'haurà de valorar de manera pormenoritzada cada edifici i/o instal·lació i activitat, i/o element indemnitzable, d'acord amb el seu cost de construcció mitjançant el valor de reposició i les seves correccions per l'antiguitat. Cal tenir en compte que moltes construccions superen la vida útil màxima fixada a l'annex III del Reglament 1492/2011, que en el cas d'edificis industrials i de magatzems és de 35 anys i per tant la majoria de les construccions existents partint de les dades del cadastre la superen, i per tant si no si és justifiquen intervencions en aquestes edificacions que corregeixin la seva antiguitat, no els hi correspondrà la seva indemnització.

De tota manera en aquest polígon cal discriminar les edificacions en desús que corresponen a Desarrollos Inmobiliarios Fluvia S.L., de les dels propietaris numerats 12,13,14,15,17 i 20, que podran justificar la realització de millores que corregirà la seva vida útil, cosa que afectarà a la seva valoració individualitzada, pel que del conjunt de la superfície construïda en aquestes edificacions se li aplica un valor promig de 200 €/m<sup>2</sup>, mantenint per la resta d'edificacions una valoració mitjana de 50 €/m<sup>2</sup>.

Igualment s'estableix una quantitat aproximada per fer efectiu el dret de real·lotjament dels tres habitatges existents per si es dona el cas que compleixin els requisits establerts al decret 80/2009 de 19 de maig.

En qualsevol cas, l'objectiu d'aquest document és el de contemplar un valor final orientatiu final que permeti la correcta indemnització que legalment pertoqui a cada propietari, que com s'ha dit s'haurà de precisar en el projecte de reparcel·lació. En aquest projecte s'haurà de tenir en compte igualment les despeses que ha assumit l'ajuntament derivades de les execucions subsidiàries realitzades per motius de salubritat i seguretat.

D'acord amb els criteris establerts, el valor de les indemnitzacions a considerar són les següents:

|                                   |        |                |        |                   |             |
|-----------------------------------|--------|----------------|--------|-------------------|-------------|
| Indemnització per ús d'habitatge  | 3      | Ut.            | 30.000 | €/ut              | 90.000 €    |
| Indemnització per ús d'activitats | 3.569  | m <sup>2</sup> | 50-150 | €/ m <sup>2</sup> | 392.950 €   |
| Indemnització per construccions   | 20.537 | m <sup>2</sup> | 50     | €/ m <sup>2</sup> | 1.026.850 € |
| Indemnització per construccions   | 6.720  | M2             | 200    | €/ m <sup>2</sup> | 1.344.000 € |
|                                   |        |                |        |                   | 2.853.800 € |

\* Despeses de gestió

En aquest capítol han sigut considerades les despeses tècniques, les financeres i les administratives.

Per al càlcul de les despeses tècniques ( ambientals i geotècnics, projectes de planejament, de gestió urbanística i d'urbanització, direccions d'obra i de seguretat i legalitzacions ), s'apliquen percentatges orientatius en relació al cost de les obres pròpiament dites. S'ha considerat un 7,5 % del cost total de les obres d'urbanització.

Per al càlcul del cost del finançament s'ha optat per un càlcul estàtic, atenent a les determinacions de la agenda, aplicant percentatges orientatius en relació al cost de les obres més el cost de les indemnitzacions. És fa una previsió del 15 % de la quantitat esmentada.

Per al càlcul de les despeses administratives ( notaria, registre, despeses de publicació, etc. ) s'apliquen percentatges orientatius en relació al valor en venda. En aquest cas s'ha aplicat un 2 % sobre dit valor.

D'acord amb els criteris establerts, els valors resultants són els següents:

|                           |              |      |                    |
|---------------------------|--------------|------|--------------------|
| Despeses tècniques        | 3.274.258 €  | 7,5% | 245.569 €          |
| Despeses financeres       | 6.128.058 €  | 15%  | 919.208 €          |
| Registre, notari i altres | 17.988.271 € | 2%   | 359.765 €          |
|                           |              |      | <u>1.524.542 €</u> |

\* Despeses totals

La despesa total prevista pel polígon 117 d'acord amb els criteris establerts es resumeixen a continuació.

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Despeses d'urbanització  | 3.274.258 €        |
| Despeses d'indemnització | 2.853.800 €        |
| Despeses de gestió       | <u>1.524.542 €</u> |
|                          | <u>7.652.600 €</u> |

4.2.2.2. PREVISIÓ D'INGRESSOS

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

Per a la valoració dels terrenys destinats a rebre l'aprofitament urbanístic emprem el mètode residual estàtic que consisteix en l'anàlisi de les inversions en valors actuals, en base a l'ús més intensiu i millor possible. S'estima descomptant el conjunt de despeses i beneficis de construcció i promoció del valor de l'immoble actual en venda, obtenint residualment el valor del sòl.

La seva aplicació està lligada als mètodes de valoració del cost de reposició i de mercat, ja que el valor de l'immoble ha de ser conegut mitjançant un anàlisi del mercat i amb la metodologia del cost de reposició es troben el total de les despeses a tenir en compte (llicències, projectes, direcció d'obres, planejament, indemnitzacions, etc...) per a obtenir residualment el valor del sòl.

La fórmula a emprar ve establerta a l'art. 21 del Real Decreto 1492/2011 Reglamento de valoraciones de la ley del suelo,

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Essent:

VRS = Valor del terreny a obtenir residualment

Vv = Valor del producte final obtingut pel mètode de comparació

K = Coeficient que pondera la totalitat de despeses generals i el benefici industrial, que en caràcter general es fixa en 1,40.

Vc = Cadascuna de les despeses necessàries considerades

Els costos a preveure estan formats per  $Vc = Cc + Cp$

Essent:

Cc: Costos de construcció considerant: Cost execució material (CEM), despeses generals (Gg) i benefici industrial constructor (Bc).

Cp: Són les despeses de promoció que estan formades per les derivades de la construcció (Cpc) i les de la promoció (Cpp). Cpc comprèn: honoraris tècnics, (H), seguretat i salut (SS) Estudi geotècnic (EG) i el control de qualitat (CQ). Cpp comprèn: impostos no recuperables com el de transmissions patrimonials, actes jurídics documentats, notaria, registre de la propietat, declaració d'obra nova, divisió de propietat horitzontal (INR), cost de la llicència d'obres i taxes (T), inspeccions de control tècnic (IQT), assegurança desenal (Sd), despeses d'administració del promotor (Ga). A títol orientatiu és fixa pel conjunt de les despeses englobades en les considerades Cp, en un 20 % del cost de les despeses Cc.

#### 4.2.2.2.1. PAU 116

Per determinar el Vv de cada producte que s'apliquen en aquest estudi, s'obtenen de les següents apreciacions:

Pel que fa als habitatges de protecció, s'apliquen els preus màxim de venda fixats oficialment a la ciutat de Girona, que són: 1.940 €/m<sup>2</sup> de m<sup>2</sup> de superfície útil pels habitatges en règim concertat, que una vegada corregits aquest preu per determinar el preu de la superfície construïda, queden en 1.552 €/m<sup>2</sup> pels habitatges en règim general i de 2.183 €/m<sup>2</sup> pels de règim concertat. Ara bé, aquest preu corresponen a l'habitatge concertat, és el màxim legal, pel que atenent a la situació del mercat, sembla raonable aplicar un coeficient corrector del 5 %, i per tant el valor emprat és el de 2.073 €/m<sup>2</sup>.

Pel que fa als habitatges de renda lliure a l'àmbit "a" del polígon es considera acceptable utilitzar el preu de venda obtingut a l'estudi de mercat realitzat en el Pla de Millora Urbana que superfície útil pels habitatges de protecció en règim general i de 2.729 €/ es va aprovar inicialment l'any 2012 amb una lleugera correcció a la baixa, per quant el preu de venda actual ha tocat sostre i la tendència es que aquest s'incrementin lenta però progressivament sense arribat a les puntes dels anys 2007. Amb aquest criteri i tenint en compte que cal determinar un preu que encaixi al mercat pel període 2016-2020, s'entén raonable fixar el preu de venda en 2.450 €/m<sup>2</sup> de superfície construïda. Cal tenir en compte que aquest valor és lleugerament superior al valor promig del preu d'habitatge d'obra nova que estadísticament obté l'Idescat en la publicació del mercat d'habitatge, que és per a la ciutat de Girona de 2.227,60 €/m<sup>2</sup> construït, i en

funció del criteri exposat i el fet que la zona es revaloritzarà en la seva globalitat amb el desenvolupament urbanístic programat, és raonable fixar-ne un lleugerament superior.

Pel mateix criteri exposat es fixen uns preus de venda del producte comercial i d'ús terciari similars als obtinguts a l'estudi del 2012, entenent en aquest cas que la potencialitat d'aquests usos es justifica per l'efecte motor de vitalitat d'activitat econòmica que produeix indirectament la implantació de la Clínica Girona. Amb aquest criteri és fixa un preu de venda per l'ús comercial de 2.400 €/m<sup>2</sup> de superfície construïda i per l'ús terciari de 2.185 €/m<sup>2</sup>.

Pel que fa a l'ús sanitari, en funció de les seves limitacions en quant a diversitat d'usos i de divisions de parcel·lació, es fixa un valor de 2.100 €/m<sup>2</sup>, que correspon al de l'ús terciari amb un correcció a la baixa d'aproximadament el 5 %.

En quant als preus de venda de l'àmbit "c" del polígon, tant pel que fa als habitatges de renda lliure com pel que fa a l'ús comercial, s'estableixen uns preus significativament més elevats per la situació de centralitat de la seva ubicació.

Per determinar el coeficient K de cada producte, s'utilitza majoritàriament el de 1,40 determinat amb caràcter general en el reglament, a excepció del producte corresponent a l'habitatge de protecció en règim general i al d'ús exclusivament sanitari atenent a que la excepcionalitat d'aquests usos es justificable aplicar el coeficient de 1,30.

Per determinar el cost VC de la construcció, s'utilitza el cost de construcció que fixa la revista especialitzada Emedos per cada tipologia d'habitatge incrementant-los en un 20% corresponent als valors englobats en la categoria de Cp. I per determinar els valors dels altres productes s'apliquen algunes correccions respecte dels habitatges en funció de les seves particularitats.

Partint d'aquests valors en els quadres següents s'obtenen els valors de repercussió del sostre per a cada producte que posteriorment aplicant-los al sostre resultant per cada producte establert en el ordenació ens permetrà obtenir un valor del sòl urbanitzat.

| Valors unitaris de repercussió del sòl                         |                                      |                          |       |      |          |                       |
|--|--------------------------------------|--------------------------|-------|------|----------|-----------------------|
| Calculats pel mètode residual (segons estudi econòmic del PMU) |                                      |                          |       |      |          |                       |
| PAU 116  |                                      | m <sup>2</sup> st const. | Vv    | K    | C        | (€/m <sup>2</sup> st) |
|  | Règim general                        | 3.646,00                 | 1.552 | 1,30 | 1.106,26 | 87,58                 |
| Habitatge protegit   | Preu concertat                       | 2.849,00                 | 2.073 | 1,40 | 1.199,25 | 281,46                |
|  | Habitatge de preu lliure             | 8.445,00                 | 2.450 | 1,40 | 1.421,47 | 328,53                |
|  | Comercial                            | 10.858,10                | 2.400 | 1,40 | 1.137,17 | 577,12                |
|  | Terciari i oficines                  | 16.196,90                | 2.185 | 1,40 | 1.279,32 | 281,39                |
|  | Sanitari                             | 27.969,20                | 2.100 | 1,30 | 1.421,47 | 193,91                |
|  | <b>Total</b>                         | <b>69.964,20</b>         |       |      |          |                       |
|  | Habitatges renda lliure C/J.Maragall | 3.044,40                 | 3.000 | 1,40 | 1.421,47 | 721,39                |
|  | Comercial C/ J.Maragall              | 1.755,60                 | 3.300 | 1,40 | 1.137,17 | 1.219,97              |
|  | <b>Total</b>                         | <b>4.800,00</b>          |       |      |          |                       |
| <b>TOTAL</b>   |                                      | <b>74.764,20</b>         |       |      |          |                       |

| Valors unitaris de repercussió del sòl                        |                |          |                       | Superfície de sostre edificable<br>m <sup>2</sup> st | Valor total del sòl per a cada us |
|---|----------------|----------|-----------------------|--|-----------------------------------|
| Calculat pel mètode residual (segons estudi econòmic del PMU) |                |          | (€/m <sup>2</sup> st) |  |                                   |
| Tipus de sòl segons ús immobiliari                            |                |          |                       |  |                                   |
| Habitatge protegit  | Règim general  | 87,58    | 3.646,00              | 319.316,68   |                                   |
|   | Preu concertat | 281,46   | 2.849,00              | 801.891,75   |                                   |
| Habitatge de preu lliure                                      |                | 328,53   | 8.445,00              | 2.774.435,85   |                                   |
| Comercial   |                | 577,12   | 10.858,10             | 6.266.380,14   |                                   |
| Terciari i oficines   |                | 281,39   | 16.196,90             | 4.557.715,11   |                                   |
| Sanitari  |                | 193,91   | 27.969,20             | 5.423.636,66   |                                   |
| Valor total del sòl urbanitzat                                |                |          |                       | 69.964,20  | 20.143.376,18                     |
| Habitatges renda lliure C/J.Maragall                          |                | 721,39   | 3.044,40              | 2.196.191,02   |                                   |
| Comercial C/ J.Maragall                                       |                | 1.219,97 | 1.755,60              | 2.141.784,35   |                                   |
| Valor total del sòl urbanitzat                                |                |          |                       | 4.800,00   | 4.337.975,37                      |
| <b>TOTAL</b>  |                |          |                       | <b>74.764,20</b>                                     | <b>24.481.351,55</b>              |

Si a aquest valor de 24.481.351 € li deduïm el 10% de les cessions d'aprofitament ens queda un valor de 22.033.216,39 € que representa una repercussió mitjana de 22.033.216,39 € / 74.764,20 m<sup>2</sup> = 294,70 €/m<sup>2</sup>st

#### 4.2.2.2.2. PAU 117

Per determinar el valor del sòl urbanitzat del polígon 117 s'utilitzen els mateixos criteris utilitzats en l'àmbit "a" del polígon 116 en funció que són situacions similars a excepció del sostre d'habitatge de renda lliure i del sostre comercial que s'incrementa lleugerament per la seva situació més centralitzada en relació a la potència comercial que genera l'hipercor i per trobar-se adjacent a un centre docent, i per tant en els quadres següents s'obtenen els valors de repercussió del sostre de cada producte que aplicant-los al sostre establert en l'ordenació ens permet obtenir el valor del sòl urbanitzat.

| Valors unitaris de repercussió del sòl                         |                |                          |       |      |          |                       |
|--|----------------|--------------------------|-------|------|----------|-----------------------|
| Calculats pel mètode residual (segons estudi econòmic del PMU) |                |                          |       |      |          |                       |
| PAU 117  |                | m <sup>2</sup> st const. | Vv    | K    | C        | (€/m <sup>2</sup> st) |
| Habitatge protegit   | Règim general  | 6.924,0                  | 1.552 | 1,30 | 1.106,26 | 87,58                 |
|  | Preu concertat | 3.461,5                  | 2.073 | 1,40 | 1.199,25 | 281,46                |
| Habitatge de preu lliure                                       |                | 24.265,5                 | 2.500 | 1,40 | 1.421,47 | 364,24                |
| Comercial  |                | 12.781,8                 | 2.640 | 1,40 | 1.137,17 | 748,54                |
| Total  |                | 47.432,75                |       |      |          |                       |

| Valor total del sòl urbanitzat                                |                |  |                                   |
|---|----------------|--|-----------------------------------|
| Valors unitaris de repercussió del sòl                        |                | Superfície de sostre edificable<br>m <sup>2</sup> st | Valor total del sòl per a cada us |
| Calculat pel mètode residual (segons estudi econòmic del PMU) |                |  |                                   |
| Tipus de sòl segons ús immobiliari                            |                | (€/m <sup>2</sup> st)                                |                                   |
| Habitatge protegit  | Règim general  | 87,58  | 606.403,92                        |
|   | Preu concertat | 281,46   | 974.288,63                        |
| Habitatge renda lliure  |                | 364,24   | 8.838.569,72                      |
| Comercial   |                | 748,54   | 9.567.705,92                      |
| Valor total del sòl urbanitzat                                |                | 47.432,75  | 19.986.968,18                     |

Si a aquest valor de 19.986.968,18 € li deduïm el 10% de les cessions d'aprofitament ens queda un valor de 17.988.271,36 € que representa una repercussió mitjana de 379,23 €/m<sup>2</sup>st.

#### 4.2.2.3. JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA

##### 4.2.2.3.1. PAU 116

En els apartats anteriors s'han obtingut els següents valors econòmics respecte de l'execució del polígon 116:

- Despeses totals (d'urbanització, d'indemnització i de gestió).....5.572.737 €
- Ingressos totals (ja deduïdes les cessions d'aprofitament).....22.033.216 €

Per tant el rendiment del polígon és de 16.460.479 € (22.033.216 € - 5.572.737 €) que representa una repercussió per m<sup>2</sup> edificable de 220,16 € / m<sup>2</sup>st.

##### 4.2.2.3.2. PAU 117

En els apartats anteriors s'han obtingut els següents valors econòmics respecte de l'execució del polígon 117:

- Despeses totals (d'urbanització, d'indemnització i de gestió).....7.652.600 €
- Ingressos totals (ja deduïdes les cessions d'aprofitament).....17.988.271 €

Per tant el rendiment del polígon és de 10.335.671 € (17.988.271 € - 7.652.600 €) que representa una repercussió per m<sup>2</sup> edificable de 217,90 € / m<sup>2</sup>st.

##### 4.2.2.3.3. Equilibri entre el polígons 116 i 117

De les dades obtingudes en els apartats anteriors i de la ordenació proposada, tenim el següent quadre comparatiu:

|             | Superfície              | Edificabilitat                          | Sostre edificable          | Cessions | Rendiment                  |
|-------------|-------------------------|---|----------------------------|----------|----------------------------|
| Polígon 116 | 46.729 m <sup>2</sup> s | 1,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s | 74.764,2 m <sup>2</sup> st | 66,70%   | 220,16 €/m <sup>2</sup> st |
| Polígon 117 | 29.687 m <sup>2</sup> s | 1,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s | 47.432,7 m <sup>2</sup> st | 69,78%   | 217,90 €/m <sup>2</sup> st |

D'aquest quadre constaten que el coeficient d'edificabilitat és el mateix pels dos polígons, que la cessió per dotacions públiques difereixen en un 3,08 % que percentualment entre ells significa una diferència del 4,5% de més, cessions que assumeix el polígon 117 respecte el 116 i que en quant al rendiment econòmic

diferència de 2,26 €/m<sup>2</sup> que percentualment entre ells significa una diferència del 1 % en benefici del 116 respecte el 117.

Per tot plegat cal concloure que els dos polígons estan correctament equilibrats.

#### 4.2.3. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ

L'art. 94.1.c del TRLU estableix que l'avaluació econòmica financera ha d'incloure, com a separata, una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

##### 4.2.3.1. Rendiment econòmic s/Ordenació Vigent

- Rendiment econòmic s/ Ordenació Vigent corresponent al sector PMU 13 C/Barcelona.

Per determinar el rendiment econòmic de l'ordenació vigent s'utilitza la mateixa metodologia que la emprada per determinar el rendiment econòmic del polígons.

Pel que fa a les despeses de les obres d'urbanització es considera que a nivell orientatiu serien aproximadament les mateixes que les obtingudes en els polígons, si bé a les del polígon PAU 116 se li han de deduir les que corresponen als àmbits "b" ( 384.280 € ) i "c" ( 232.214 € ). A aquestes despeses se li han de afegir les corresponents a la urbanització externa , i per la seva quantificació, es parteix de les dades que figuren en el Pla de Millora Urbana que es va aprovar inicialment el 2012, ja que en aquest document ja consta un anàlisi econòmic del sector suficientment exhaustiu per utilitzar-lo en el present estudi, i considerant que aquets valors poden ser vigents actualment ja que els dos anys transcorreguts no comportarien una correcció significativa dels preus tenint en compte la coyuntura econòmica global i molt especialment la del sector de l'obra pública.

I pel que fa als preus de repercussió del sòl a efectes que aquest estudi pugui tenir efectes comparatius fiables, s'utilitzen els valors Vv i C emprats en la determinació de la viabilitat econòmica dels polígons 116 i 117.

#### Despeses d'Urbanització

|  |           |                |                        |                    |
|--|-----------|----------------|------------------------|--------------------|
| Despeses d'urbanització PAU 116 àmbit " a" |           |                |                        | 2.183.083 €        |
| Despeses d'urbanització PAU 117            |           |                |                        | 3.046.009 €        |
| Urbanització externa: viari rodat          | 3.152     | m <sup>2</sup> | 117 €/m <sup>2</sup>   | 367.240 €          |
| Urbanització externa: parc urbà            | 15.501    | ml             | 30 €/ml                | 465.030 €          |
| Urbanització externa: Ampliació llosa      | 2.332     | m <sup>2</sup> | 1.100 €/m <sup>2</sup> | 2.565.200 €        |
| Imprevistos                                | 3.397.470 | €              | 10 %                   | 339.747 €          |
|  |           |                |                        | <b>3.737.217 €</b> |
| Total despeses obres d'urbanització        |           |                |                        | <b>8.966.309 €</b> |

Pel que fa a les despeses d'indemnitzacions, s'utilitzen igualment les aplicades als polígons tenint en compte que als àmbits "b" i "c" del PAU 116 no se'n havien considerat, però amb la particularitat que amb la ordenació contemplada en el PMU 13 BCN calia indemnitzar la globalitat de la benzineria existent i en conseqüència es manté la quantitat que es preveia per indemnització d'ús si bé la



contemplada aparentment sembla insuficient per indemnitzar el conjunt de la activitat a ple rendiment.

| Despeses d'Indemnització          |                          |              |                     |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------|---------------------|
| Indemnització per us d'habitatge  | 3 ut.                    | 15.000 €/ut. | 45.000 €            |
| Indemnització per construccions   | 42.035 m <sup>2</sup> st |              | 2.129.750 €         |
| Indemnització per ús d'activitats | 1.839 m <sup>2</sup> st  |              | 782.800 €           |
|                                   |                          |              | 2.957.550           |
| Despeses de Gestió                |                          |              |                     |
| Despeses tècniques                | 8.966.309 €              | 7,50 %       | 672.473 €           |
| Despeses Financeres               | 11.923.856 €             | 15,00 %      | 1.788.578 €         |
| Registre, Notari i altres         | 28.028.63 €              | 2 %          | 560.572 €           |
|                                   |                          |              | 3.021.623 €         |
| <b>TOTAL DESPESES</b>             |                          |              | <b>14.945.482 €</b> |

| Ingressos              |           |                          |       |      |          |                       |                        |
|------------------------|-----------|--------------------------|-------|------|----------|-----------------------|------------------------|
|                        |           | m <sup>2</sup> st const. | Vv    | K    | C        | (€/m <sup>2</sup> st) | €                      |
| Habitatge protegit     | General   | 16.850                   | 1.552 | 1,30 | 1.106,26 | 87,58                 | 1.475.723,00 €         |
|                        | Concertat | 8.424                    | 1.964 | 1,40 | 1.199,25 | 203,61                | 1.715.186,57 €         |
| Habitatge renda lliure |           | 57.813                   | 2.450 | 1,40 | 1.421,47 | 328,53                | 18.993.304,89 €        |
| Comercial PB           |           | 7.597                    | 2.520 | 1,40 | 1.137,17 | 662,83                | 5.035.519,51 €         |
| Comercial - Terciari   |           | 13.942                   | 2.185 | 1,40 | 1.279,32 | 281,39                | 3.923.199,13 €         |
|                        |           |                          |       |      |          |                       | <b>31.142.933,10 €</b> |

Ingressos 31.142.933 \* 0,9 = 28.028.639 – 14.945.482 (total despeses) = 13.083.157 € que pels 104.626 m<sup>2</sup> de sostre , dona una repercussió de 125 €/m<sup>2</sup> st.

- Rendiment econòmic de Ordenació vigent corresponent al bosc de l'Avellaneda.

La superfície del bosc de l'Avellaneda que s'inclou en aquesta modificació és de 19.214 m<sup>2</sup>. Els terrenys situats al barri de la Avellaneda, per les seves característiques corresponen a un entorn urbanitzat, pel que a efectes de valoració es comparen amb els terrenys colindants que tenen les mateixes característiques i en conseqüència s'utilitza el valor residual del sòl inicial que fixava el PDU de les AREs de les comarques gironines, als terrenys de l'ARE Avellaneda de Girona , de 152,24 €/m<sup>2</sup> , si bé amb una correcció ja que desde l'any 2009 que es va aprovar aquest document fins a la actualitat els preus del sòl han baixat significativament , i per tant aplicant una correcció d'un 30 % queda el valor del sòl en 106,56 €/m<sup>2</sup>, que representa un valor del sòl del conjunt de la finca de 2.047.597 €.

- Rendiment econòmic de Ordenació vigent de la finca del C/Joan Maragall

S'obté una valoració aplicant els mateixos criteris exposats a les valoracions anteriors, amb la singularitat de què no essent el sòl d'equipament hospitalari privat un mercat transparent, als efectes d'aquesta estimació s'assimila a l'ús d'oficines, amb un valor en venda a la zona de 2.800 €/m<sup>2</sup>. El cost de construcció aplicat a l'ús sanitari de 1.421€/m<sup>2</sup> i s'incrementa en un 15 % pel fet de haver-se

d'aplicar el cost d'enderroc i les dificultats afegides per construir en un entorn molt consolidat ( murs pantalles, ocupacions de via pública, etc.. ), que dona un cost de 1.634 €/m<sup>2</sup>, resultant de tot plegat un valor del sòl de 366€/ m<sup>2</sup> que representa un valor de la finca sobre els 5.760 m<sup>2</sup> de sostre admesos per l'ordenació vigent, de 2.108.160 €.

#### 4.2.3.2. Rendiment econòmic s/ Nova Ordenació

A l'apartat anterior d'aquest estudi s'ha obtingut el següent rendiment corresponent a la nova ordenació proposada:

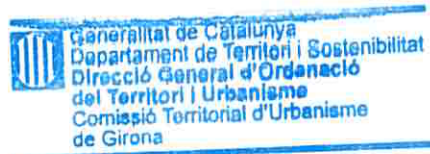
|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Polígon 116 | 16.460.479 €        |
| Polígon 117 | 10.335.671 €        |
|             | <u>26.796.150 €</u> |

#### 4.2.3.3. Conclusions

El valor total de l'aprofitament urbanístic brut de la nova ordenació és de 26.796.150 €, ja deduïdes les cessions d'aprofitament del 10 % , i el valor de l'aprofitament urbanístic brut que s'obté de la ordenació del planejament vigent una vegada deduïdes les cessions d'aprofitament , és de 17.238.896 € (13.083.157 + 2.047.579 + 2.108.160 ), pel que d'aquesta operació urbanística en resulta una major rendibilitat de 9.557.254 €.

Aquest resultat justifica la viabilitat econòmica de l'operació urbanística, però no és una dada definitiva a considerar en la posterior reparcel·lació , ja que en la mateixa caldrà determinar la valoració del sòl en funció d'un estudi de mercat amb mostres fiables en el moment d'inici de la reparcel·lació.

1698



**Equip redactor:**

Servei de Planejament / Àrea d'Urbanisme  
Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte

Joana Mendieta Bosch, advocada

Col·laboradors.

Narcís Pérez Moratones, advocat  
Gustavo Traverso Lochmann, enginyer  
Miquel Fort i Costa, geòleg

Girona, octubre de 2.015

DILIGÈNCIA.- Per fer constatar que el present Text Refós, verificat pel Ple en sessió del dia 19/10/2015, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 30/09/2015.

EL SECRETARI GENERAL EN FUNCIONS,

Ajuntament de Girona