



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA NÚM.70 PER DEIXAR
SENSE EFECTE LA MPGOU 24

TEXT REFÓS
SETEMBRE 2018

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA NÚM.70 PER DEIXAR SENSE EFECTE LA MPGOU 24.....1

I. MEMÒRIA	5
1. ANTECEDENTS	5
2. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ	6
3. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA	7
4. SITUACIÓ I ÀMBIT	8
5. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ	8
6. MARC URBANÍSTIC I LEGAL	8
6.1. LEGISLACIÓ ESTATAL I AUTONÒMICA	8
6.2. LEGISLACIÓ MUNICIPAL.	8
6.3. LEGISLACIÓ SECTORIAL	9
7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, USOS DEL SÒL I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ	9
8. PLANEJAMENT VIGENT	9
8.1 DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES	9
8.2 DISPOSICIONS GENERALS DE LA ZONA DE SERVEIS	12
8.3. DISPOSICIONS DELS SECTORS.....	12
9. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ	13
10. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES.....	14
11. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.....	15
12. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA	16
13. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE	16
13.1. INFORME AMBIENTAL	16
14. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ A LA DIRECTIVA DE SERVEIS	19
15. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE	19
16. MEMÒRIA SOCIAL.....	19
17. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	19
1.CRITERIS I OBJECTIUS.....	19
ANNEX I. DOCUMENT COMPRESIU	21
ANNEX II. MEMÒRIA PER DEIXAR SENSE EFECTE L'ARE MAS MARROC	23
II. NORMATIVA.....	83
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	83
ARTICLE 1. NATURALESA I OBJECTE	83
ARTICLE 2. SITUACIÓ I ÀMBIT	83
ARTICLE 3. OBLIGATORIETAT	83
ARTICLE 4. VIGÈNCIA	84
ARTICLE 5. INTERPRETACIÓ	84

ARTICLE 6. DETERMINACIONS	84
CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	84
ARTICLE 7. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.....	84
ARTICLE 8. QUALIFICACIÓ DEL SÒL.....	84
ARTICLE 9. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 237 DE LES NNUU.....	85
ARTICLE 10. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 238 DE LES NNUU.....	86
DISPOSICIÓ ADDICIONAL.....	87
III. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA.....	88
1. AGENDA.....	88
2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	88
IV. PLÀNOLS.....	89

I.MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

El Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona va ser aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya 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.

El PGOU va delimitar a l'àrea de Mas Marroc i Mas Masó dos sectors de planejament d'usos terciari i residencial (respectivament) desenvolupats posteriorment amb els respectius plans parcials. El pla parcial Mas Marroc va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 26 de febrer de 2003 amb les prescripcions recollides en el text refós aprovat pel Ple de l'Ajuntament el 7 d'octubre de 2003. Posteriorment se'n va tramitar una modificació, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament, el dia 4 de juliol de 2006. El projecte de reparcel·lació de Mas Marroc s'aprovava definitivament al ple municipal del 2 de desembre de 2003, i se'n va tramitar una modificació que el ple municipal aprovava definitivament el 6 de març de 2007. El sector ha estat urbanitzat en la part corresponent al carrer de Salt i al parc que comparteix amb Mas Masó. Mas Masó té un pla parcial aprovat i publicat al DOGC 3876 del 5 de maig del 2003, la reparcel·lació aprovada i publicada al BOP del 15 de gener del 2004 i la urbanització recepcionada per l'Ajuntament en data 11 de juliol del 2007.

El conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 18 de febrer de 2008, va resoldre aprovar el document "Objectius i Propòsits Generals dels Plans directors per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques (AREs) de Catalunya per al quadrienni 2008-2011". En data 13 de març de 2009, el conseller de PTOU va aprovar definitivament el Pla Director Urbanístic (PDU) de les 12 AREs de les comarques gironines, entre les quals hi havia l'ARE Mas Marroc, de Girona.

Amb l'objectiu d'incorporar la major part (no executada) del sector Mas Marroc així com part del sector Mas Masó dins d'una ARE, es va proposar la modificació del sector de PP Mas Marroc, per la seva transformació com a àrea residencial estratègica, en resposta a les necessitats d'habitatge assequible. Com a conseqüència, es va tramitar la modificació puntual del PGOU número 24 "delimitació sector PPU Mas Marroc", l'abast de la qual era la modificació de l'àmbit i dels paràmetres del pla parcial Mas Marroc amb la incorporació d'una part de l'antic Mas Masó, així com l'exclusió d'espais lliures ja executats. La modificació puntual va ser aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, el 28 de gener de 2009, i publicada al DOGC núm. 5336, l'11 de març de 2009.

Atès que tant el context econòmic general, com també les perspectives d'habitants i habitatges, van alterar-se substancialment a raó de la crisi, els interessos públics que van portar a delimitar l'ARE Mas Marroc també es van veure afectats. Amb l'objectiu d'ajustar els usos dels esmentats sòls per adaptar-los a les necessitats modificades del territori, l'ajuntament de Girona en data 10 d'octubre de 2012 va sol·licitar que s'iniciés el procediment especial de modificació del PDU de les AREs de les comarques gironines. Aquesta modificació tenia com a objectiu deixar sense efecte les àrees residencials estratègiques Mas Marroc i Avellaneda-Aragó, en considerar que concorrien les circumstàncies que es preveu a la disposició addicional vuitena de la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del text refós de la llei d'urbanisme.

El conseller de Territori i Sostenibilitat el 16 de setembre de 2014, va resoldre, amb l'informe favorable de la Comissió de Política Territorial i Urbanisme de Catalunya i previ tràmit de consulta als ajuntaments afectats, iniciar el procediment especial de modificació del PDU de les àrees residencials estratègiques de les comarques gironines, per deixar sense efecte, a sol·licitud de l'ajuntament, la delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques Avellaneda-Aragó, i Mas Marroc.

Es va publicar al DOGC de 31 de març de 2015 l'edicta núm. 6842 del 24 de març de 2015, sobre la resolució del 6 de febrer de 2015 emesa pel conseller de Territori i Sostenibilitat, en el qual es modifica el PDU de les àrees residencials estratègiques de les comarques gironines, per deixar sense efecte les àrees residencials estratègiques esmentades.

La supressió de l'ARE Mas Marroc retorna l'àmbit al planejament aprovat amb anterioritat a la modificació número 24 del Pla general d'ordenació urbana de Girona del PPU Mas Marroc, aprovada definitivament el 28 de gener de 2009 i publicat l'acord al DOGC d'11.3.2009, que qualifica el sòl com a urbanitzable residencial.

2. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ

Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona per a deixar sense efecte la modificació puntual del text refós del pla general d'ordenació urbana número 24 "delimitació sector PPU Mas Marroc", i restablir el planejament previ al Decret Llei 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística (que tenien com a principal objectiu capacitar el govern de la Generalitat per tramitar ràpidament la preparació de sòl per a la construcció d'habitatges assequibles) .

El seu abast és tot l'àmbit inclòs a l'antiga ARE Mas Marroc per retornar-lo al planejament aprovat amb anterioritat a l'aprovació de la modificació número 24 del PGOU. El planejament vigent previ a l'esmentada modificació és en primer lloc el PGOU del 2002, que delimita un a l'àmbit els sectors de pla parcial Mas Marroc i part de Mas Masó; i en segon lloc els planejaments derivats desenvolupats que són d'una banda el pla parcial de Mas Marroc, (DOGC 4073 del 17/02/2004) i la seva posterior modificació (DOGC 4677 del 17/07/2006 que compta amb la reparcel·lació tant aprovada com inscrita (BOP 52 del 14/03/2007) i la

urbanització mig executada; i de l'altra, part del pla parcial Mas Masó (DOGC 3876 de 05/05/2003), reparcel·lat (BOP 15 del 23/01/2004) i recepcionada la urbanització (11 de juliol de 2007).

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

D'acord amb l'art. 3.1 del D 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'incorpora estudi de mobilitat en la present modificació puntual.

El sector resultant, modifica els usos residencials de l'àmbit de l'ARE per retornar als usos determinats al sector Mas Marroc. La memòria social per aquesta canvi d'ús de l'àmbit, (que redueix la previsió de nous habitatges) forma part de la memòria de desafectació de l'ARE, i per tant no requereix el compliment de les determinacions de l'article 59 del DLEG 1/2010 TR LUC.

3. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA

El municipi de Girona no disposava de sòl urbanitzable sense executar, apte pel desenvolupament del programa de les ARE's; no obstant, es van identificar dues àrees en fase de transformació, corresponents a les zones residencials de l'antiga UA Avellaneda i PMU C/Aragó, juntament amb els sistemes associats i, els sòls per usos terciaris del PPU Mas Marroc, amb els sistemes associats. Ambdues ARE's es van deixar sense efecte a conseqüència del canvi de perspectiva socio-econòmica viscuda en els anys posteriors al Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística.

En el marc descrit, es proposà una modificació número 24 del PGOU per la delimitació del PPU Mas Marroc, amb l'objectiu de possibilitar la incorporació de l'àmbit dins el programa ARE. Aquesta modificació incorporava part del totalment desenvolupat sector Mas Masó.

Amb la supressió de l'àrea residencial estratègica Mas Marroc, el planejament de l'àmbit retorna a la modificació tramitada exclusivament per possibilitar-hi el desenvolupament de l'ARE. Amb l'ARE derogada, resta sense justificació possible la MPGOU 24 i, conseqüentment, es tramita el retorn al planejament vigent anterior a les previsions socio-econòmiques de les ARE's, deixant sense efecte l'esmentada MPGOU 24.

Les determinacions anteriors a la MPGOU 24 s'establien en el marc del sector de pla parcial Mas Marroc, delimitat en el PGOU del municipi. El planejament derivat del PPU Mas Marroc (ja reparcel·lat i parcialment urbanitzat) desenvolupa els paràmetres previstos en el pla general d'ordenació urbana del 2002 i preveu una ordenació de dotacions i serveis privats; pel que fa a la part inclosa del sector Mas Masó, el planejament anterior hi preveia sòls de sistemes.

4. SITUACIÓ I ÀMBIT

La modificació se situa al sud-oest de Girona, a ponent del sector industrial Mas Xirgu. Ocupa els terrenys entre la riera Marroc a l'est i al sud, el límit de terme amb el municipi de Salt a l'oest i el carrer Maria Castanyer al nord, en un entorn en procés de consolidació. El sector ha estat urbanitzat en la part corresponent al carrer de Salt i al parc que comparteix amb Mas Masó.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 101.123,83 m².

5. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ

La present modificació del Pla General està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb el que estableix 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 articles 80, 85 i 96 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

6. MARC URBANÍSTIC I LEGAL

6.1. LEGISLACIÓ ESTATAL I AUTONÒMICA.

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc pel Real decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i en l'àmbit autonòmic, pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, i el decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. La Llei d'Urbanisme ha estat modificada parcialment per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la LUC, i 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 real·lotjament.

6.2. LEGISLACIÓ MUNICIPAL.

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 Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

6.3. LEGISLACIÓ SECTORIAL.

Llei 48/1960 de 21 de juliol sobre Navegació Aèria i el Decret 584/72 del 24 de febrer de servituds aeronàutiques, modificat pel Reial decret 1189/2011 de 19 d'agost i pel Reial Decret 297/2013 de 26 d'abril.

Reial Decret 378/1988 de 8 d'abril pel que es modifiquen les servituds aeronàutiques establertes a l'aeroport de Girona-Costa Brava; Ordre FOM/2614/2006 del Ministeri de Foment de 13 de juliol, de proposta de servituds aeronàutiques contingudes en el Pla Director de l'Aeroport de Girona.

7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, USOS DEL SÒL I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

Els terrenys inclosos a la part nord dels sector provinents del sector Mas Masó (situats al nord dels carrer de Salt) són sensiblement plans, han estat parcialment urbanitzats amb l'obertura del carrer de Salt i l'adequació del parc comú amb Mas Masó.

Els terrenys situats al sud del carrer de Salt, provinents del sector Mas Marroc no han estat urbanitzats i no disposen dels serveis bàsics (excepte l'extrem sud-oest on manca només la vorera). Són terrenys sense pendent i inclouen 2 elements de catàleg: una masia i una petita cabana. Les altres edificacions existents en aquesta part del sector són una altra masia, un xalet i altres construccions d'ús industrial. Part dels terrenys estan ocupats per activitats de tipus logístic.

L'espai lliure de l'extrem sud té unes condicions adequades per la condició prevista com a sistema d'espais lliures.

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol i_03 i es correspon a vuit parcel·les privades amb referència cadastral 3864401, 3864402, 3864403, 3664801, 3664802, 3762401, 3762402 i 3762403, i sòl públic de propietat municipal destinat a sistema viari, espais lliures i equipaments.

8. PLANEJAMENT VIGENT

La classificació del sòl inclòs en l'àmbit és la de sòl urbà consolidat (pel que fa a la part de sistemes provinents del sector Mas Masó) amb qualificacions assignades segons determinacions de l'article 238 de les NNUU del PGOU, desenvolupades posteriorment en el pla parcial Mas Masó; la classificació dels sòls inclosos en el sector Mas Marroc és la de sòl urbanitzable, ordenat segons disposicions de l'article 237 de les NNUU del PGOU.

8.1 DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES.

ARTICLE 124. PROTECCIÓ DELS SISTEMES.

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 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 alçàries (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, acabats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objectes fixos (pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales, rètols,...) així com el gàlib de viari o via fèrria.
 - g. 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'emplacin 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'autoritzin 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 l' ser 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.
8. Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués donar lloc a radiacions electromagnètiques perturbadores 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 a la construcció (incloses les grues de construcció i similars) o la plantació requerirà un acord favorable previ e 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.

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial que s'esmenta 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 pel 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.

CLAU A.2. SISTEMA VIARI, XARXA VIÀRIA URBANA.

Recollida als articles 127 a 134 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona. Aquesta clau està destinada a a garantir l'accessibilitat rodada a les edificacions i la connectivitat dels diferents teixits que formen la ciutat.

- Us dominant: comunicacions; trànsit rodat, peatonal i aparcament.

CLAU C1. SISTEMA DE PLACES PARCS I JARDINS URBANS.

Recollida als articles 144 a 149 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona, 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.

- Ús dominant: lleure

CLAU E. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS.

Recollida als articles 178 a 182 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona. Aquesta clau 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.

8.2 DISPOSICIONS GENERALS DE LA ZONA DE SERVEIS.

CLAU 3. SISTEMA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS.

Recollida als articles 211 a 214 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona. Aquesta clau inclou els sòls destinats a acollir usos i activitats no residencials de caràcter privat que defineixen diferents polaritats a l'interior de la ciutat i que alhora complementen el sistema de dotacions públiques incloses dintre dels equipaments del pla general.

8.3. DISPOSICIONS DELS SECTORS.

ARTICLE 237. SU SECTOR MAS MARROC.

1. ÀMBIT:

- a. Comprèn l'àrea limitada al nord pel carrer de Salt (franja per sobre), al sud per un sistema de places, parcs i jardins urbans a l'est per la riera Marroc, i a l'oest pel límit del terme municipal amb Salt.
- b. L'àmbit d'aquest sector ve delimitat al plànol 5 d'ordenació a escala 1/2000.
- c. La superfície total del sector és de 78.002,37 m². (*rectificat a 77.642,99 per error material*)

2. OBJECTIUS:

- a. Definir l'estructura urbana del límit de Girona amb Salt de manera coordinada entre els dos municipis, creant un sector urbanitzable d'un àmbit superior al propi de Girona.
- b. Acumular el màxim d'espai lliure vers la riera Marroc per garantir un parc corredor hidrològic, amb la intenció que tinguí continuïtat en els diferents municipis que aquesta riera travessa (Girona, Salt i Vilablareix).
- c. Subvenir els dèficits de sòl d'ús residencial
- d. Fer efectiu el dret de la ciutadania a una habitatge digne i adequat
- e. Atesa la inclusió en el programa ARE, reconsiderar el planejament vigent per incrementar la intensitat d'ús d'aquesta àrea amb la seva transformació a usos residencials i de serveis amb una utilització sostenible del territori.
- f. Dotar el barri de nous equipaments
- g. Implantar el nou creixement en la millor relació amb l'entorn.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

- a. El coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,44 m²/m²
- b. El 10 % del sostre del sector es destinarà a usos no residencials
- c. Es qualificarà un mínim del 20 % i 10 % del sostre residencial de nova implantació per habitatge de protecció pública i habitatge de preu concertat respectivament.

- d. El nombre total d'habitatges en qualsevol dels tipus de protecció serà com a mínim la meitat dels del sector.
- e. La densitat bruta resultant serà com a mínim de 50 hab. / Ha
- f. Prolongar el carrer la Gerundense
- g. Els percentatges mínims de cessió per cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	
	Espais lliures	23,08%
	Equipaments + espais lliures	41,70%
	SÒL PÚBLIC mínim	60%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	SÒL PRIVAT màxim	40%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir-hi el 15% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística.

- h. L'ús global d'aquest sector és el residencial.

4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- a. Es determina un únic polígon, que s'executarà pel sistema de cooperació. El sector podrà executar-se per fases que en tot cas, s'adequaran als terminis establerts en el programa ARE i als fixats pels habitatges de protecció.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que tots els propietaris actuals inclosos dins del mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.
- c. Se cedirà a l'administració actuant el 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

9. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ

Els objectius i criteris de la modificació són:

- Atesa la supressió de l'ARE Mas Marroc, retornar al sector el planejament que aprovat amb anterioritat a la modificació puntual de pla general número 24..
- Recuperar el sòl destinat a usos terciaris i d'activitat econòmica al barri de Can Gibert.
- Implantar els sistemes previstos amb la millor relació amb l'entorn.

10. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES

PLANEJAMENT VIGENT

Sector Mas Marroc				
ZONES		% sòl	sòl (m ²)	sostre(m ²)
2.4	Residencial amb volumetria vinculant			
3.2	Dotacions i serv. privats			
		40,00%	31.057,20	34.162,92

SISTEMES		% sòl	sòl (m ²)
E	Equipaments + Espais lliures	41,70%	
C.1	Espais lliures	23,08%	
A.2	Viari		
		60,00%	46.585,79
Total sector Mas Marroc		100,00%	77.642,99

Sector Mas Masó			
SISTEMES			
C.1	Parcs i jardins urbans		20.604,54
A.2	Viari		2.876,30
Total PPU Mas Masó			23.480,84

Planejament vigent	RESUM		
	%sòl	sòl	sostre
ZONES	30,71%	31.057,20	34.162,92
SISTEMES	69,29%	70.066,63	
Total àmbit	100,00%	101.123,83	34.162,92

PLANEJAMENT PROPOSTA

Sector Mas Marroc				
ZONES				
3.2	Dot i serv.privats	% sòl	Sòl (m²)	Sostre
		30%	26.730,56	31.185,66
SISTEMES				
E	Equipaments			
C	Espais lliures			
A	Viari			
		70%	62.371,32	
Total sector Mas Marroc		100,00%	89.101,88	31.185,66

Sector PPU Mas Masó				
SISTEMES				
			sòl	
E	Equipaments	78,18%	9.398,74	
C	Espais lliures	21,82%	2.623,21	
Total dins àmbit mod.		100,00%	12.021,95	

Planejament proposta		RESUM	sòl(m²)	sostre(m²)
ZONES				
3.2	Dot. i serv. privats	26,43%	26.730,56	31.185,66
SISTEMES				
E	Equipaments			
C	Espais lliures			
A	Viari			
Total		73,57%	74.393,27	
Total àmbit		100,00%	101.123,83	31.185,66

11. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Es proposa retornar aquest àmbit al planejament vigent abans de proposar-ne la seva modificació per a incorporar-lo dins d'un sector d'ARE. Aquest planejament es correspon principalment al sector Mas Marroc delimitat al PGOU , i que posteriorment es va desenvolupar amb el pla parcial Mas Marroc (DOGC 4073 del 17/02/2004), la seva posterior modificació (DOGC 4677 del 17/07/2006), que compta amb la reparcel·lació tant aprovada com inscrita (BOP 52 del 14/03/2007) i la urbanització mig executada; però també a uns sòls de sistemes del sector de pla parcial Mas Masó, desenvolupats en el pla parcial Mas Masó (DOGC 3876 de 05/05/2003), reparcel·lat (BOP 15 del 23/01/2004) i recepcionada la urbanització (11 de juliol de 2007).

El sector Mas Marroc defineix l'estructura urbana del límit de Girona amb salt de manera coordinada entre els dos municipi. Preveu uns percentatges mínims de sòl públic de cessió del 70% de l'àmbit i el màxim del 30% per destinar-lo aprofitament privat, amb qualificacions urbanístiques de terciari.

En l'àmbit que correspon al pla parcial de Mas Masó els sòls retornen a la seves qualificacions d'espais lliures i equipaments, ja urbanitzats i recepcionats.

Es mantenen els paràmetres urbanístics i aprofitament tal com es van aprovar en el amrc del PGOU de 2002.

12. 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.

13. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

La present modificació del PGOU no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient i no contempla cap de les casuístiques recollides en l'article 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes; per tant, tal com s'exposa a l'informe ambiental adjunt, no està sotmesa a avaluació ambiental.

13.1. INFORME AMBIENTAL

1. DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ:

L'àmbit de la modificació es situa al sud-oest de Girona, a ponent del sector industrial Mas Xirgu. Ocupa els terrenys entre la Riera Marroc a l'est i al sud, el límit de terme amb el municipi de Salt a l'oest i el carrer Maria Castanyer al nord, en un entorn en procés de consolidació. El sector ha estat urbanitzat en la part corresponent al carrer de Salt i al parc que comparteix amb Mas Masó. La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 101.123,83 m².

El municipi de Girona no disposava de sòl urbanitzable sense executar, apte pel desenvolupament del programa de les ARE's (Àrees Residencials Estratègiques). Es van identificar dues àrees en fase de transformació, una de les quals els sòls per usos terciaris del PPU Mas Marroc. Amb l'objectiu d'incorporar la totalitat del sector Mas Marroc i part del sector Mas Masó dins d'una ARE, es va proposar la modificació del Pla Parcial de Mas Marroc, per la seva transformació com a àrea residencial estratègica, en

resposta a les necessitats d'habitatge assequible. Com a conseqüència, es va tramitar la modificació puntual del PGOU número 24, qualificant l'àrea com a sòl urbanitzable residencial. La modificació número 70 del PGOU preveu la supressió de la modificació número 24 del PGOU i tramita el retorn al planejament vigent anterior, deixant sense efecte les modificacions esmentades a la modificació número 24 del PGOU.

El seu abast és tot l'àmbit inclòs a l'antiga ARE Mas Marroc per retornar-lo al planejament aprovat amb anterioritat a l'aprovació de la modificació número 24 del PGOU. El sector resultant, renuncia a ordenar l'àmbit amb usos residencials per retornar als usos determinats pels sectors Mas Marroc i Mas Masó.

Els objectius i criteris de la modificació són:

- Atesa la supressió de l'ARE Mas Marroc, retornar al sector el planejament aprovat amb anterioritat a la modificació puntual número 24 del Pla General d'Ordenació Urbanística.
- Recuperar el sòl destinat a usos terciaris i d'activitat econòmica al barri de Can Gibert.
- Implantar el nou creixement amb la millor relació amb l'entorn.

2. REQUERIMENTS AMBIENTALS:

En relació amb el medi natural, la proposta de modificació afecta una zona considerada com a sòl urbanitzable per la MPGOU24. La MPGOU número 70 implica el retorn i l'augment de zones verdes (C1). En total, es disposarà de 37.402,45 m2 ocupats per zones C.1, les quals formen part del 38,28 % de tot el sector. Els sistemes de places, parcs i jardins urbans mantenen algunes zones arbrades a l'extrem oest del sector. En tot cas, es tracta d'un entorn vegetal força antropitzat i de poc interès ecològic. Així doncs, la modificació prevista no té efectes significatius sobre el medi.

En relació amb la hidrologia, l'àmbit limita a la part est amb un petit curs fluvial (Riera Marroc). Presenta una ocupació del sòl de 8.618,12 m2. La modificació preveu una zona de protecció hidrogràfica al voltant de la llera de la riera, la qual presenta una ocupació de 5.701,68 m2. Així doncs, es conclou que la modificació no té efectes significatius sobre la hidrologia.

En relació amb la demanda d'aigua, sanejament i residus, la modificació implica un canvi d'usos respecte al planejament vigent (de residencial a terciari) que comportarà una disminució de la demanda d'aigua, de les aigües residuals i residus, respecte la situació prevista a la MPGOU número 24. No s'esperen efectes significatius sobre la gestió de la demanda d'aigua, sanejament o recollida de residus.

Pel que fa als usos i ocupació del sòl, la proposta de modificació disminueix la densitat del sector. A més, la reserva de zones verdes (C.1), zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts (3.2.g, 3.2.h, 3.2.i) i zona d'equipaments (E) augmenta. Així doncs, no s'esperen efectes significatius sobre els usos i l'ocupació del sòl i, en tot cas, lleugerament positius.

Pel que fa a la mobilitat generada, s'augmenta el sòl destinat a sistema viari A.2. Aquest fet es deu a l'obertura de dos nous carrers que facilitaran una millor mobilitat i n'optimitzaran la circulació. Així doncs, no es preveuen canvis significatius sobre la mobilitat i, en tot cas, lleugerament positius.

Vist l'abast i objecte de la modificació, i analitzats els diferents vectors ambientals, es conclou que la proposta de modificació puntual del PGOU número 70 NO TÉ EFECTES SIGNIFICATIUS SOBRE EL MEDI AMBIENT. No es produeix afectació perquè la modificació esmentada ja disposa d'un planejament i gestió aprovats anteriorment i es remet al que deia el PGOU abans de la modificació número 24.

3. MARC NORMATIU

Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats; modificada per la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

Disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

Decret d'alcaldia de 8 d'agost de 2008, que encomana a la Ponència Tècnica Ambiental, entre d'altres, les funcions d'informe en relació a l'avaluació ambiental de projectes, plans, programes i actuacions municipals.

4. CONCLUSIONS

Es considera que la modificació puntual del PGOU núm. 70 no ha d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'apartat 6, lletra c), de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, per la manca d'efectes significatius que produeix sobre el medi ambient (tal com es detalla en el present informe) i per tractar-se d'una modificació de planejament urbanístic que es refereix només a sòl urbà, no inclosa en l'apartat quart de la lletra a) de l'esmentat apartat 6.

14. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ A LA DIRECTIVA DE SERVEIS

La modificació, als efectes de la Directiva de serveis, té com a objectiu:

- Retornar els sòls als usos previstos pel planejament municipal amb anterioritat a la MPGOU 24, que possibilitarà uns usos mixtos terciaris i comercials.

Per tant, no estableix condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques.

15. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

La modificació no comporta cap nova classificació de sòl urbà o urbanitzable que no hagi estat prevista anteriorment, per tant i d'acord amb l'art. 3 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha d'incorporar l'estudi de mobilitat.

16. MEMÒRIA SOCIAL.

La present modificació té per objectiu retornar l'ordenació dels sòls de l'àmbit al planejament aprovat amb anterioritat a la MPGOU 24 a raó de la supressió de l'ARE prevista en el marc del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de les Comarques Gironines i a raó de les previsions de creixement fallides que impulsaven aquest pla director. Conseqüentment, el document de supressió de l'ARE Mas Marroc s'acompanyava d'una memòria justificativa que avala el retorn al planejament anterior com a conseqüència necessària de les necessitats d'habitatge corregides.(ANNEX II)

Per tant no està subjecte a la reserva d'habitatge de protecció pública, segons determinacions de l'article 57.3 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC. Per tant, tampoc s'escau la necessitat redacció de memòria social.

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.

La present modificació puntual del text refós del PGOU retorna els sòls inclosos en l'àmbit a al determinacions del planejament anterior a la MPGOU 24, tramitada amb l'únic objectiu de permetre el desenvolupament de la suprimida ARE Mas Marroc. Atès que en el marc d'aquest planejament anterior les determinacions vigents són les del pla parcial Mas Masó i pla parcial Mas Marroc, ambdues reparcel·lades, totalment urbanitzada la primera i parcialment urbanitzada la segona, no generen noves càrregues urbanístiques o obligacions sobre els sòls d'aprofitament.

Per tant, es conclou que la present modificació puntual del text refós no té repercussió a efectes financers.

ANNEX I. DOCUMENT COMPRENSIU



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 70 "DEIXAR SENSE EFECTE MPGOU 24"

SITUACIÓ I ÀMBIT:

La modificació se situa al sud-oest de Girona, a ponent del sector industrial Mas Xirgu. Ocupa els terrenys entre la riera Marroc a l'est i al sud, el límit de terme amb el municipi de Salt a l'oest i el carrer Maria Castanyer al nord, en un entorn en procés de consolidació. El sector ha estat urbanitzat en la part corresponent al carrer de Salt i al parc que comparteix amb Mas Masó.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 101.123,83 m².

ÀMBIT DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES:

Àmbit de la modificació puntual del text refós del PGOU número 70.

ABAST DE LA SUSPENSÍO:

Se suspèn la tramitació d'instruments de planejament derivat, de gestió, projectes d'urbanització així com l'atorgament de llicències d'edificació i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, d'acord amb allò que disposa l'article 73 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat en part per la Llei 3/2012 de 22 de febrer. Aquest termini serà d'un any, comptat des de la publicació de l'acord d'aprovació inicial i de suspensió.

ABAST DE LA MODIFICACIÓ:

La modificació puntual núm.70 del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona té per objecte deixar sense efecte la modificació puntual del text refós del pla general d'ordenació urbana número 24 "delimitació sector PPU Mas Marroc" i, restablir el planejament previ al Decret Llei 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística (que tenien com a principal objectiu capacitar el govern de la Generalitat per tramitar ràpidament la preparació de sòl per a la construcció d'habitatges assequibles)

TRAMITACIÓ:

Aprovació inicial
Aprovació provisional
Aprovació definitiva

ANNEX II. MEMÒRIA PER DEIXAR SENSE EFECTE L'ARE MAS MARROC



MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

PER DEIXAR SENSE EFECTE L'ÀREA RESIDENCIAL MAS MARROC, INCLOSA AL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE LES COMARQUES GIRONINES

MARÇ 2014

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA PER DEIXAR SENSE EFECTE L'A.R.E. MAS MARROC	5
I. MEMÒRIA	5
1. Antecedents	5
2. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ EN RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS.	6
3. JUSTIFICACIÓ QUE LA SUPRESSIÓ DE L'ARE MAS MARROC, NI IMPEDEIX NI MALMET EL DESENVOLUPAMENT EQUILIBRAT D'ALTRES ÀMBITS DE PLANEJAMENT	7
4. JUSTIFICACIÓ DE LA COHERÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ AMB EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC de l'Àmbit afectat	8
5. DETERMINACIÓ DEL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL APLICABLE A L'ÀMBIT TERRITORIAL RESULTANT DE LA SUPRESSIÓ DE L'ARE I INDICACIÓ DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL APLICABLE I LES NORMES URBANÍSTIQUES CORRESPONENTS, D'ACORD AMB L'APARTAT 2 DE LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL VUITENA	9
6. ESTUDI DE LES ACTUALS NECESSITATS D'HABITATGE DEL MUNICIPI EN RELACIÓ AL QUE EN EL SEU DIA ES VA TENIR EN CONSIDERACIÓ PER DETERMINAR LES NECESSITATS D'HABITATGE DEL PDU QUE VA DELIMITAR L'ARE MAS MARROC, DE GIRONA, I QUE ÉS OBJECTE DE LA PRESENT MODIFICACIÓ	10
7. RELACIÓ DELS PROPIETARIS AFECTATS PER L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA MAS MARROC.	13
ANNEX I: Estimació de l'habitatge buit a la ciutat de Girona	15
ANNEX II: Preus de mercat dels habitatges a Girona	15
ANNEX III: Estudi habitatge i llicències	15
ANNEX IV: Construcció d'habitatges a les comarques gironines 2003-2013	15
ANNEX V: Informe Euroconstruct novembre 2013	15
ANNEX VI: Recull de premsa. Diari de Girona	15

I. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS.

En data 13 de març de 2009, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya va aprovar definitivament el Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de les Comarques Gironines, que incloïa les àrees residencials estratègiques Sector PMU Avellaneda – Carrer Aragó Codi (2577.1) i Sector Sud Mas Marroc (Codi 2578.1), ambdues dins el terme municipal de Girona.

Pel que fa a les determinacions de l'àrea residencial estratègica Sector Sud Mas Marroc, són les següents:

ARE MAS MARROC		SUPERFÍCIES	PERCENTATGES
Sostre residencial (m ²)	Habitatge lliure	15.216,00	49,85%
	HPO règim concertat català	5.694,35	18,66%
	HPO règim concertat	3.156,45	10,34%
	HPO règim general	4.633,00	15,18%
	HPO règim especial	1.824,00	5,98%
			30.523,80
Edificabilitat bruta (m ² st/m ² s)		0,44	
	Habitatge lliure	192	
	HPO règim concertat català	72	
	HPO règim concertat	40	
	HPO règim general	60	
	HPO règim especial	24	
	TOTAL HAB. ARE	388	
Densitat (hab/ha)		50,18	
Sòl públic			
Vialitat		13.830,83	17,89%
Parcs i jardins urbans		16.578,83	21,44%
Protecció del sistema hidrològic		5.661,82	7,32%
Equipament públic		10.895,42	14,09%
Serveis Tècnics		144,08	0,19%
Dotacional			
Total sòl públic		47.110,98	60,93%
Sòl privat			
2.4.d		6.275,12	8,12%
2.4.e		13.856,24	17,92%
2.6		5.952,66	7,70%
3.2.g		4.127,45	5,34%
Total sòl públic		30.211,47	39,07%
Total sector		77.322,45	100,00%

Des que es va formular la Llei que establia la definició dels plans directores urbanístic per la delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, al febrer del 2008, fins al moment actual, hi ha hagut canvis rellevants en el context socio-econòmic tant del municipi com del país en general. La crisi econòmica i financera que es viu fa que calgui revisar les previsions de creixement del parc d'habitatges i/o noves expansions en l'àmbit municipal de Girona, on es delimitaven dues Àrees Residencials estratègiques: Mas Marroc i Avellaneda-Aragó.

Seguint les determinacions del Pla Director Urbanístic de delimitació de les Àrees Residencials estratègiques, es van fer gestions prèvies per la constitució del necessari Consorci urbanístic on, com a mínim, n'havien de formar part tant l'Institut Català del Sòl (INCASOL) com el propi Ajuntament de Girona. En data 9 de març de 2010, el Ple de l'Ajuntament aprovava definitivament la constitució de l'esmentat Consorci per al desenvolupament de les ARE's Mas Marroc i Avellaneda-Aragó. Posteriorment, en data 16 de novembre de 2010, el Ple de l'Ajuntament aprovava definitivament la modificació dels estatuts que havien de regir el Consorci per a la gestió de les AREs. A partir d'aquí les gestions varen estancar-se i el Consorci no va acabar materialitzant-se.

D'altra banda, els propietaris privats de l'ARE Mas Masó han mostrat reiteradament el seu desacord amb l'ordenació proposada, així com també ho ha fet l'ajuntament del municipi veí. Ambdós han registrat les pertinents al·legacions a l'ordenació.

Finalment, cal indicar que la Disposició addicional vuitena de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de Modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2012, de 3 d'agost, preveu que els plans directores urbanístics de delimitació i d'ordenació d'àrees residencials estratègiques aprovats definitivament en el moment d'entrada en vigor de la llei present, que manifestin disfuncions essencials entre llurs determinacions i les necessitats de sòl actuals i futures per a crear nous habitatges, es poden modificar per deixar sense efecte o reduir la delimitació i l'ordenació de l'àrea residencial estratègica en què es produeixen les disfuncions.

El context descrit al llarg d'aquest document, sumat a la reducció de la demanda d'habitatge i a l'estoc residencial comptabilitzat en el municipi, constitueixen les bases de la proposta de desafectació d'aquest àmbit.

2. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ EN RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS.

Els indicadors de conjuntura econòmica, recollits en la Publicació mensual del departament d'Economia i Coneixement de la Generalitat de Catalunya, que recullen informació sobre els principals indicadors econòmics de Catalunya i del seu entorn, continuen amb valors negatius des del 2010: a Catalunya el PIB és negatiu, la variació interanual del consum de ciment no puja encara del 16% negatiu i el salari del personal funcionari s'ha reduït substancialment en els darrers anys mentre l'índex de preu del consum continua a l'alça.

Com molts municipis del país, Girona també acusa el context socio-econòmic actual. A l'Enquesta de Població Activa que elabora trimestralment l'INE es constata que l'atur registrat a les comarques gironines al darrer trimestre de 2013, és del 22 % a Catalunya, específicament al municipi de Girona, del 22,84% de la població activa en homes i del 19,67% en dones. Segons aquesta enquesta les comarques de Girona comptabilitzen, a finals del 2013, amb 84.200 aturats.

Pel que fa al mercat de l'habitatge, Del 2008 al 2012* el nombre d'habitatges es va incrementar molt marcadament, arribant fins al 1437 habitatges buits (dades pròpies de l'Ajuntament, UMAT), dada que ha sofert una mínima variació en el darrer any, a causa de la manca de demanda del mercat, la reducció general de poder adquisitiu i l'estricta política de concessió de crèdit. D'altra banda, des del 2011 la població del municipi de Girona fluctua sense variacions dins una franja entre 97.000 i 98.000 habitants.

La proposta de sòl residencial a l'ARE Mas Marroc preveu la construcció de 388 habitatges, el 50% dels quals destinats a HPO. Amb la davallada dels preus d'habitatge lliure que s'està produint des de l'esclat de la bombolla immobiliària, a la ciutat de Girona dona com a resultat, en el darrer trimestre del 2013[†], uns preus per habitatge construït de 2.940€/m² (zona 1), 2.220€/m² (zona 2), 1.810€/m² (zona 3), i 1.043€/m² (zona 4) que, en relació amb el preu d'HPO fixat pel departament de Territori i Sostenibilitat de

* Estudi Ajuntament de Girona – UMAT sobre "Habitatge Buit 2012" adjuntat com a ANNEX I

† Veure ANNEX II: Dades del Gremi de Promotors i Constructores d'Edificis de Girona (GIPCE) – Desembre 2013)

la Generalitat en 1.940,48 €/m² útil, i atès que l'ARE Mas Marroc se situa en ZONA 3, s'evidencien uns valors clarament per sota dels HPO respecte l'ARE tractada.

Conseqüentment, els 388 habitatges que es proposen en l'ARE Mas Marroc, a banda de no respondre a cap previsió de demanda ni a curt ni a mitjà termini, tampoc representarien, especialment els habitatges de protecció, de l'interès de la població, atès que a la mateixa zona es poden adquirir habitatges lliures a un cost clarament inferior.

S'adjunta com a motivació i justificació de la desafectació de l'ARE Mas Marroc un estudi del propi ajuntament[‡] analitzant la progressió decreixent de la construcció d'habitatges de nova planta, de les superfícies construïdes que aquests habitatges representen, els pressupostos d'obra major i menor del municipi la incidència creixent de les renúncies i caducitats de les llicències. De l'estudi d'aquesta documentació es desprèn la manca d'encaix de noves àrees de creixement residencial del municipi a raó de la manca de mercat, la poca dinàmica econòmica a raó de les reduïdes possibilitats d'endeutament de la població, que comporta, com s'analitza en apartats posteriors, un creixement net de població quasi imperceptible.

En conclusió, resulta obvi que els interessos públics dels àmbits de l'ARE Mas Marroc ja no són els que varen comportar la seva delimitació sinó els que s'exposen en el present document i que desaconsellen el creixement del teixit residencial en una zona industrial i d'equipaments amb poca o nul·la previsió de demanda de residencial .

3. JUSTIFICACIÓ QUE LA SUPRESSIÓ DE L'ARE MAS MARROC, NI IMPEDEIX NI MALMET EL DESENVOLUPAMENT EQUILIBRAT D'ALTRES ÀMBITS DE PLANEJAMENT

La supressió de l'ARE Mas Marroc, no desequilibra els altres àmbits de planejament contemplats en el Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de les Comarques Gironines, atès que les necessitats d'habitatge actuals respecte al moment en què es va aprovar inicialment i definitivament aquest Pla Director Urbanístic, han variat notablement, com mostra la gràfica següent sobre el creixement (per mil habitants) de Catalunya, elaborat per l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat):

CATALUNYA

Any	Taxa bruta de creixement total	Taxa bruta de creixement natural	Taxa bruta de creixement migratori
2012	-4,86	1,91	-6,77
2011	1,80	2,83	-1,03
2010	5,32	3,33	1,99
2009	6,11	3,39	2,72
2008	16,08	4,01	12,06
2007	20,99	3,37	17,61
2006	21,47	3,51	17,96
2005	21,42	2,66	18,76
2004	22,66	2,91	19,75
2003	20,31	1,95	18,36
2002	24,79	1,70	23,08
2001	22,90	1,41	21,49

Aquest reducció del creixement de la població també es constata a les comarques on se situa aquesta Àrea Residencial Estratègica de Mas Marroc, tal com s'observa en la taula específica de la comarca del Gironès (font: Idescat) que s'adjunta a continuació:

[‡] Veure Annex III : Estudi habitatge i llicències

GIRONÈS

Any	Taxa bruta de creixement total	Taxa bruta de creixement natural	Taxa bruta de creixement migratori
2012	-1,16	5,21	-6,36
2011	0,99	6,29	-5,29
2010	10,94	7,25	3,68
2009	9,26	7,68	1,58
2008	24,71	7,91	16,80
2007	28,29	6,78	21,51
2006	33,37	6,77	26,60
2005	34,49	5,79	28,70
2004	41,29	6,34	34,95

4. JUSTIFICACIÓ DE LA COHERÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ AMB EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC DE L'ÀMBIT AFECTAT

El planejament urbanístic general que estableix la planificació urbanística del terme municipal de Girona està integrat, a més de pel Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de les Comarques Gironines, per:

- El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat (Acord 157/2010) el 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC 5735 de 15 d'octubre de 2010.
- El Pla Director Urbanístic del sistema urbà de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de la Generalitat en data 29 de juliol de 2010 i publicat al DOGC 5705 de l'1 de setembre de 2010.
- 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 Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

En el primer dels plans urbanístics esmentats, el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, l'àmbit afectat de l'ARE s'integra en el sòl corresponent als nuclis històrics i els seus eixamples, atès que provenen de sòls qualificats com a sòl urbà o urbanitzable en el planejament municipal. Per tant, en el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines s'inclouen aquests sòls dins del sistema d'assentaments existents amb les determinacions actuals del planejament municipal, sense cap característica concreta a considerar en aquests espais. Per altra part, l'estratègia de creixement potencial que el PTPCG estableix pel nucli de Girona, ja s'assolia amb les qualificacions urbanístiques determinades pel planejament municipal.

Pel que fa al Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona, fent-se ressò de les Planificacions del propi Govern de la Generalitat pel que fa a la promoció d'habitatges de protecció i de les delimitacions d'ARE's del propi departament, proposava una ordenació d'usos mixtes residencials, comercials i d'activitats econòmiques en els sòls d'aprofitament de l'ARE Mas Marroc.

Finalment, el PGOU de Girona delimita en aquest àmbit el Pla Parcial Sector Mas Marroc (aprovat definitivament el 4 de juliol de 2006), reparcel·lat i inscrit en el Registre de la Propietat i un Projecte d'urbanització aprovat i executat en la seva primera fase. La urbanització del sector Mas Masó ha estat rebuda per l'Ajuntament.

En definitiva, la modificació del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de les Comarques Gironines, pel que fa a la supressió de l'ARE Mas Marroc, és compatible amb les determinacions del planejament territorial i urbanístic de l'àmbit afectat, per bé que el creixement residencial apuntat en el Pla director del Sistema Urbà de Girona apuntés una part de creixement mixt comercial, residencial i d'activitat econòmica que, estudiat més acuradament i recolzat per la davallada de demanda de residencial, sembla més idoni dedicar exclusivament a la mixtura d'usos comercials i d'activitat econòmica.

5. DETERMINACIÓ DEL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL APLICABLE A L'ÀMBIT TERRITORIAL RESULTANT DE LA SUPRESSIÓ DE L'ARE I INDICACIÓ DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL APLICABLE I LES NORMES URBANÍSTIQUES CORRESPONENTS, D'ACORD AMB L'APARTAT 2 DE LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL VUITENA

El Pla General d'Ordenació Urbanística de Girona, que n'estableix la planificació urbanística, va ser adaptat amb la incorporació de les previsions del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de les Comarques Gironines per possibilitar el desenvolupament de les ARES en el marc del DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Ni aleshores ni tampoc ara, el municipi de Girona disposava de sòl urbanitzable sense executar, apte pel desenvolupament del programa de les ARE's; no obstant, es van identificar dues àrees en fase de transformació, corresponents a les zones residencials de l'antiga UA Avellaneda i PMU C/Aragó, juntament amb els sistemes associats i, els sòls per usos terciaris de l'aleshores vigent PPU Mas Marroc, amb els sistemes associats.

En el marc descrit, es proposa una modificació número 24 del PGOU per la delimitació del PPU Mas Marroc, amb l'objectiu de possibilitar la incorporació de l'àmbit dins el programa ARE. Aquesta modificació incorporava part de l'antic Mas Masó, excloent els espais lliures ja executats.

La supressió de l'ARE Mas Marroc que ara es proposa, hauria de comportar que la derogació de l'esmentada modificació, retornant al planejament vigent anterior a la seva aprovació definitiva, això és:

- D'una banda, la part inclosa del sector Mas Masó, que ja ha estat urbanitzada i rebuda per l'Ajuntament, passaria a sòl urbà consolidat. S'adjunten quadres explicatius:

Planejament vigent	PPU Mas Masó	Pla Parcial	Planejament derivat	Aprovat
Sòl urbanitzable			Reparcel·lació	Inscrita
PPU Mas Masó			Urbanització	Rebuda
Sistemes				
Equipaments	78,18%	9.398,74		
Espais lliures	9,99%	1.201,28		
Protecció de sistemes	11,83%	1.421,93		
	100,00%	12.021,95		
<hr/>				
Total dins àmbit mod.	100,00%	12.021,95		

- I de l'altra la modificació del Pla Parcial Sector Mas Marroc, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en data 4 de juliol de 2006 i publicat al DOGC núm.4677 de 17 de juliol de 2006, que qualifica els sòls com es detalla en els quadres que segueixen:

RÈGIM DE SÒL

Sòl urbanitzable	Planejament derivat	Aprovat
PPU Mas Marroc	Reparcel·lació	Inscrita
	Urbanització	Parcial

Planejament vigent	PPU Mas Marroc	Pla Parcial		
Zones d'AP	Sòl	Usos	Coef net	Sostre
3.2.g	7.730,52	Dot i serv priv	0,40	3.092,21
3.2.g	4.238,95	Dot i serv priv	0,40	1.695,58
3.2.h	13.456,53	Dot i serv priv	1,88	25.298,28
3.2.i	4.249,36	Dot i serv priv	1,00	4.249,36
	33,17%	29.675,36		34.335,42

Sistemes		
Equipaments	5,73%	5.128,87
Espais lliures	41,81%	37.402,46
Viari	12,91%	11.552,89
Protecció de sistemes	6,37%	5.701,68
	66,83%	59.785,90
Total dins àmbit mod	100,00%	89.461,26
		34.335,42

6. ESTUDI DE LES ACTUALS NECESSITATS D'HABITATGE DEL MUNICIPI EN RELACIÓ AL QUE EN EL SEU DIA ES VA TENIR EN CONSIDERACIÓ PER DETERMINAR LES NECESSITATS D'HABITATGE DEL PDU QUE VA DELIMITAR L'ARE MAS MARROC, DE GIRONA, I QUE ÉS OBJECTE DE LA PRESENT MODIFICACIÓ.

Els estudis justificatius generals del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de les Comarques Gironines, pel que fa al l'ARE Mas Marroc, preveuen un horitzó demogràfic que, en el cas de Girona, ha canviat significativament, com es constata en els quadres que segueixen, segons estudis realitzats pel propi ajuntament:

CREIXEMENT NET DE POBLACIÓ (projecció al 2015)									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
	94.484,00	2.020,00	101,00	503,00	412,00	26,00	699,19	668,32	625,09
Naixements	944,00	1.299,00	1.179,00	1.157,00	1.132,00	1.125,00	1.114,00	1.101,00	
Defuncions	635,00	658,00	633,00	741,00	704,00	705,00	716,00	737,00	
Saldo Migratori	1.958,00	1.709,00	1.863,00	828,00	454,00	0,67	0,63	0,58	
	2,03	1,77	1,92	0,85	0,47				
	96.504,00	96.605,00	97.108,00	97.520,00	97.546,00				
Projeccions		98.723,00	100.705,00	102.585,00	104.357,00	106.082,00	107.774,00	109.433,00	

CREIXEMENT NOVES LLARS (projecció al 2016)								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Llars existents	35.249,00	35.706,00	36.405,00	36.682,00				
Llars previstes		37.412,00	38.390,00	39.330,00	40.221,00	41.097,00	41.956,00	42.803,00
Creació noves llars	606,00	457,00	699,00	277,00				
Creació noves llars prevista		2.163,00	978,00	940,00	891,00	876,00	859,00	847,00

El nombre de llars projectades en el període 2009-2012 (segons estudis de base per la previsió de les ARE's), donaven un increment de 1360 llars mitjana anual; aquestes dades, contrastades amb el recull real de dades, donen una mitjana de 509 noves llars anuals, és a dir, unes previsions augmentades un 165%.

En la mateixa línia, les previsions fetes sobre el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, (que finalment no es va aprovar), establien un creixement mig de població entre el 2009 i el 2014 de 1900 hab/any, que finalment s'ha reduït a 260 hab/any.

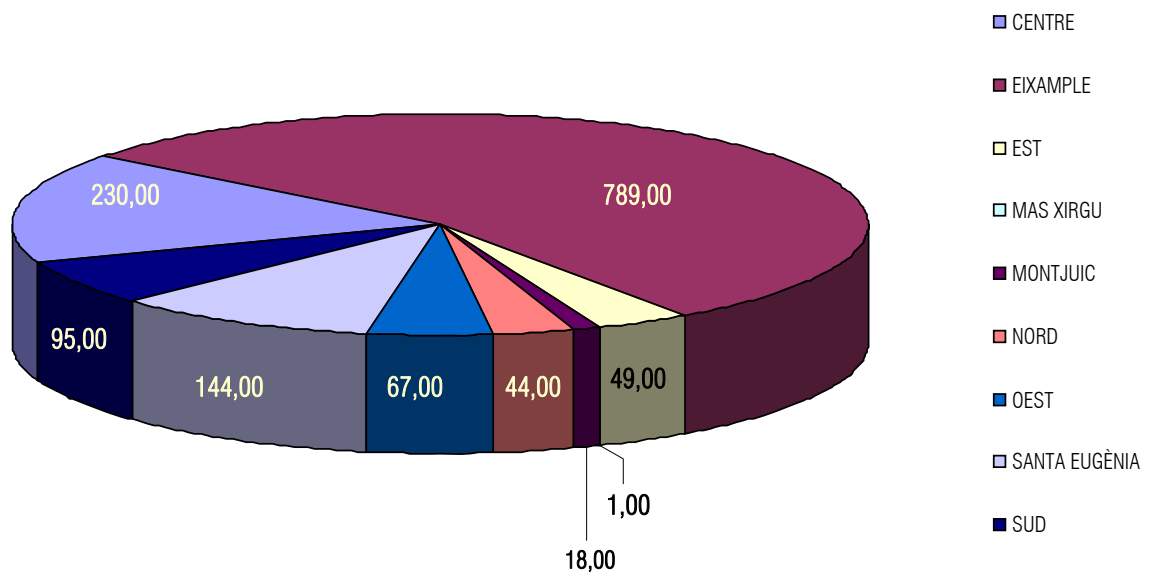
S'evidencien unes previsions molt superiors a les que realment s'han produït i, conseqüentment, la inoportunitat d'increment del parc d'habitatges per una població inexistente, una demanda decreixent a raó de la reducció del poder adquisitiu de la classe mitjana i una taxa d'atur que supera el 20%.

Cal afegir també la previsió, en urbanitzacions ja completades i susceptibles de llicència immediata, de 323 HPO (40 hab a la UA La Pabordia, 32 hab a la UA Camp de la Coma, 251 hab al Pla de Baix de Domeny); així com 159 hab de HPC (20 hab a la UA La Pabordia, 16 hab a la UA Camp de la Coma i 123 hab al Pla de Baix de Domeny). En aquestes urbanitzacions també s'han previst més de 1.000 habitatges lliures. Tots ells a l'espera d'una demanda real per materialitzar les edificacions.

S'afegeixen a l'ANNEX II diferents articles i estudis apareguts recentment com són:

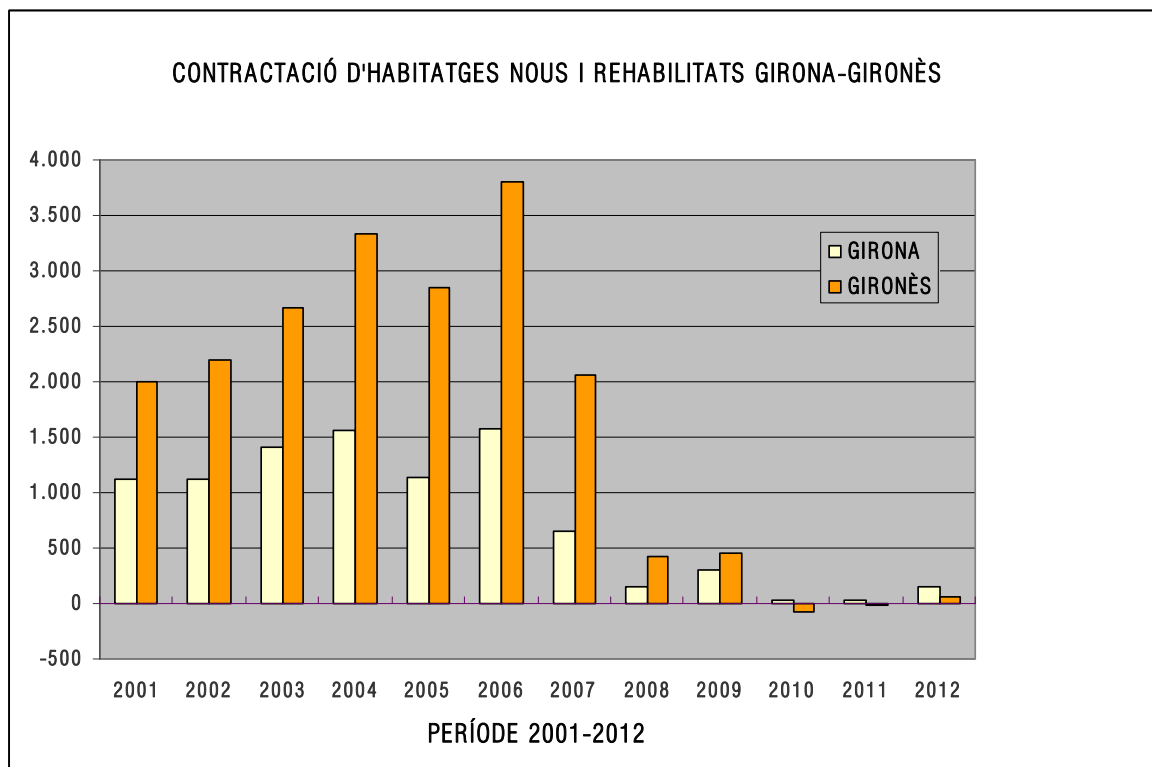
- Les dades del Col·legi, que registren la data més baixa d'habitatge acabat des del 1986. Al 2013 es van acabar a les comarques gironines 922 habitatges, un 51,6% menys que l'any anterior.
- Estudi estadístic d'habitatges a les comarques gironines del 2001 al 2012 realitzat pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes tècnics de Girona, on es pot constatar al davallada de construcció i rehabilitació d'habitatges, així com les dades en augment d'habitatges renunciats.
- L'informe EUROCONSTRUCT, novembre 2013 : malgrat el sisè any de recessió en el sector de la construcció es continua preveient una caiguda de la producció (-6,7%) pel 2014 i no hi ha pronòstics d'entrar al sector positiu fins al 2016 i encara sense confirmar amb rotunditat.

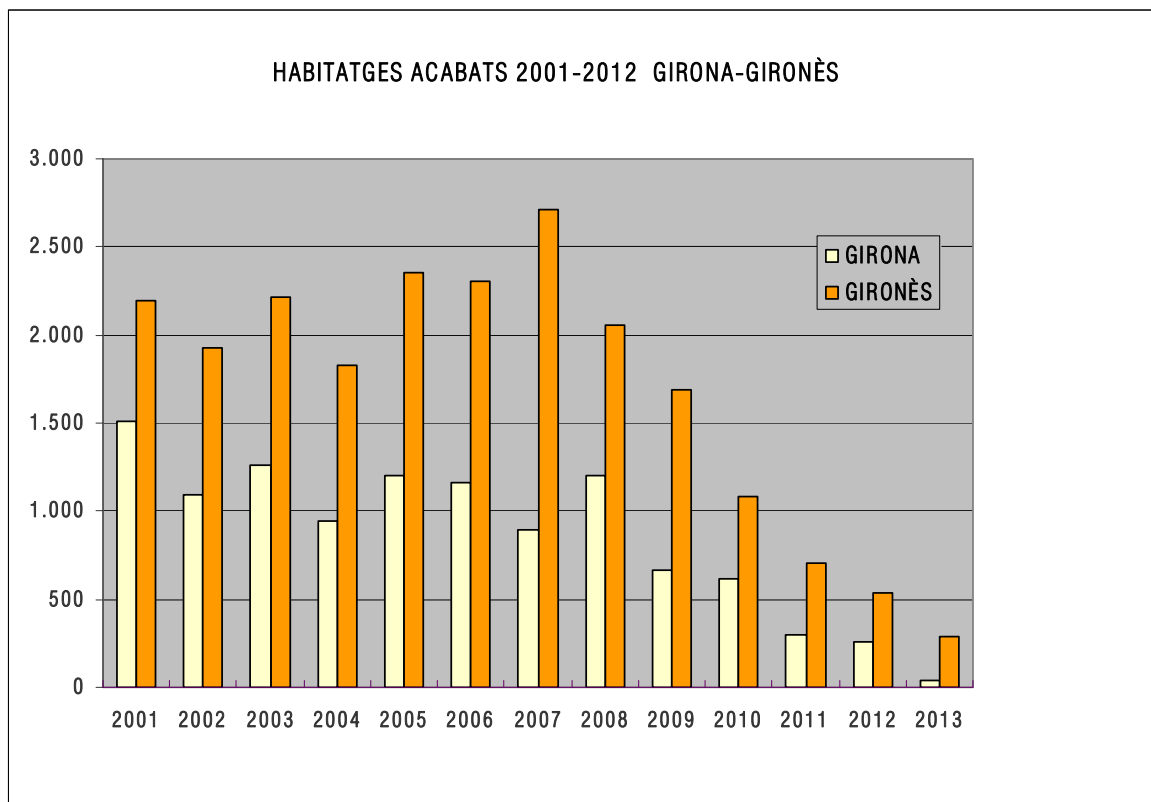
A aquests arguments cal afegir l'habitatge buit detectat al municipi que, a data desembre del 2012 suma un total de 1.437 habitatges (segons fonts de l'UMAT – Unitat municipal d'anàlisi territorial -) distribuïts per barris segons gràfic adjunt:



Es detecten al barri de Santa Eugènia, on pertany l'ARE Mas Marroc, un total de 144 habitatges buits, que representa el 10% del total, però que cobriria més del 50% del total de noves llars creades en el mateix període (277 noves llars). Per tant, es generarien en data 2012, 1.160 habitatges buits excedentaris. Si a aquests s'hi suma el parc d'habitatges susceptible de llicència immediata a les esmentades urbanitzacions de Camp de la Coma, la Pabordia i Pla de Baix de Domeny (1.500 habitatges previstos), el municipi sobrepassaria els 2500 habitatges disponibles, per una població amb un creixement estancat i una formació de noves llars que frega el 12% del parc en potència.

En darrer terme s'adjunten els gràfics evolutius tant del nombre d'habitatges de nova planta acabats en el període 2002-2013 com de la contractació d'habitatges en el mateix període, que té en compte les renúncies de cada període. Es detecta una important davallada que no sembla haver tocat fons, segons dades tant del propi Ajuntament, com del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes tècnics de Girona:





7. RELACIÓ DELS PROPIETARIS AFECTATS PER L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA MAS MARROC.

A continuació es transcriu el quadre de l'estructura de propietat contingut a la Memòria de l'ARE Mas Marroc:

Quadre finques aportades					
Núm.finca	Clau	Titular	Superfície m ² sòl	%	
1	3.2.g	Bover Sureda, M.Rosa	4.124,90	5,33%	
2	3.2.g	Bellsolà Molas, Tomàs	7.370,00	9,53%	
3	3.2.h	Bellsolà Molas, Tomàs	13.456,00	17,40%	
			Superfície sòl privat	24.950,90	
4	3.2.i	Ajuntament de Girona	4.250,00	5,50%	
5	E	Ajuntament de Girona	4.759,60	6,16%	
6	E	Ajuntament de Girona	7.896,00	10,21%	
7	C.1, A, P	Ajuntament de Girona	35.466,00	45,87%	
			Superfície sòl públic	52.371,60	
Superfície total			77.322,50	100,00%	

ANNEX I: Estimació de l'habitatge buit a la ciutat de Girona

ANNEX II: Preus de mercat dels habitatges a Girona

ANNEX III: Estudi habitatge i llicències

ANNEX IV: Construcció d'habitatges a les comarques gironines 2003-2013

ANNEX V: Informe Euroconstruct novembre 2013

ANNEX VI: Recull de premsa. Diari de Girona

HABITATGE BUIT A GIRONA 2012

OBJECTE

Estimar el nombre total d'habitatges buits a la ciutat de Girona.

El nivell d'ocupació de l'habitatge és una dada de la qual no es disposa d'un registre directe. La determinació del nombre d'habitatges buits pressuposa, primerament, la definició del propi concepte d'habitatge buit. S'entén que un habitatge és buit o en desús quan no hi ha persones empadronades ni hi ha despesa d'aigua corrent. En aquest cas, la determinació dels habitatges buits es basa en un procés de "filtratge" progressiu de les dades sobre el total d'edificis a la ciutat a partir de padrons o registres diversos.

FONTS DE DADES

Padró d'habitants

Aquest registre permet determinar el total d'habitatges ocupats (domicilis). No conté indicacions sobre el total de domicilis disponibles ni quins es troben en lloguer.

Les dades són referents a l'1 de Gener de 2012.

Cens d'edificis i locals

Aquest cens, gestionat per la Unitat Municipal d'Anàlisi Territorial (UMAT) de l'Ajuntament de Girona, registra el total de locals de la ciutat amb indicació, entre altres variables, del seu destí i ús. La font bàsica d'actualització d'aquest registre són les llicències d'obres i cadastre. Així, aquest cens recull també els habitatges que estan en obres.

Les dades utilitzades són de l'abril de 2012.

Registre de comptadors d'aigua

Aquesta informació es considera bàsica per al reconeixement dels habitatges buits. Es consideren els comptadors destinats a habitatge (s'exclouen els d'activitat, els que fan referència a equipaments públics o comuns -comunitats de veïns- i els que estan

en obres). D'aquests, es consideren en desús els que no presenten canvis de registre durant un període continu d'un any.

Les dades sobre comptadors d'aigua fan referència al total del consum de tot l'any 2011¹.

Cadastre

Del cadastre s'obté la informació de l'any de construcció o reforma de l'edifici, per tal de conèixer la data de construcció dels edificis on hi ha habitatges buits.

METODOLOGIA

Del registre de comptadors d'aigua que no han tingut consum durant el darrer any, s'exclouen els destinats a activitats econòmiques, comunitats de propietaris i a obres, i s'obtenen així els habitatges no ocupats o buits. Aquests, es localitzen territorialment al carrer, edifici i illa de la ciutat que els correspon, segons la seva adreça.

Es consideren també habitatges buits els habitatges nous on, tenint la primera ocupació concedida de fa més d'un any, no s'hi ha donat d'alta cap comptador d'aigua, per tant no hi ha tampoc consum ni habitants (s'han revisat les primeres ocupacions del 2004 al 2010 i s'han comprovat si tenien o no comptador d'aigua).

D'altra banda, del Cens d'Edificis i Locals de la ciutat, s'extreuen tots els habitatges existents a la ciutat (comptant també els que estan en obres), que estan ja localitzats a l'illa que els correspon segons la seva adreça. I finalment, del Padró Municipal d'Habitants, s'extreuen els domicilis existents a la ciutat, i es localitzen territorialment de la mateixa manera.

A partir d'aquestes dades es procedeix a fer els càlculs d'estimació d'habitatge ocupat sense empadronament i de població real de la ciutat, i a la seva representació cartogràfica, en base a la coordinació dels tres registres esmentats.

Cal tenir en compte que a la ciutat de Girona s'hi comptabilitzen actualment 56.102 habitatges i locals, mentre que el nombre de comptadors d'aigua és de 51.883. Tot i que la relació d'habitatges i locals amb comptadors no és d'un a un (ja que existeixen comptadors comuns per tot un edifici o hi ha edificis que agafen l'aigua de pous i no de la xarxa), les dades indiquen que hi hauria una part d'habitatges i locals

¹ Font: Aigües de Girona, Salt i Sarrià de Ter, SA.

que no tenen comptador i no paguen el rebut de l'aigua i que, per tant, no es poden controlar. Dins aquest conjunt d'habitatges que no tenen consum registrat d'aigua hi podria haver alguns habitatges buits que no es poden comptabilitzar. Ara bé, com que no pagar el rebut de l'aigua no és equivalent a no consumir, aquesta xifra no és estimable.

Resta, per tant, com a proposta metodològica per a noves revisions, esbrinar l'ús real d'aquest cúmul de locals, possiblement, buits.

RESULTATS

Com ja s'ha esmentat, el fet de que no es disposi d'un registre d'habitatges buits o de lloguer comporta la necessitat de reconèixer l'estat d'ocupació a partir de registres indirectes. La imprecisió pròpia de tot els censos consultats, ja sigui per errors en el seu contingut o com a conseqüència de que es deriven de processos administratius amb unes pautes d'actualització molt concretes i no sempre immediates, és un factor que cal tenir present. Les unitats concretes, les xifres precises que s'ofereixen cal entendre-les sempre dins un marge d'error inevitable. Amb tot, aquest marge d'error perd significació quan consideren la seva vàlua pel conjunt de la ciutat i la sèrie evolutiva dels diversos anys analitzats. L'exposició de les dades en termes relatius (percentuals) és, certament, més significativa que no la pròpia dada, considerada de forma aïllada.

En aquesta mateixa anàlisi, derivat del fet d'intentar esbrinar el nombre d'habitatges buits a la ciutat, es presenta una estimació del nombre total d'habitants a la ciutat. Aquesta dada contempla les persones que es troben empadronades i les que ocupen habitatges sense que constin com a residents. Per la seva significació, hem considerat adient fer palesa aquesta xifra.

A Girona, l'abril de l'any 2012 s'hi troben:

- **1.437** habitatges en desús segons el registre de comptadors d'aigua
- **47.962** habitatges
- **2,99 %** d'habitatges buits / habitatges
- **97.520** persones empadronades
- **36.692** domicilis o habitatges amb gent empadronada
- **2,66** habitants per domicili segons el Padró Municipal d'Habitants.

Per tant se'n deriven les següents dades:

- 47.962 habitatges (sense els habitatges en obres) - 36.692 domicilis = 11.270 habitatges sense domicili, sense gent empadronada
- 11.270 habitatges sense domicili - 1.437 habitatges buits: 9.833 habitatges ocupats sense empadronament (ni buits, ni amb gent empadronada)
- 97.520 habitants / 36.692 domicilis = 2,66 habitants per domicili
- 9.833 habitatges ocupats sense empadronament * 2,66 habitants per domicili = 26.156 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat
- 97.520 habitants segons padró + 26.156 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament = 123.676 habitants reals estimats.

L'estimació de la població total i dels habitatges ocupats sense empadronament tenint en compte els habitatges en obres no es considera una xifra actualment vàlida, ja que s'ha detectat que l'obra nova no s'ocupa de manera immediata a la seva finalització, a diferència d'anys anteriors on hi havia un paral·lelisme entre obra nova i ocupació.

Apunt comparatiu respecte l'estudi del 2011:

L'any 2011 es va fer també una estimació de l'ocupació de l'habitatge a la ciutat de Girona, referent a les dades de l'abril del passat any.

En aquell moment, a Girona hi havia 47.633 habitatges. Els habitants empadronats eren 97.018, i els domicilis 36.405, el que donava una mitjana de 2,66 habitants per domicili.

Paral·lelament, el nombre d'habitatges buits era de 1.274.

Com a resultat, s'estimava que a Girona hi havia 9.954 habitatges ocupats sense empadronament registrat on, per tant, hi podien viure 26.478 persones, que sumades a la població empadronada, donaria que a Girona la població que hi podia residir era de 123.496 persones.

La comparació de dades de l'any passat respecte l'anàlisi d'enguany mostra un creixement de 329 habitatges. Els habitatges ocupats sense empadronament haurien augmentat també en 121.

El nombre d'habitatges buits s'incrementa també respecte l'any passat, aquest any en són 1.437 respecte els 1.274 recomptats l'any anterior.

L'estimació de la població real de la ciutat augmenta sensiblement respecte l'any passat, arribant a 123.676 persones.

Dades comparatives, 2005-2012:

habitants	87352	91285	92568	94792	96504	96605	97018	97520
habitatges	42655	43904	44447	45784	46653	47066	47633	47962
nº habitatges buits	582	491	468	528	663	1303	1274	1437
% habitatges buits respecte habitatges	1,36	1,12	1,05	1,15	1,42	2,77	2,67	2,99
domicilis	31869	32863	33697	34643	35249	35706	36405	36692
habitants per domicili	2,75	2,77	2,75	2,74	2,74	2,71	2,66	2,66
estimació habitatges ocupats sense empadronament	10204	10550	10282	10613	10741	10057	9954	9833
estimació dels habitants en habitatges ocupats sense empadronament	28061	29223	28275	29080	29430	27254	26478	26156
estimació dels habitants reals de la ciutat	115413	120508	120843	123872	125934	123859	123496	123676
total locals cens	53545	54503	55248	56535	57400	57760	58396	58811
total edificis	9716	9779	9778	9790	9882	9950	10012	10039

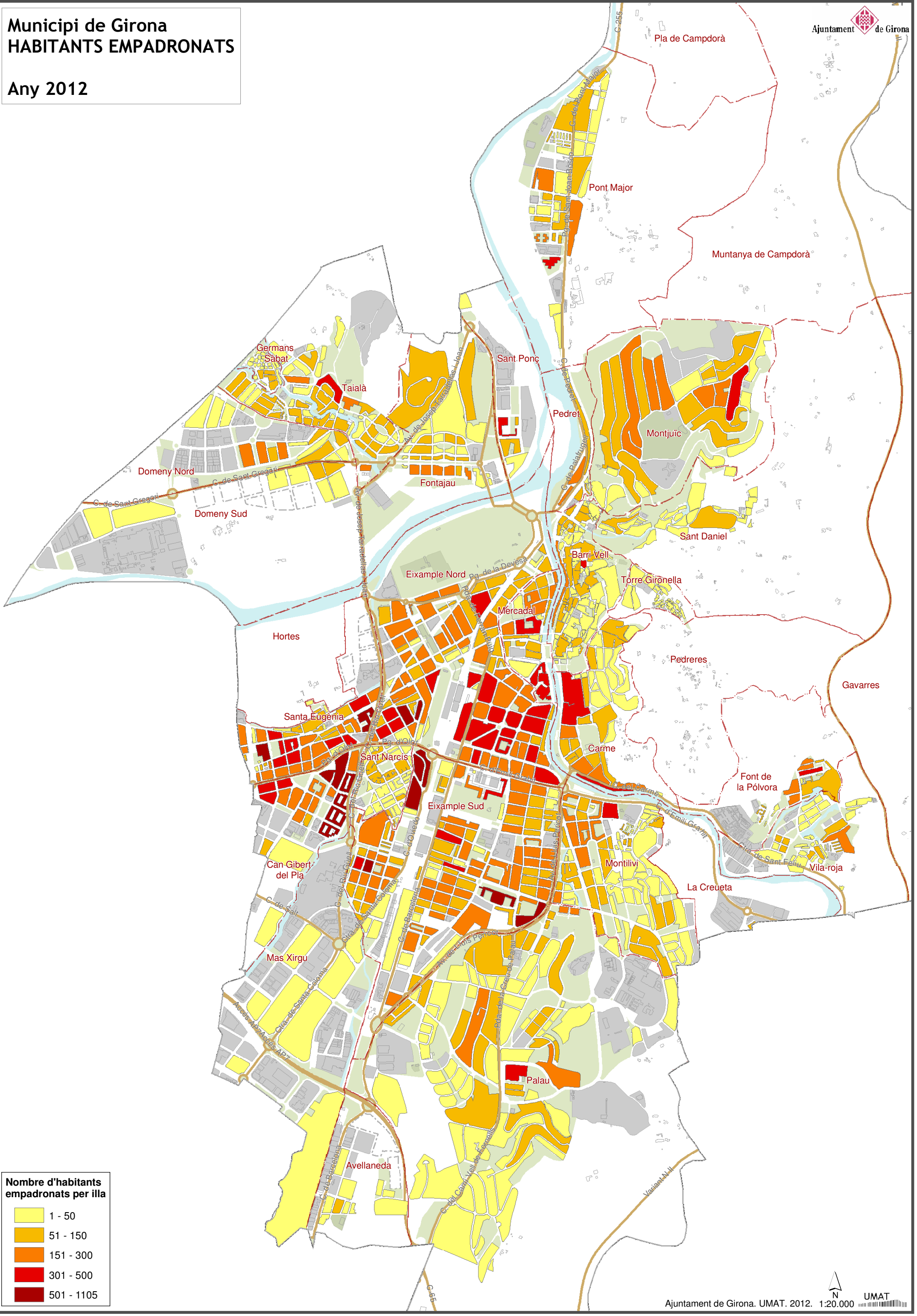
DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DE LES DADES

1. Habitants empadronats per illa: nº de persones que viuen a cada illa, segons el Padró Municipal d'Habitants.
2. Habitatges per illa: total de locals de la ciutat que tenen la finalitat d'habitatge, agrupats per illa, segons el Cens d'edificis i locals de la ciutat.
3. Domicilis per illa: total de domicilis de la ciutat, agrupats per illa. El domicilis són els habitatges on hi ha persones empadronades.
4. Habitatges buits per sector.
5. Habitatges buits per carrer.
6. Habitatges buits per illa.
7. Percentatge d'habitatges buits per illa, respecte el total d'habitatges existents.
8. Habitatges buits per edifici.
9. Habitants per domicili i per illa: càlcul de la mitjana d'habitants per domicili, segons el padró municipal d'habitants i calculat per illa.
10. Any de construcció o reforma integral dels habitatges buits (per edifici).
11. Estimació d'habitatges ocupats sense empadronament: càlcul dels habitatges totals de cada illa, menys els domicilis de cada illa i menys els habitatges buits de cada illa.

12. Estimació dels habitants en habitatges ocupats sense empadronament: càlcul estimat dels habitants de lloguer a Girona, comptat a partir del nombre de possibles habitatges destinats a lloguer multiplicat pel nombre habitants per habitatge (la mitjana gironina, calculada a partir dels habitants per domicili segons el padró municipal - habitants/domicilis).
13. Estimació dels habitants reals a Girona: estimació del total de persones que viuen a la ciutat, agrupats per illes i calculat sumant les persones empadronades a cada illa més l'estimació de persones que hi viuen en habitatges ocupats sense empadronament.

Municipi de Girona HABITANTS EMPADRONATS

Any 2012

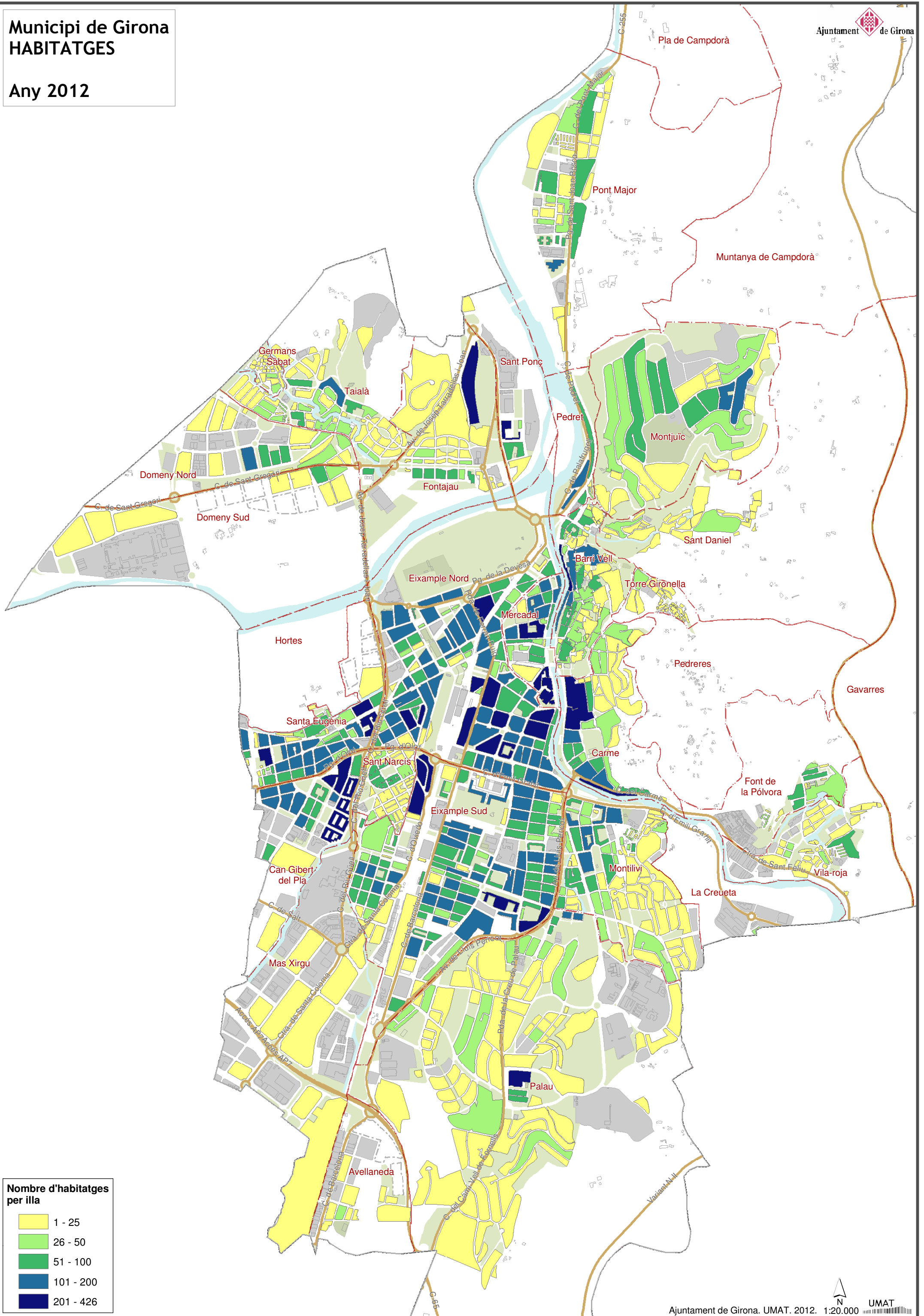


Nombre d'habitants empadronats per illa

1 - 50
51 - 150
151 - 300
301 - 500
501 - 1105

Municipi de Girona HABITATGES

Any 2012

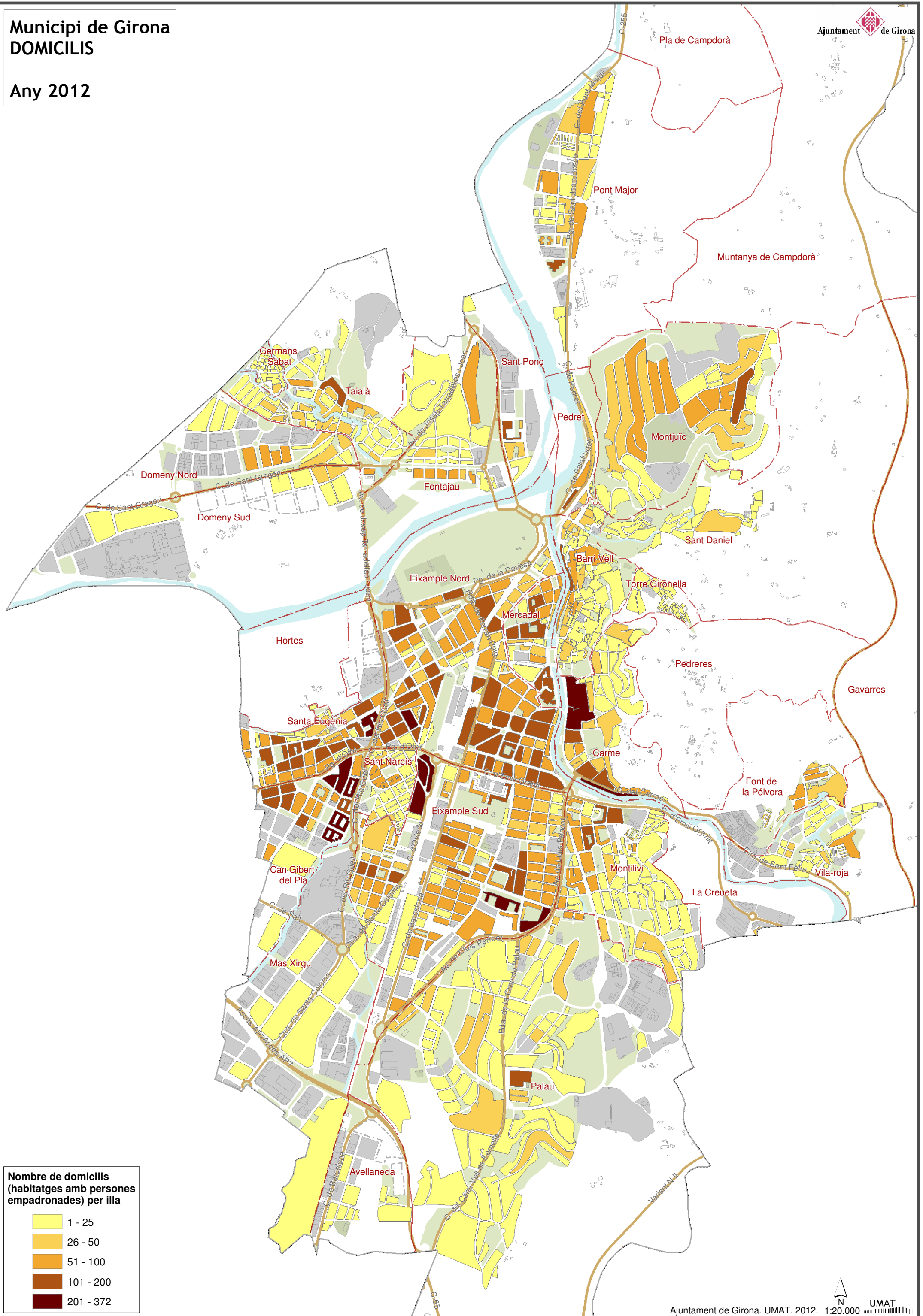


Nombre d'habitatges per illa	
1 - 25	Yellow
26 - 50	Light Green
51 - 100	Medium Green
101 - 200	Dark Green
201 - 426	Dark Blue



Municipi de Girona DOMICILIS

Any 2012

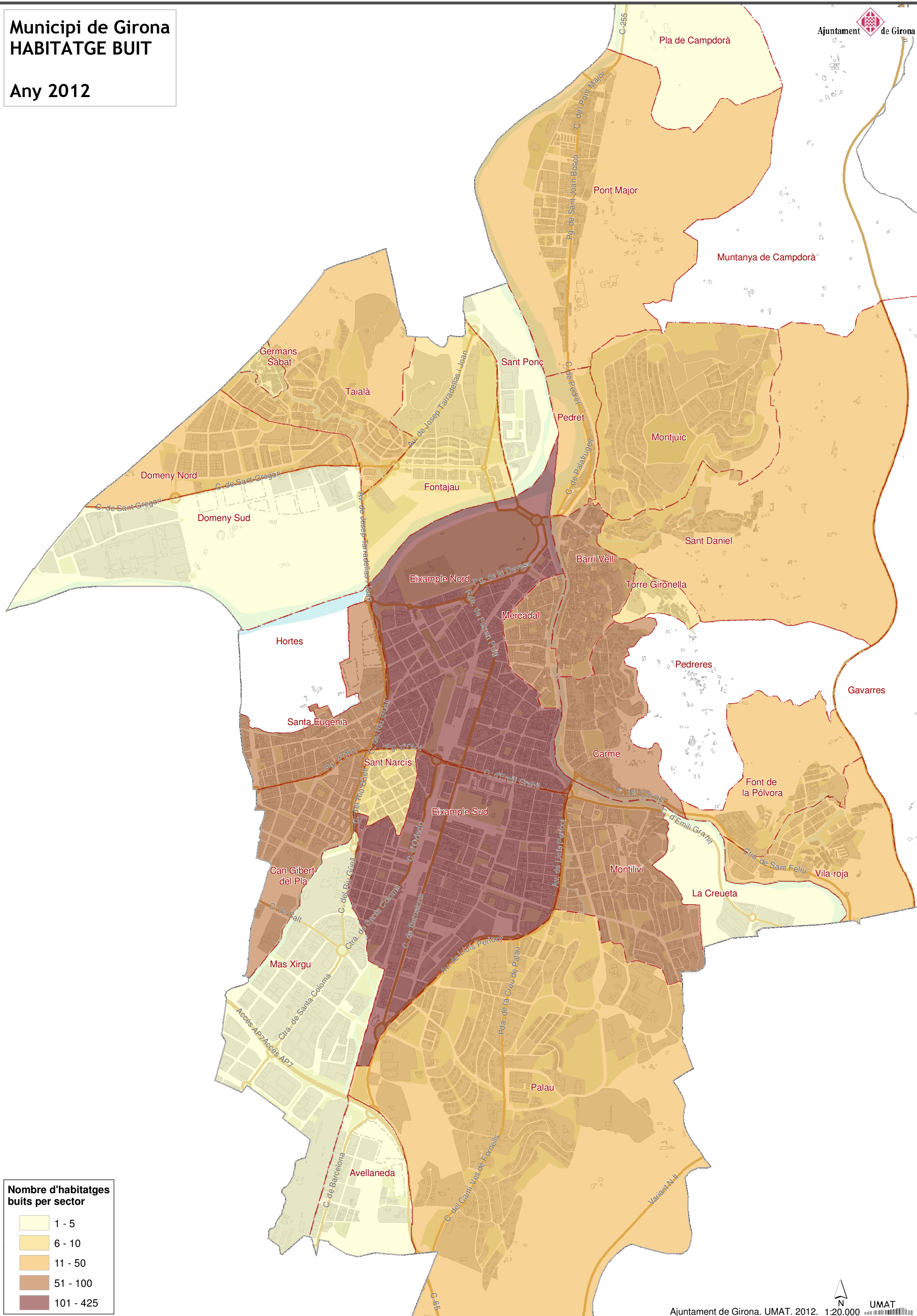


Nombre de domicilis
(habitatges amb persones
empadronades) per illa

- 1 - 25
- 26 - 50
- 51 - 100
- 101 - 200
- 201 - 372

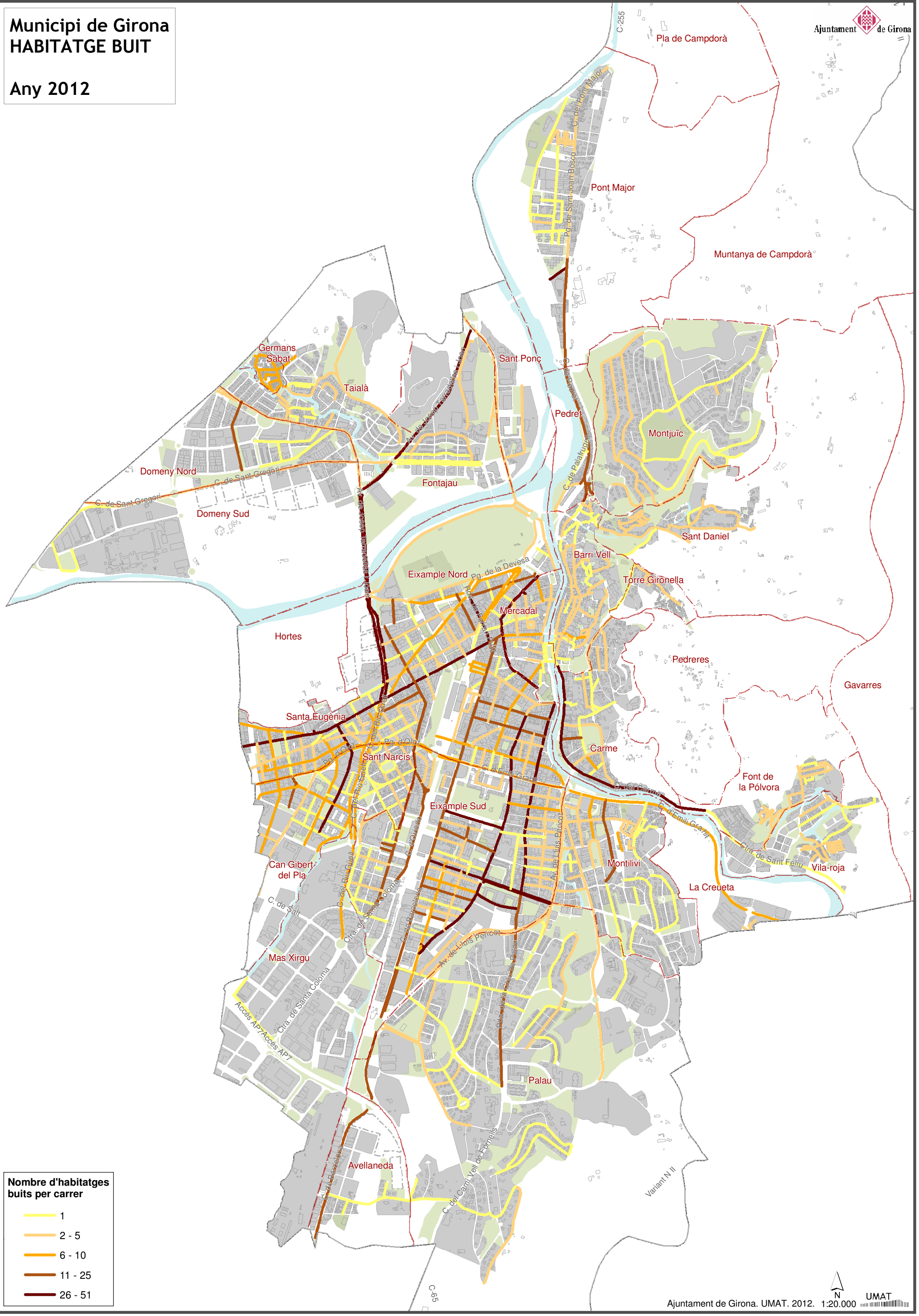
Municipi de Girona HABITATGE BUIT

Any 2012



Municipi de Girona HABITATGE BUIT

Any 2012

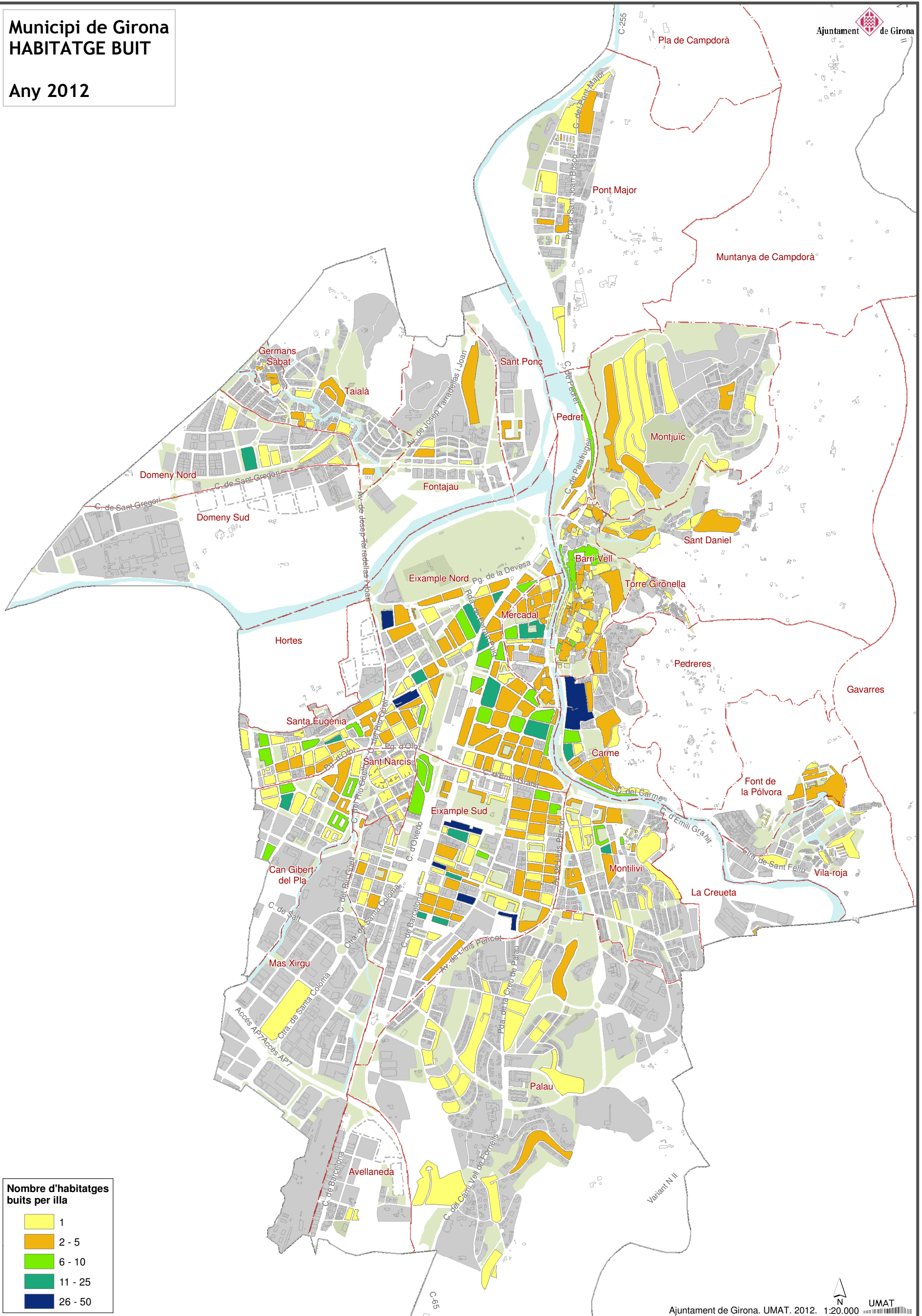


**Nombre d'habitatges
buits per carrer**

1
2 - 5
6 - 10
11 - 25
26 - 51

Municipi de Girona HABITATGE BUIT

Any 2012

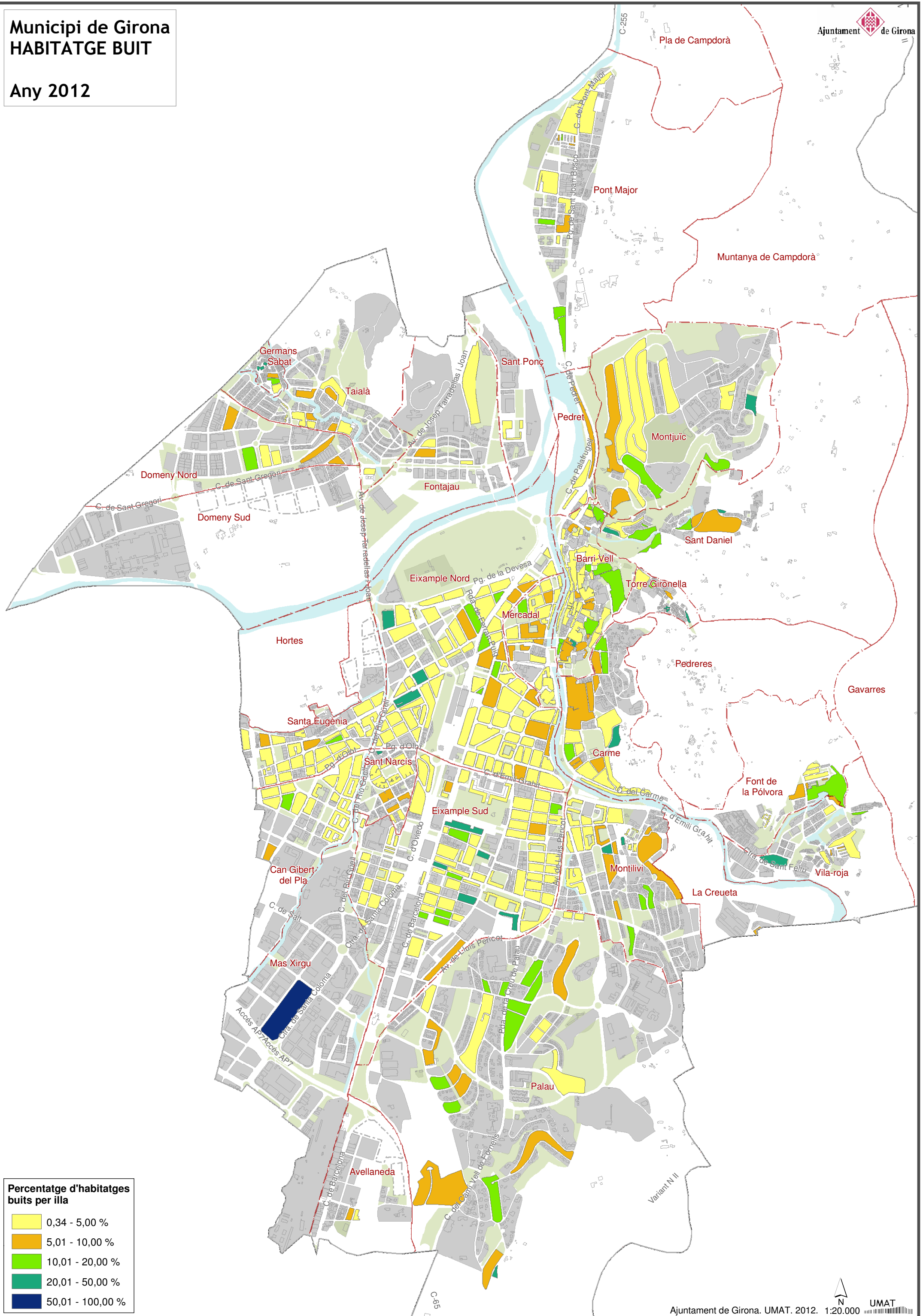


Nombre d'habitatges buits per illa

1
2 - 5
6 - 10
11 - 25
26 - 50

Municipi de Girona HABITATGE BUIT

Any 2012

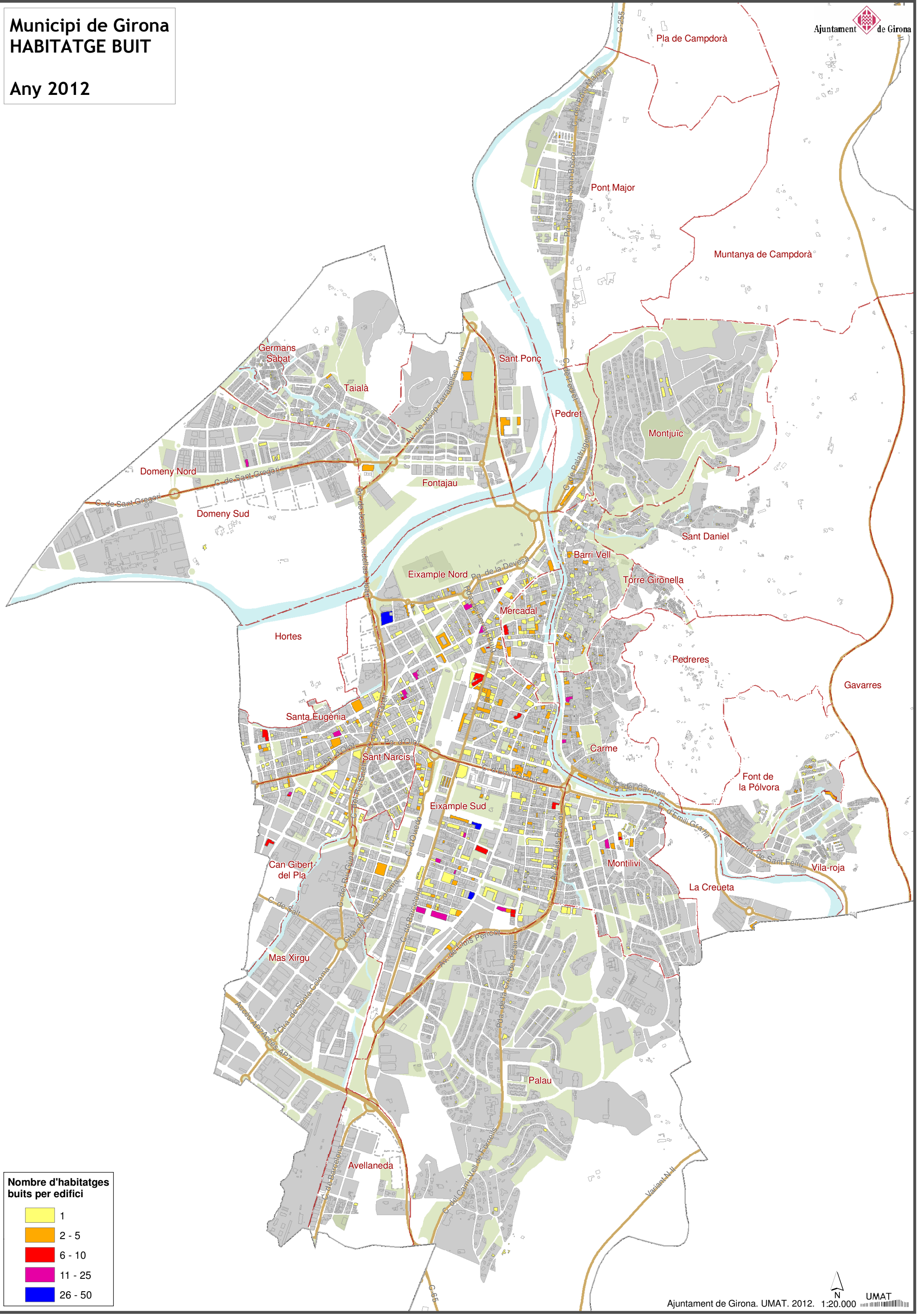


Percentatge d'habitatges buits per illa

0,34 - 5,00 %
5,01 - 10,00 %
10,01 - 20,00 %
20,01 - 50,00 %
50,01 - 100,00 %

Municipi de Girona HABITATGE BUIT

Any 2012

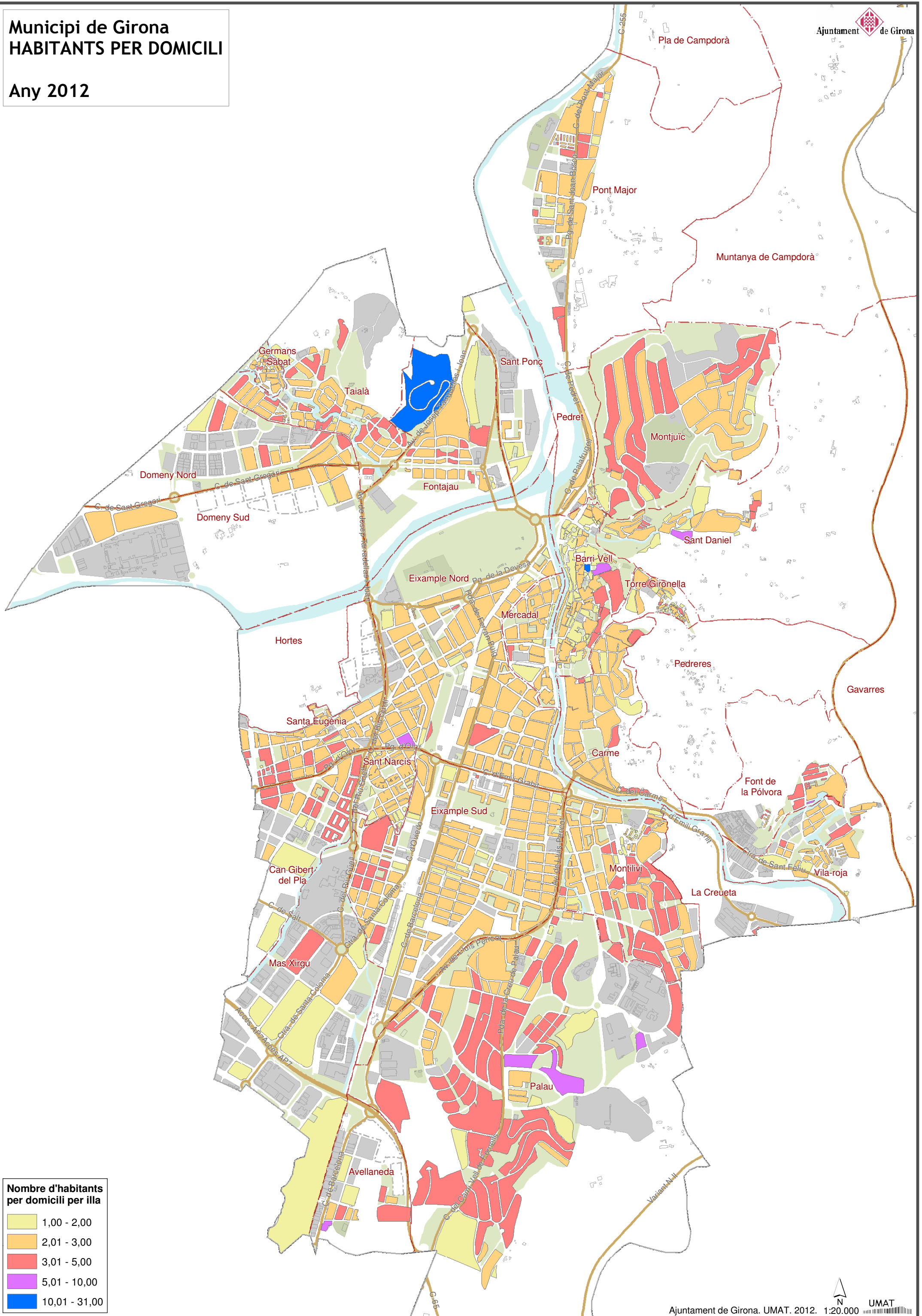


Nombre d'habitatges buits per edifici

1
2 - 5
6 - 10
11 - 25
26 - 50

Municipi de Girona HABITANTS PER DOMICILI

Any 2012

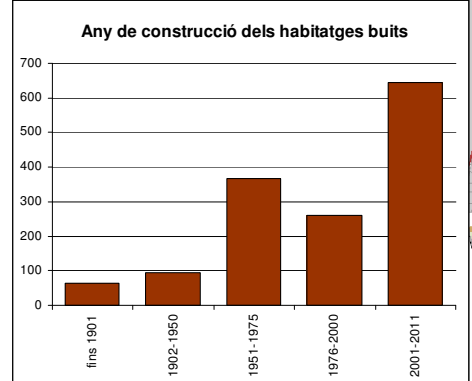
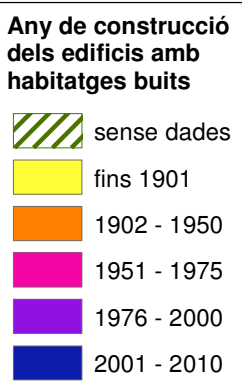
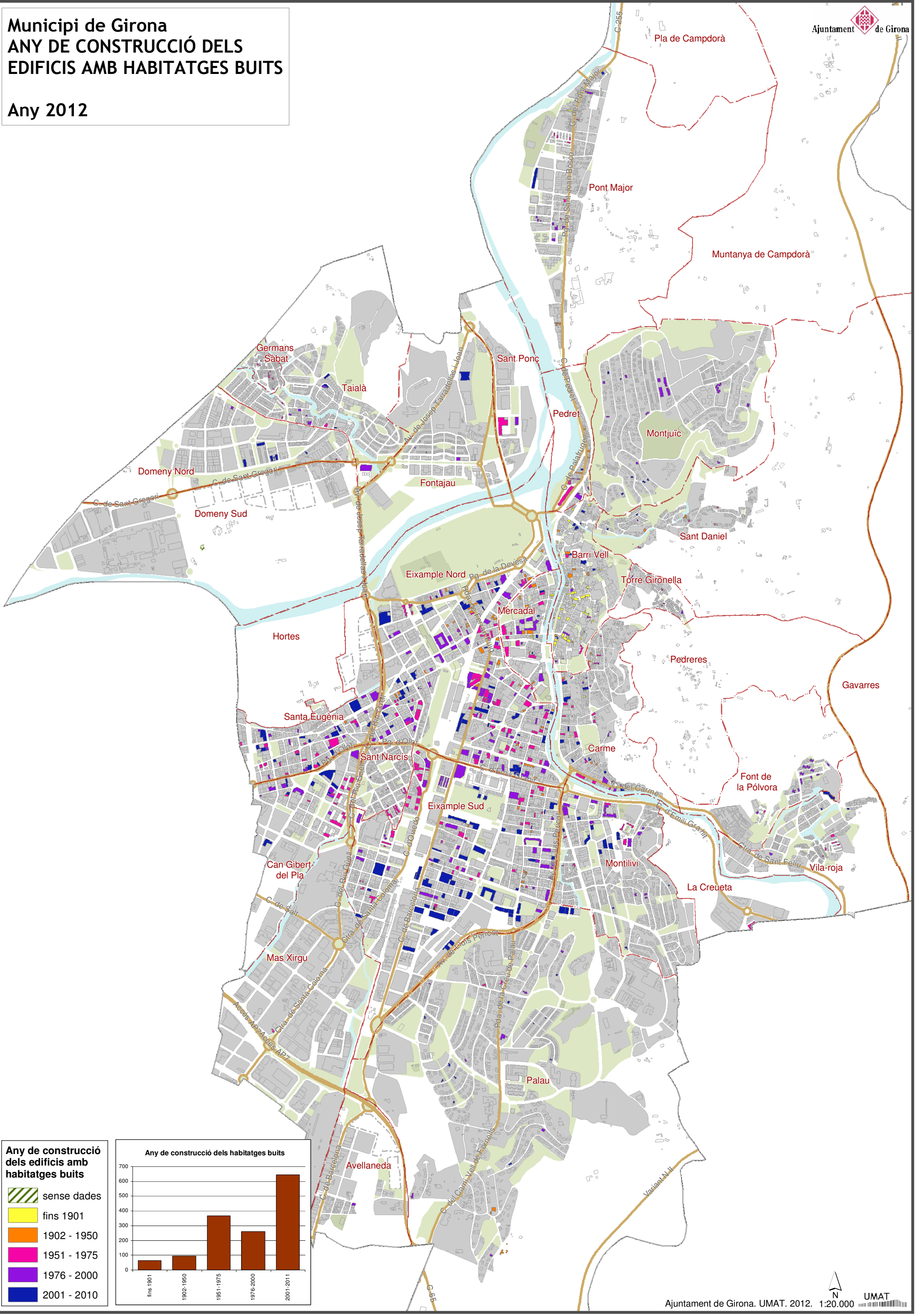


Nombre d'habitants per domicili per illa

1,00 - 2,00
2,01 - 3,00
3,01 - 5,00
5,01 - 10,00
10,01 - 31,00

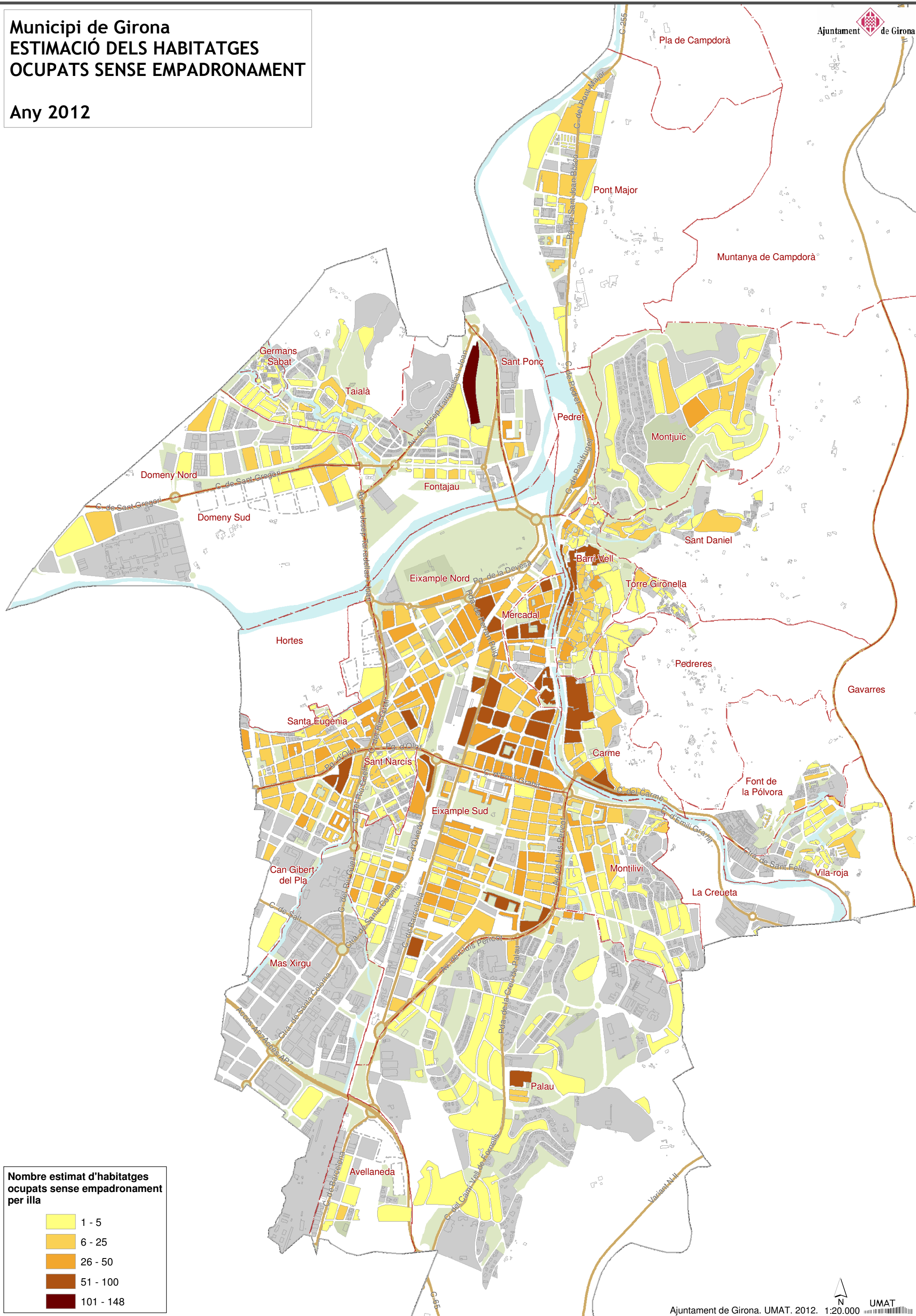
Municipi de Girona ANY DE CONSTRUCCIÓ DELS EDIFICIS AMB HABITATGES BUITS

Any 2012



Municipi de Girona
 ESTIMACIÓ DELS HABITATGES
 OCUPATS SENSE EMPADRONAMENT

Any 2012

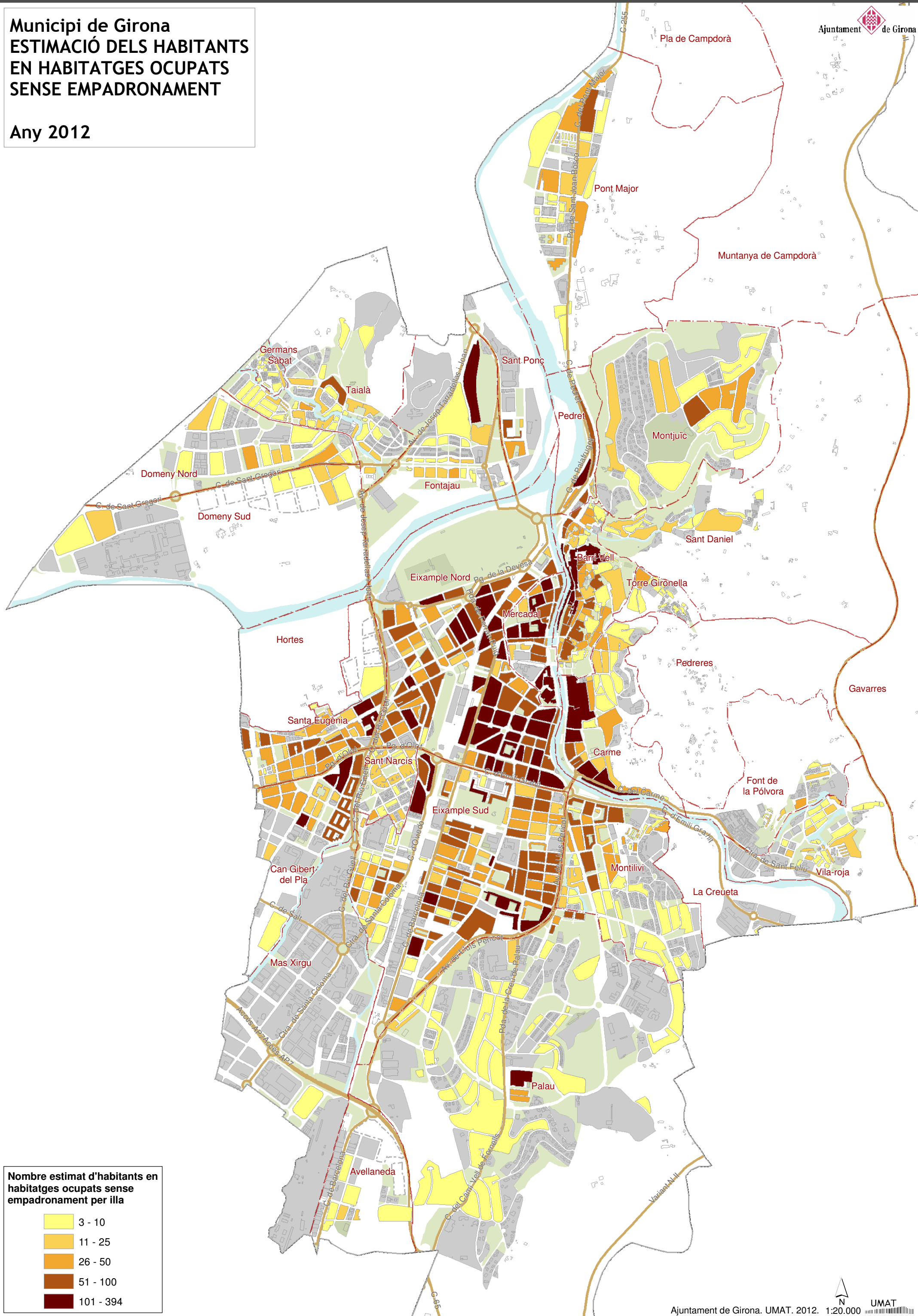


Nombre estimat d'habitatges ocupats sense empadronament per illa

- 1 - 5
- 6 - 25
- 26 - 50
- 51 - 100
- 101 - 148

Municipi de Girona ESTIMACIÓ DELS HABITANTS EN HABITATGES OCUPATS SENSE EMPADRONAMENT

Any 2012

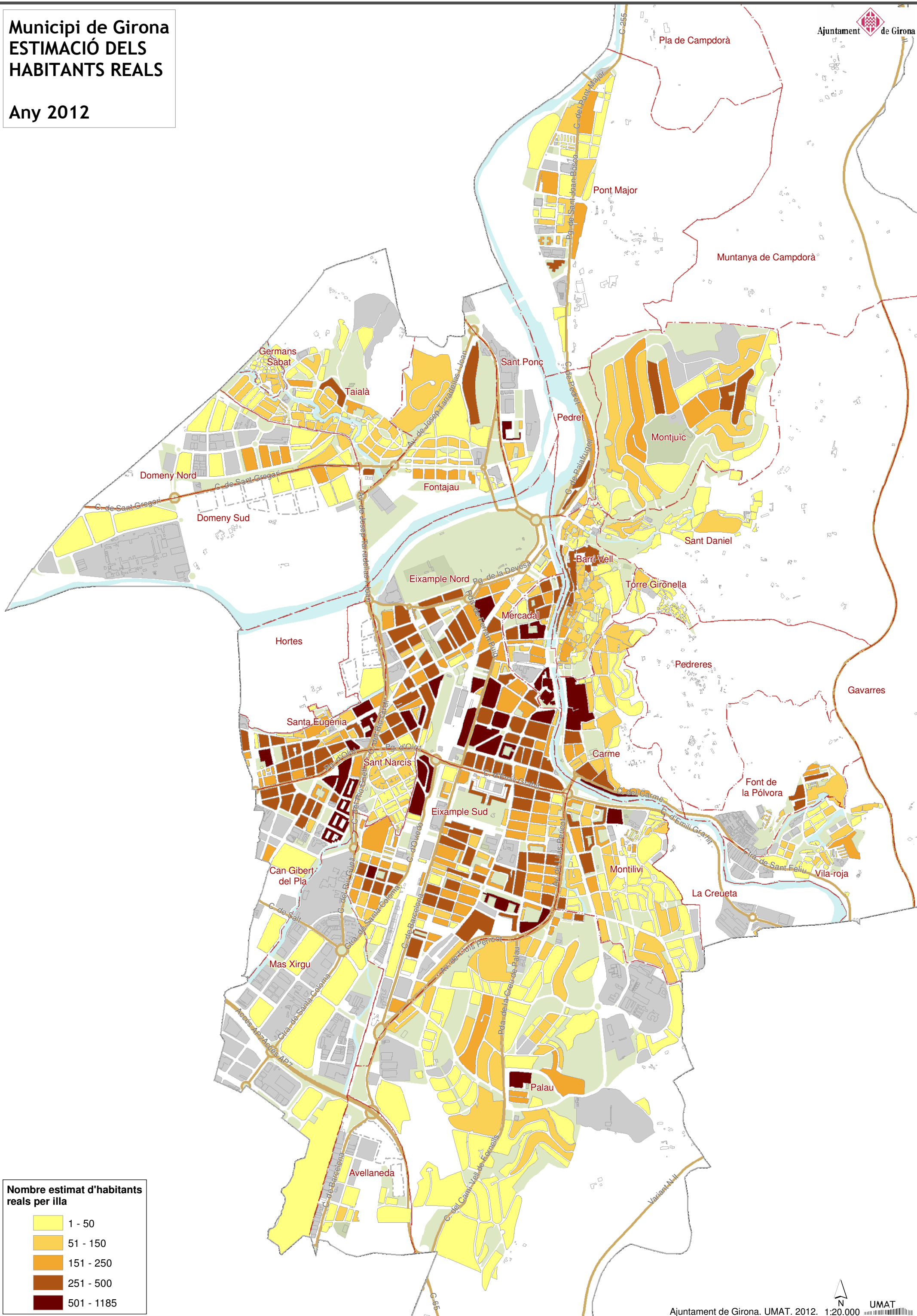


Nombre estimat d'habitants en habitatges ocupats sense empadronament per illa

3 - 10
11 - 25
26 - 50
51 - 100
101 - 394

Municipi de Girona ESTIMACIÓ DELS HABITANTS REALS

Any 2012



ANNEX II:

PREUS DE MERCAT DELS HABITATGES DE GIRONA – 3r trimestre 2013font: GIPCE gremi de promotors i constructors d'edificis de Girona

OBRA NOVA

pisos de 55 a 75 m² útils

VALORS ABSOLUTS

Des de:

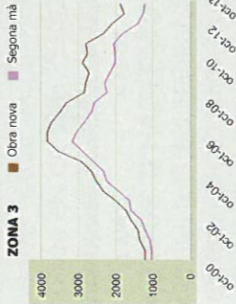
57.365 € (9.544.733 Pts)

Considerant un pis de 55m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a:

220.500 € (36.688.113 Pts)

Considerant un pis de 75m² útils de la zona més cara estudiada.



Euros/m² útil

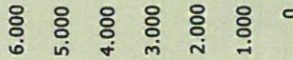
■ octubre '12

■ abril '13

■ octubre '13

% semestral (estudi anterior)

% Interanual



ZONA 1

BARRI VELL (DO)
DEVESA
ETAMBLE
GIRONA CENTRE

ZONA 2

BARRI VELL
CARRER-VISTA ALEGRE
GIRONA II
LA FONDA
MONTJUVAT
MONTJUS
PALAU
PERICOT
QUICIS-RIGODA
SANT PAU

ZONA 3

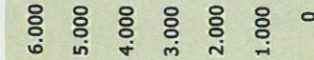
CAN GERBERT DEL PA
GOMEN
FONTANAU
SANT MARCS
SANT MARTI
SANTA EUGÈNIA
TALLA

ZONA 4

GRANER FERRA
LAVERANEDA
MONTJUVAT ALTA
PEDRET
PORT MAJOR

ZONA 5

TORRE GRIBELLA
VILARDOJOU DE LA POLVORA



SEGONA MÀ

pisos de 70 a 90 m² útils

VALORS ABSOLUTS

Des de:

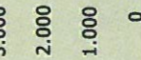
50.260 € (8.362.560 Pts)

Considerant un pis de 70m² útils de la zona més barata estudiada.

Fins a:

196.110 € (32.629.958 Pts)

Considerant un pis de 90m² útils de la zona més cara estudiada.



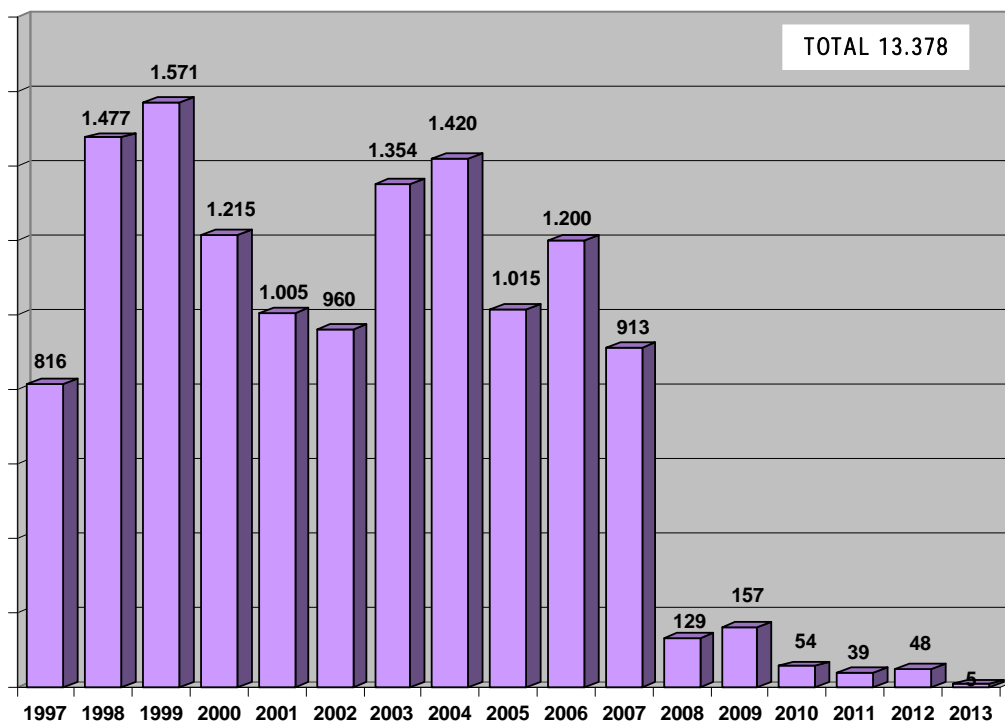
ANNEX III:

ESTUDI HABITATGE I LICÈNCIES – GIRONA 1997-2013

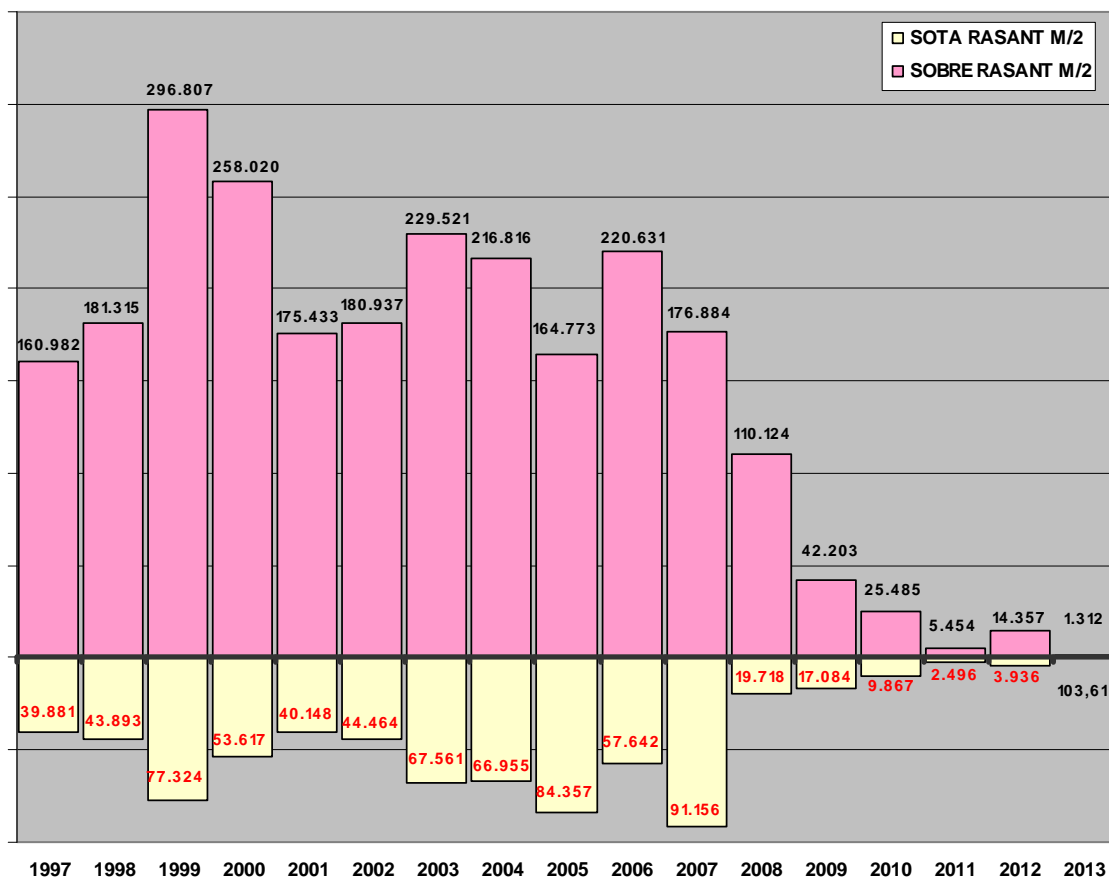
font: C.Villafañe - Ajuntament de Girona

HABITATGES DE NOVA PLANTA 1997-2013

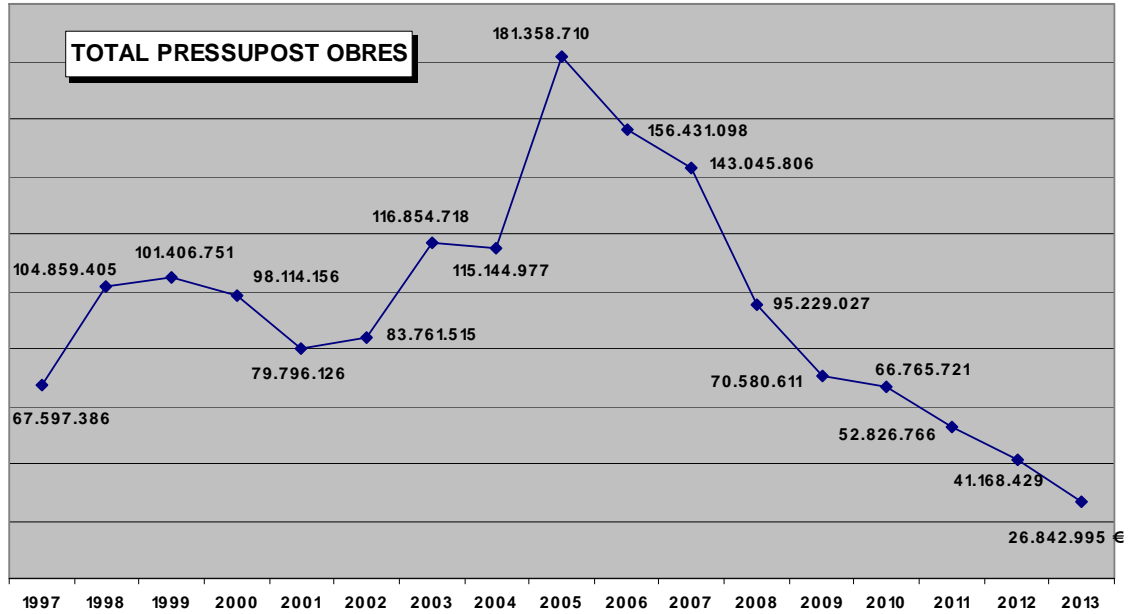
NÚM. HABITATGES



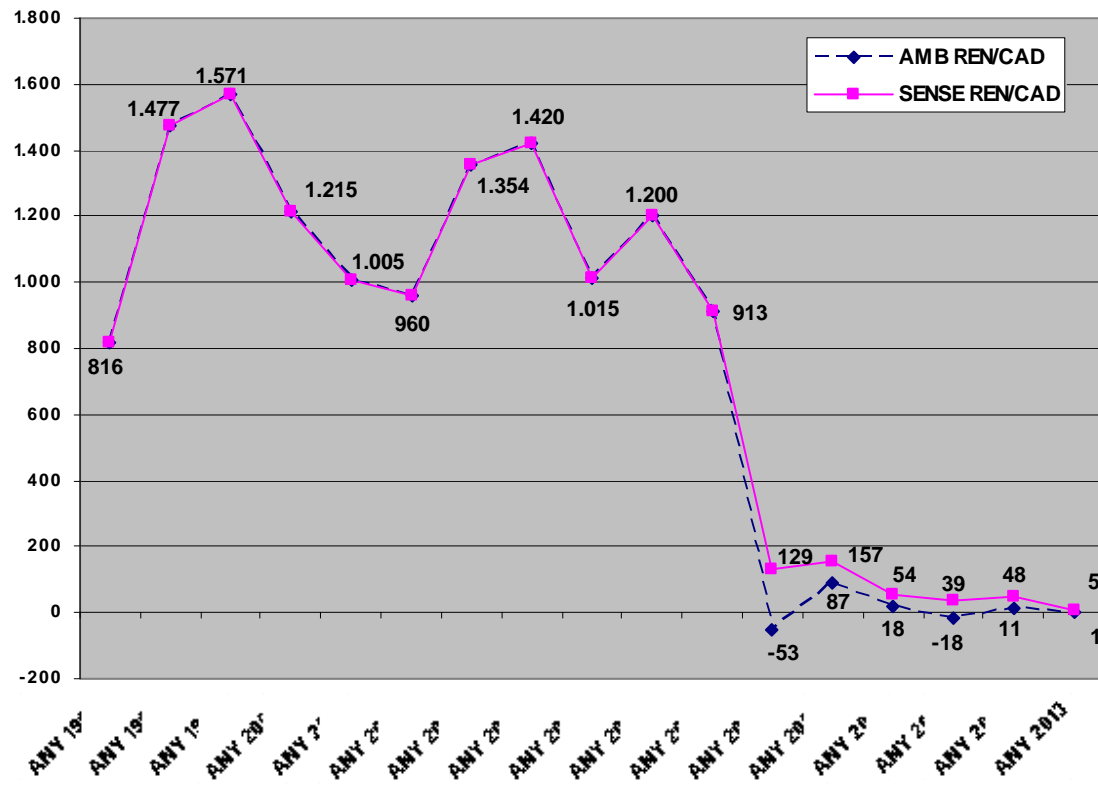
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA EDIFICIS DE NOVA PLANTA 1997-2013



TOTAL PRESSUPOSTOS D'OBRES A LA CIUTAT DE GIRONA



PRESSUPOSTOS D'OBRA MAJOR - INCIDÈNCIA DE LES RENÚNCIES I CADUCITATS

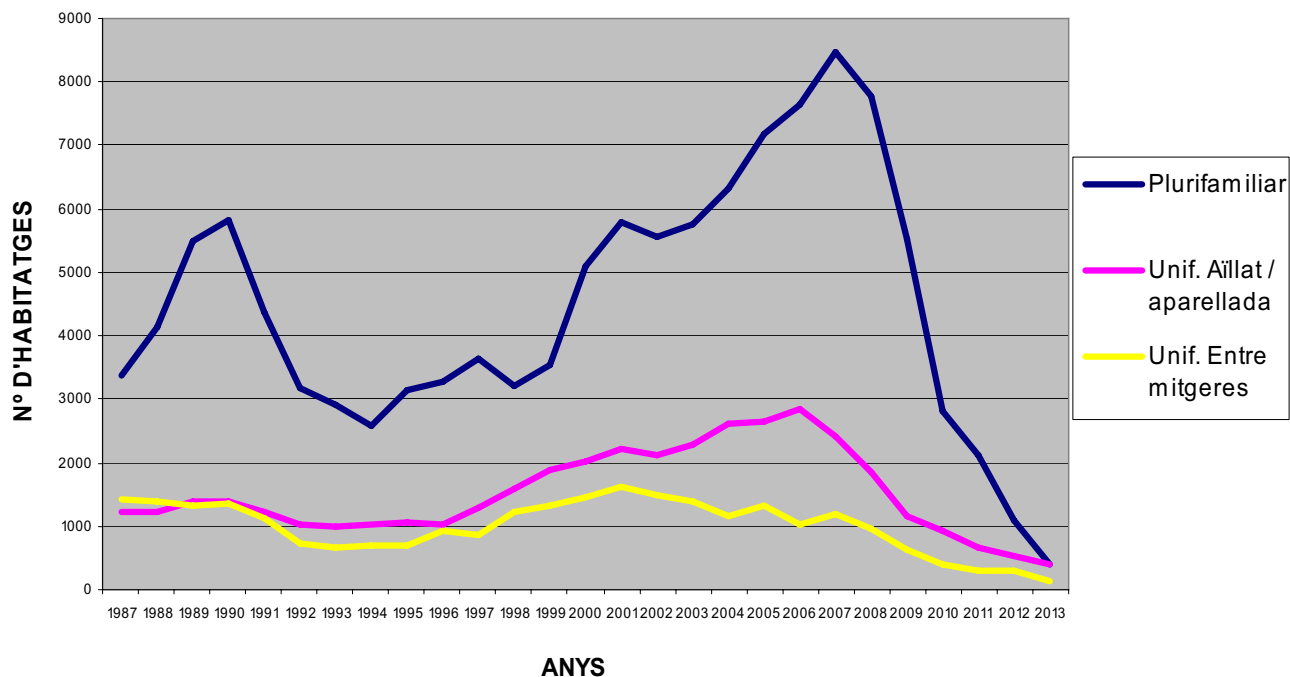


ANNEX IV:

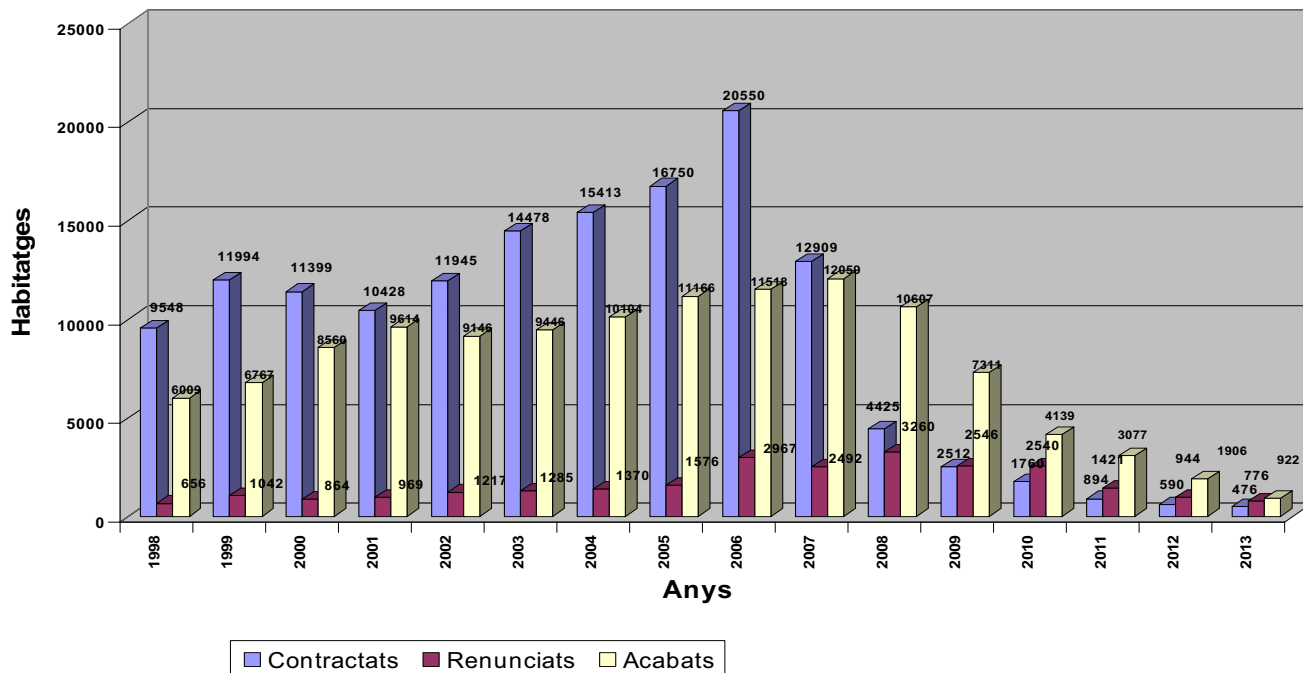
ESTUDI CONSTRUCTION D'HABITATGES A LES COMARQUES GIRONINES.....font: col·legi d'aparelladors i arquitectes tècnics de Girona

DEMARCATIÓ DE GIRONA

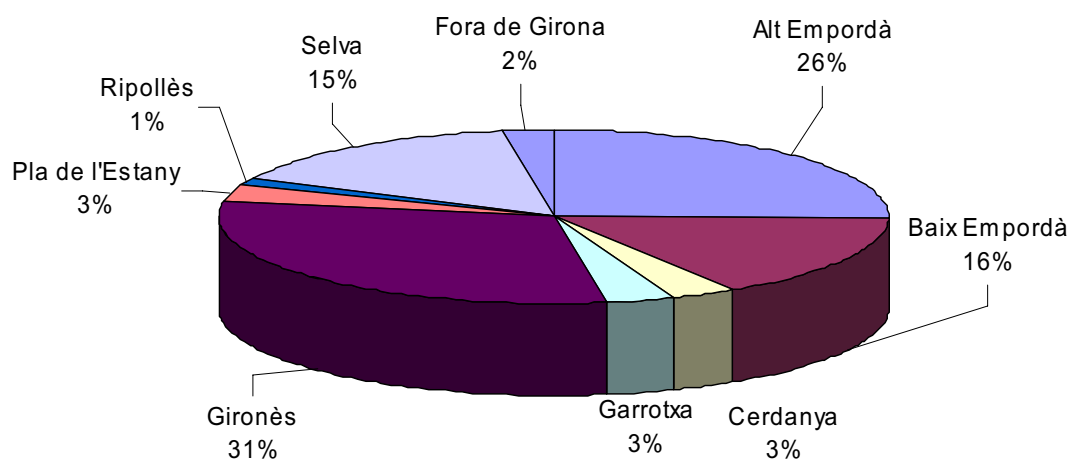
Habitatges acabats per tipologies (sense rehabilitació)



Habitatges contractats, renunciats i acabats (sense rehabilitació)

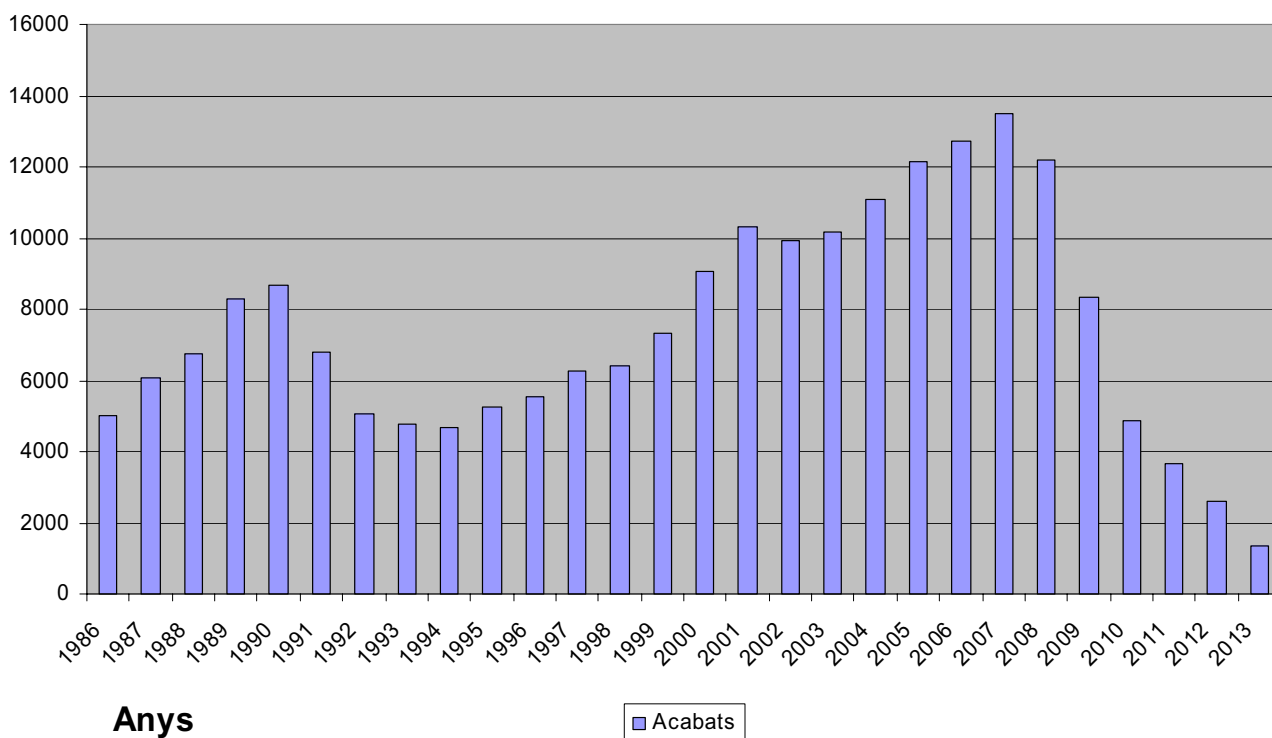


Habitatges nous acabats 2013 (sense rehabilitació)



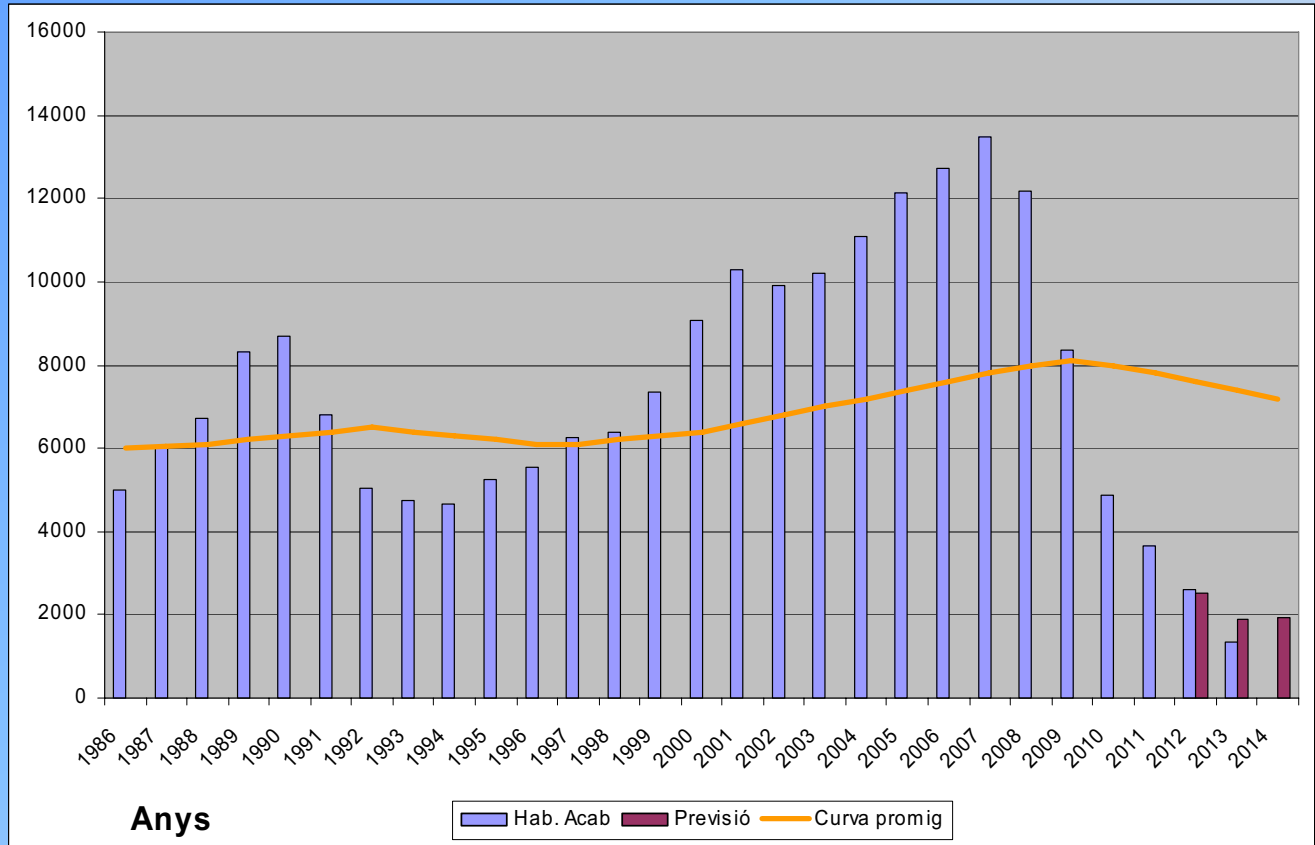
Habitatges acabats a la demarcació de Girona

Habitatges acabats (inclou rehabilitació)



Evolució i previsió

Habitatges acabats (inclou rehabilitació)



Comarques	HABITATGES OBRA NOVA				HABITATGES REHABILITACIÓ			
	CONTRACTATS		ACABATS		CONTRACTATS		ACABATS	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Alt Empordà	166	107	378	232	111	84	207	106
Baix Empordà	77	72	283	148	74	95	217	77
Cerdanya	10	31	48	27	9	9	16	17
Garrotxa	16	9	159	31	40	32	41	38
Gironès	218	54	446	278	55	54	88	56
Pla Estany	32	53	76	30	14	7	10	14
Ripollès	5	7	87	12	17	16	27	19
Selva	58	73	349	142	46	40	75	74
Fora Girona	9	69	80	22	13	17	12	9
Total	591	476	1906	922	379	354	693	410
Sup. m²	92.149	81.549	264.131	138.119	50.096	45.709	64.901	56.140

Sumario del informe EUROCONSTRUCT. Noviembre del 2013

1. Situación y previsiones en Europa

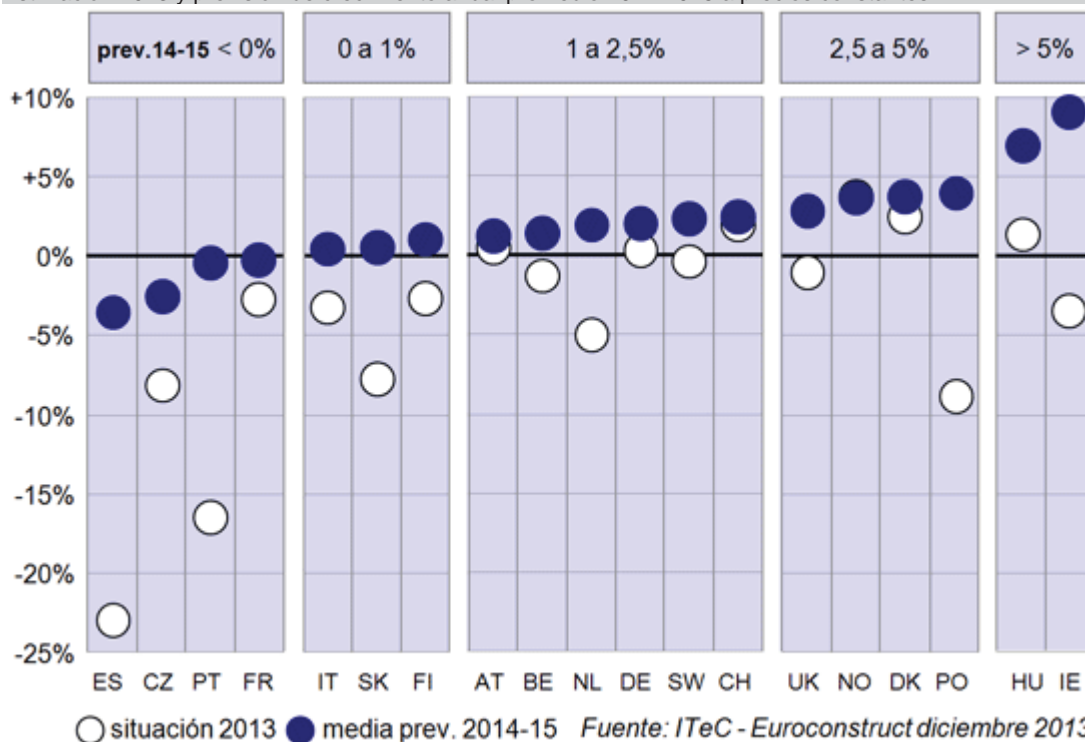
La recuperación que arranca en 2014 no será contundente, pero al menos no se esperan recaídas

El sector construcción europeo se muestra muy cauto ante los indicios de mejora que se entrevén para 2014, temeroso de que se pueda tratar de otro fenómeno meramente pasajero como el registrado en 2010 y 2011. A ese escepticismo contribuye el hecho de que 2013 no se haya comportado como un año de transición, puesto que el descenso de producción estimado no es precisamente trivial (-3,0%). En todo caso, la previsión Euroconstruct se ratifica en que el abandono de la recesión puede ser definitivo: no hay motivos para una recaída, aunque tampoco los hay para esperar una recuperación fulgurante. Las expectativas de crecimiento se reducen a un 0,9% para 2014 y a un 1,8% para 2015, con tendencia a acelerarse de cara a 2016.

En un momento de cambio de ciclo como éste, en el detalle por países se debe prestar tanta atención a la previsión futura como al comportamiento de los últimos años. Así, aunque Irlanda y Hungría encabezan el ranking de previsiones más positivas, se van a dejar sentir menos al tratarse de mercados que vienen de padecer contracciones muy severas. La situación es más favorable en aquellos países en los que, pese a lo reducido de sus previsiones, han podido conservar una base de mercado razonablemente saludable gracias a su baja exposición a la crisis, tal como se observa en los países de la órbita germánica. Finalmente, casi un tercio de los países de la zona Euroconstruct no van a ser capaces de alcanzar el modesto ritmo de crecimiento promedio; dentro de los cuales hay mercados de la dimensión de Francia o Italia.

Previsión por países de la producción del sector construcción

Estimación 2013 y previsión de crecimiento anual promedio 2014-2015 a precios constantes



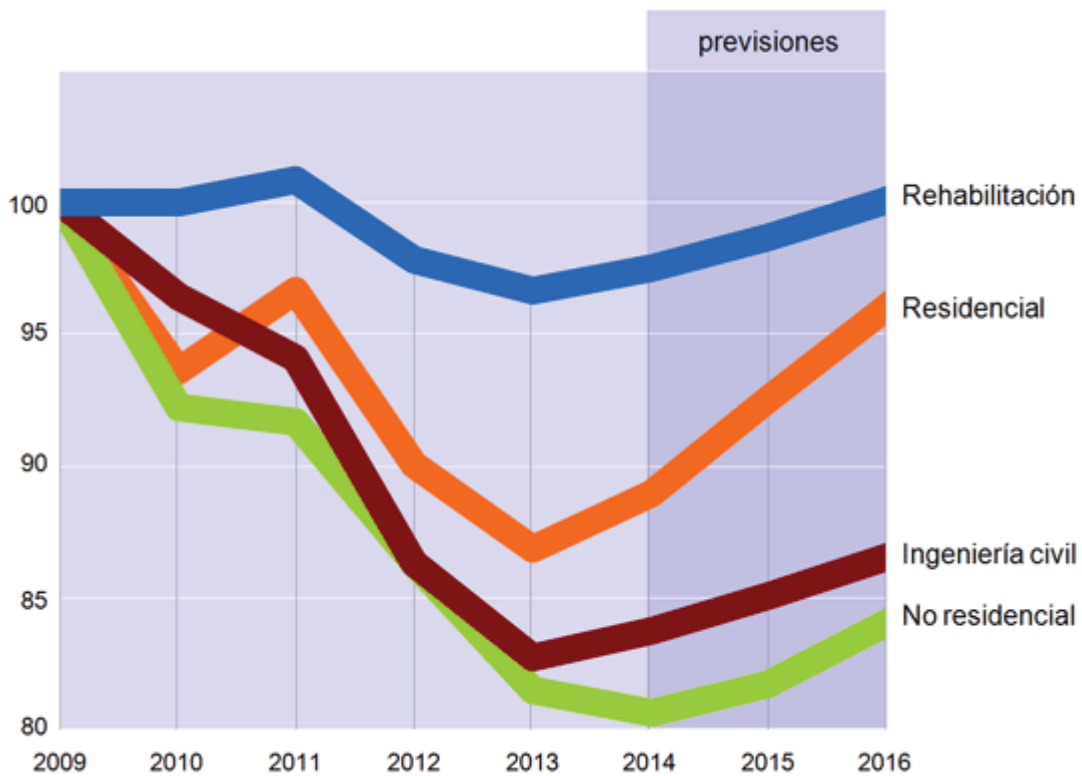
La **edificación residencial** cierra su ciclo recesivo en 2013 (-3,6%) y se convierte en el segmento con las previsiones más positivas para 2014 (+2,4%) y 2015 (+4,0%). Pero tras estas cifras aparentemente robustas, el mercado de la vivienda continúa estando lejos de su normalización. La demanda continuará muy retraída en prácticamente toda la Europa del Este, pero también en Italia, Francia y España. En Reino Unido y Holanda se espera un cierto avance, pero en una atmósfera de elevada incertidumbre. Una vez más, los únicos mercados en donde se puede prever un crecimiento basado en una evolución armónica tanto de oferta como demanda se circunscriben a la zona nórdica y la germánica.

La **edificación no residencial** es el segmento que necesitará más tiempo para tocar fondo. La contracción será notable en 2013 (-5,6%), se suavizará en 2014 (-1,0%) y finalmente habrá un retorno a la zona positiva en 2015 (+1,4%). Los submercados mejor posicionados serán los de logística y sanidad; la edificación industrial y de oficinas tienen una perspectiva más delicada debido a la abundancia de stocks, mientras que la construcción destinada a comercio y educación tenderá al estancamiento. En el panorama por países vuelven a destacar las buenas perspectivas para los países escandinavos, mientras que entre los países grandes, sólo Alemania parece ofrecer suficiente atractivo para los promotores.

La **rehabilitación** sigue ciñéndose a su comportamiento típico: muestra resistencia a contraerse en los momentos negativos del ciclo, pero también le cuesta crecer en cuanto el ciclo cambia. Así, ha sido el segmento que menos ha contribuido al descenso de producción de 2013, al perder solamente un -1,2%. Asimismo, será el que menos crecerá en 2015 (+1,2%) cuando todo el sector esté ya en zona positiva. Bastantes países constatan que rehabilitar está perdiendo posiciones en la lista de prioridades de familias y empresas, y no confían en que se recuperen hasta que la economía no dé señales más inequívocas de mejora.

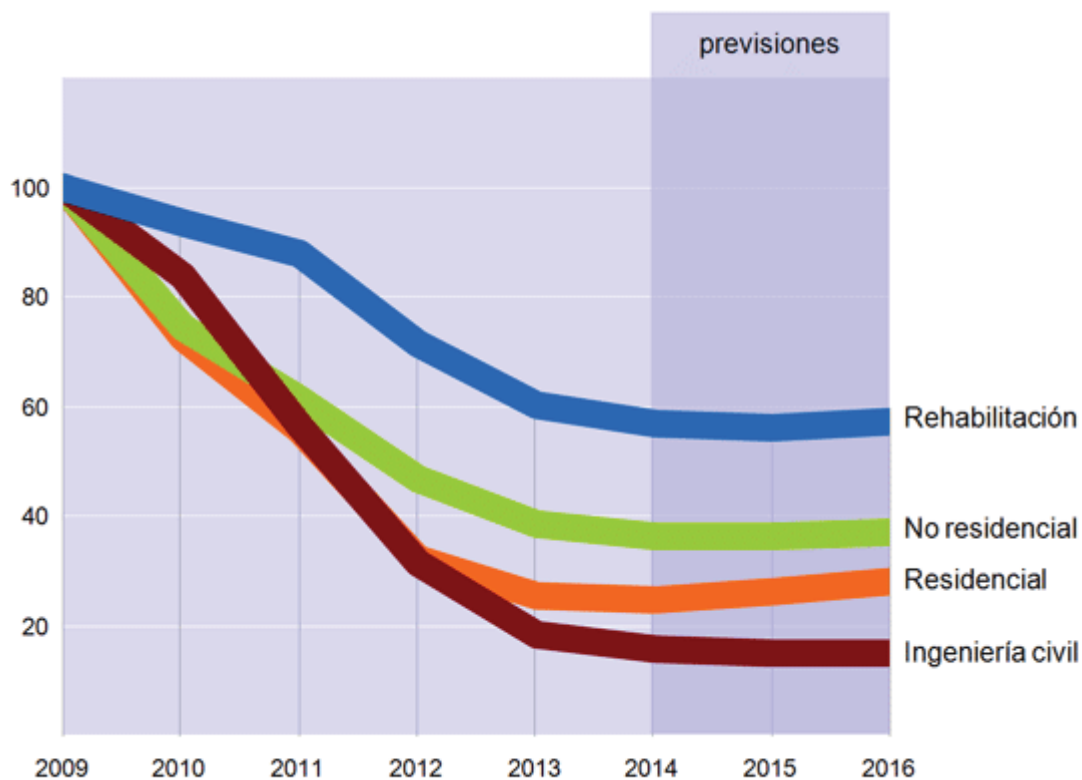
La **ingeniería civil** también confía que 2013 sea su último ejercicio en números rojos (-4,2%) tras el cual se abre un nuevo ciclo caracterizado por un crecimiento modesto y con poca esperanza de aceleración (+1,2% en 2014, +1,6% en 2015). Esta atonía es producto de unas administraciones públicas muy limitadas por la contención del déficit, sobre todo a nivel de administración local. Como viene siendo habitual en los últimos informes, las mejores expectativas se concentran en las infraestructuras de energía; pero incluso así se advierte que con estos niveles de inversión no se van a poder satisfacer los objetivos 2020 de la UE. Las previsiones de ingeniería civil más positivas corresponden a los países del Este, cuyo crecimiento tiende a hacerse más robusto de cara a 2016; todo lo contrario de lo que se espera en los países occidentales, donde la proyección 2016 muestra algo de desgaste respecto al 2015.

Evolución de los distintos subsectores en el mercado europeo
Índices de producción a precios constantes, base 2009=100



Fuente: ITeC - Euroconstruct diciembre 2013

Evolución de los distintos subsectores en el mercado español
Índices de producción a precios constantes, base 2009=100



Fuente: ITeC - Euroconstruct diciembre 2013

2. Situación y previsiones en España

Saliendo de la crisis paso a paso: la edificación se estabiliza en 2015; la ingeniería civil, en 2016

Aunque 2013 sea ya el sexto año de recesión, la crisis sigue manifestándose con mucha virulencia y causa una nueva gran caída de producción (-23%). Por mucho que los indicadores macroeconómicos tiendan a normalizarse, es prematuro aspirar a que la construcción toque fondo en 2014, por lo que se prevé otro ejercicio negativo, si bien de una intensidad más moderada (-6,7%). Se espera que el sector mejore progresivamente conforme los distintos segmentos que lo componen vayan encontrando su punto de equilibrio. Para 2015 la edificación podría haber dado signos de mejora, que repercutirían en una previsión casi neutra del -0,5%. Finalmente, en el caso que un año más tarde la ingeniería civil interrumpiese su recorrido negativo, la proyección 2016 se situaría en +2,9%. Eso sí, el volumen de producción del sector construcción español habría quedado reducido a prácticamente la mitad de los niveles medios de la década de los ochenta.

Los mercados de **edificación** continúan arrastrando un severo problema de exceso de stocks tanto de vivienda como no residenciales, el cual no consiguen resolver ni el descenso de nuevos proyectos ni la caída de precios. El retorno de la inversión inmobiliaria extranjera es una buena noticia, más por lo que representa como espaldarazo de confianza que en términos de impacto objetivo real. Y es que no se podrá hablar de normalización hasta el retorno efectivo del comprador nacional, todavía muy castigado por el descenso de sus ingresos y por la sequía de crédito.

La previsión para la **edificación residencial** parte de un 2013 de bajadas contundentes (-21%) para acabar con cifras positivas en 2015 (+6%) y 2016 (+8%). Sin embargo, esos pocos puntos de crecimiento a duras penas van a dejarse sentir en un sector que deja atrás una bajada acumulada de más del -83% a lo largo del periodo 2007-2013. Otra manera de dar a estas previsiones su adecuado contexto es observar el número de viviendas de nueva creación con el que van asociadas: tan solo 50 o 55.000 viviendas en el horizonte 2015-16, una cifra que sigue siendo propia de un mercado en estado crítico.

Para la **edificación no residencial** se espera una reacción algo más lenta, puesto que no se confía en que la producción abandone la zona negativa hasta 2016. En todo caso, el descenso se

va moderando paulatinamente (-17% en 2013, -6% en 2014) hasta llegar a un 2015 prácticamente neutro (-0,2%). Esto responde a que los diferentes submercados no residenciales cuentan con una capacidad de reacción desigual. Así, los más reacios a la inflexión serán la construcción industrial por una parte, y la destinada a educación y salud por otra; estos últimos lastrados por la retirada de la inversión pública. Finalmente, si en 2016 se suman las oficinas a la tendencia positiva, la previsión se podría situar en el +2,2%

Finalmente, hay pocos cambios en la previsión para la **ingeniería civil**, a la vista de lo precario que continúa siendo el equilibrio de las cuentas públicas, cosa que descarta que se vaya a producir un cambio sustancial en la política inversora de la administración. Tampoco hay novedades que sugieran un acercamiento a la inversión privada: aún no se le ha dado una solución al conflicto de las autopistas en quiebra, y la reforma energética ha causado descontento en los inversores que apostaron por este sector en el pasado inmediato. Descartando que el ciclo electoral que se aproxima pueda tener efectos catalizadores, la previsión contempla más contracción para 2014 (-13,4%) y 2015 (-5,4%); tan sólo la proyección para 2016 podría tener signo positivo (+1,3%).

3. La próxima cita para el seguimiento del sector

Euroconstruct Oslo, junio de 2014

La siguiente reunión del foro Euroconstruct se celebrará los próximos días 12 y 13 de junio en Oslo, organizada por Prognosesenteret, el miembro noruego del grupo.

Como de costumbre, los expertos de los 19 países de la red Euroconstruct presentarán sus conclusiones relativas al seguimiento de la marcha del sector, junto con las perspectivas hasta el año 2016. El programa definitivo se dará a conocer en www.prognosesenteret.com



Euroconstruct Oslo June'14

Key drivers and challenges: Future construction markets
A political view: A changing European landscape
Turnaround or roundabout: European housing markets
Mobility in real: European civil engineering markets
A technical approach: From technology to products
A mission impossible: Making our buildings sustainable
Private and public: European non-residential markets
A new financing tomorrow: No more bank crisis

ANNEX VI:
RECULL DE PREMSA font: Diari de Girona

Girona registra les pitjors xifres d'habitatge acabat en 28 anys

Per primer cop, els aparelladors reben més encàrrecs per fer cases unifamiliars que de pisos

15.01.2014 | 07:43

GIRONA | ORIOL PUIGEl sector de la construcció d'habitatges a Girona sembla no haver tocat fons i no es recuperarà almenys fins al 2016. Així ho indiquen les dades de visats del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Girona, que registren la pitjor dada d'habitatge acabat de la sèrie històrica que es va iniciar fa 28 anys.

L'any passat es van acabar a les comarques gironines 922 habitatges, un 51,6% menys que l'any anterior i la dada més baixa des de 1986.

El president del Col·legi d'Aparelladors, Joaquim Romans, va destacar que per primer cop a la història, l'habitatge unifamiliar és majoritari a la demarcació, arribant a suposar el 58% del total.

Es tracta, en la seva majoria, d'habitatges que promouen els mateixos propietaris amb la intenció de viure-hi.

I és que, segons Romans, "molts promotors professionals que tenen excedent de pisos sense vendre i no s'atreveixen a construir més".

L'habitatge plurifamiliar (blocs de pisos), que va arribar a representar el 70% del total de la producció de construcció residencial a Girona entre els anys 2006 i 2011, és cada vegada més residual.

Aquesta tendència, segons els aparelladors gironins fa que la caiguda d'activitat no sigui tan pronunciada: l'habitatge unifamiliar, ja sigui amb cases aïllades o aparellades, sol tenir més metres quadrats i per tant suposa un volum de facturació més elevat que un pis per a tota la cadena d'industrials i professionals que hi intervenen.

Més activitat a la costa

Analizant les dades per comarques, es constata un descens dramàtic de l'activitat a les comarques d'interior a excepció de la capital de la demarcació. Així, el 88% de la producció l'any passat es va concentrar a la Costa Brava i al Gironès.

Els aparelladors ho atribueixen a les segones residències als estrangers que aprofiten per construir-se cases a la costa o a la capital

Mentrestant, la xifra d'habitatges contractats -pas previ a la construcció definitiva- segueix caient. L'any passat es van concedir visats per iniciar 476 habitatges a la demarcació, un 19% menys que l'any anterior. Tot i això, la sotragada que amb la crisi pateix el sector va comportar que els promotors renunciessin a emprendre fins a 776 pisos contractats en els darrers anys. Des de 2008, les renúncies s'acosten a les 9.000.

Al marge de l'obra nova, la rehabilitació tampoc passa pel seu millor moment. L'any passat es van acabar 922 rehabilitacions -amb una caiguda anual del 7%- i se'n van contractar 410, un 40% menys que l'any anterior. En l'actualitat, la rehabilitació representa un 36% de la contractació i un 29% de la superfície acabada.

Els aparelladors gironins assenyalen que les xifres de 2014 seran similars a les de l'any passat i que ja "no baixaran d'una forma significativa". Confien, en línia amb l'informe Euroconstruc, que l'activitat s'estabilitzarà el 2015 i que començarà a créixer moderadament el 2016.



Girona registra les pitjors xifres d'habitatge acabat en 28 anys
diari de girona

II.NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

ARTICLE 1. NATURALESA I OBJECTE

Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona per a deixar sense efecte la modificació puntual del text refós del pla general d'ordenació urbana número 24 "delimitació sector PPU Mas Marroc", i restablir el planejament previ al Decret Llei 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística (que tenien com a principal objectiu capacitar el govern de la Generalitat per tramitar ràpidament la preparació de sòl per a la construcció d'habitatges assequibles)

El seu abast és tot l'àmbit inclòs a l'antiga ARE Mas Marroc per retornar-lo als usos de dotacions i serveis i d'activitat econòmica previstos amb anterioritat a l'aprovació de la modificació número 24 del PGOU. El planejament vigent previ a l'esmentada modificació és d'una banda el pla parcial Mas Marroc, (DOGC 4073 del 17/02/2004) i la seva posterior modificació (DOGC 4677 del 17/07/2006 que compta amb la reparcel·lació tant aprovada com inscrita (BOP 52 del 14/03/2007) i la urbanització mig executada; i de l'altra, part del pla parcial Mas Masó (DOGC 3876 de 05/05/2003), reparcel·lat (BOP 15 del 23/01/2004) i recepcionada la urbanització (11 de juliol de 2007).

ARTICLE 2. SITUACIÓ I ÀMBIT

La modificació se situa al sud-oest de Girona, a ponent del sector industrial Mas Xirgu. Ocupa els terrenys entre la riera Marroc a l'est i al sud, el límit de terme amb el municipi de Salt a l'oest i el carrer Maria Castanyer al nord, en un entorn en procés de consolidació. El sector ha estat urbanitzat en la part corresponent al carrer de Salt i al parc que comparteix amb Mas Masó.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 101.123,83 m².

ARTICLE 3. OBLIGATORIETAT

Segons l'article 4 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, les disposicions contingudes en l'esmentat PGOU i les seves modificacions obliguen al seu compliment per igual tant a l'administració com als particulars. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del text refós del PGOU.

ARTICLE 4. VIGÈNCIA

Segons l'article 5 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, i la seva normativa, 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
3. Agenda i avaluació econòmico-financera
4. Plànols

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

ARTICLE 7. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

La classificació del sòl inclòs en l'àmbit de la modificació número 70 del PGOU és la de sòl urbanitzable.

ARTICLE 8. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

La present modificació té assignades qualificacions de zones i sistemes. Les zones tindran qualificacions de dotacions i serveis privats (clau 3) i els sistemes es repartiran entre sistemes d'espais lliures (clau E), equipaments (clau E) i viari (clau A).

ARTICLE 9. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 237 DE LES NNUU

ARTICLE 237. SU SECTOR MAS MARROC.

1. ÀMBIT:

- a. Comprèn l'àrea limitada al Nord pel límit amb el Sector Urbanitzable Mas Masó (franja per sobre del carrer Salt), al Sud i a l'Est per la Riera Marroc, i a l'Oest pel límit del terme Municipal amb Salt.
- b. L'àmbit d'aquest sector ve delimitat en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000.
- c. La superfície total del sector es de 89.101,88 m².

2. OBJECTIUS:

- a. Definir l'estructura urbana del límit de Girona amb Salt de manera coordinada entre els dos municipis, creant un sector urbanitzable d'un àmbit superior al propi de Girona.
- b. Acumular el màxim d'espai lliure vers la riera Marroc per a garantir un parc corredor hidrològic, amb la intenció que tinguí continuïtat en els diferents municipis que aquesta riera travessa (Girona, Salt i Vilablareix) i definint el que serà el Parc de l'Oest.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

- a. El coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,35 m²sostre/m²sòl.
- b. Prolongar el carrer la Gerundense.
- c. Els percentatges mínims de cessió per cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	
	Espais lliures	
	Equipaments	
	SÒL PÚBLIC mínim	70%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	SÒL PRIVAT màxim	30%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística.

- d. L'ús global d'aquest sector és el terciari.

4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- a. Es determina un únic polígon, que s'executarà pel sistema de cooperació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que tots els propietaris actuals inclosos dins del mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.

ARTICLE 10. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 238 DE LES NNUU

ARTICLE 238. SU SECTOR MAS MASÓ.

1. ÀMBIT:

- a. Comprèn l'àrea limitada al Nord per la zona verda contigua al carrer Tomàs Carreras i Artau, al Sud pel límit amb el Sector Urbanitzable Marroc (franja per sobre del carrer Salt), a l'Est per la riera Marroc i el carrer Montnegre, i a l'Oest per límit del terme municipal amb Salt i per l'escola Publica Montfalgàs .
- b. L'àmbit d'aquest sector ve delimitat en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000. La superfície total del sector es de 74.928 Ha.

2. OBJECTIUS:

- a. Definir l'estructura urbana del límit de Girona amb Salt de manera coordinada entre els dos municipis.
- b. Obtenir una illa destinada a equipaments en continuïtat amb els equipaments existents a Can Gibert del Pla.
- c. Definir una àrea d'ús residencial amb una densitat mitjana
- d. Acumular el màxim d'espai lliure vers la riera Marroc per a garantir un parc corredor hidrològic, amb la intenció que tingui continuïtat en els diferents municipis que aquesta riera travessa (Girona, Salt i Vilablareix)

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

- a. El coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,75 m²sostre/m²sòl.
- b. La densitat màxima d'habitatges serà de 75 habitatges/Ha.
- c. Els percentatges mínims de cessió per cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	
	Espais lliures	
	Equipaments	
	SÒL PÚBLIC mínim	65%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	SÒL PRIVAT màxim	35%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística.

- d. Caldrà fer una reserva del 10% de l'aprofitament total per a destinar-lo a habitatge social.
- e. L'ús global d'aquest sector és el residencial.

4. Condicions de gestió:

- a. Es determina un únic polígon, que s'executarà pel sistema de cooperació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que tots els propietaris actuals inclosos dins del mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL.

Per tot allò no regulat específicament en aquesta modificació puntual del Pla General serà d'aplicació la regulació establerta a les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona.

III.AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

1. AGENDA

La present modificació del text refós del PGOU serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva.

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

La present modificació puntual del text refós del PGOU no té repercussió a efectes financers, atès que l'àmbit de la modificació ja té la gestió aprovada i publicada.

IV.PLÀNOLS

I_01.SITUACIÓ

I_02.ORTOFOTO

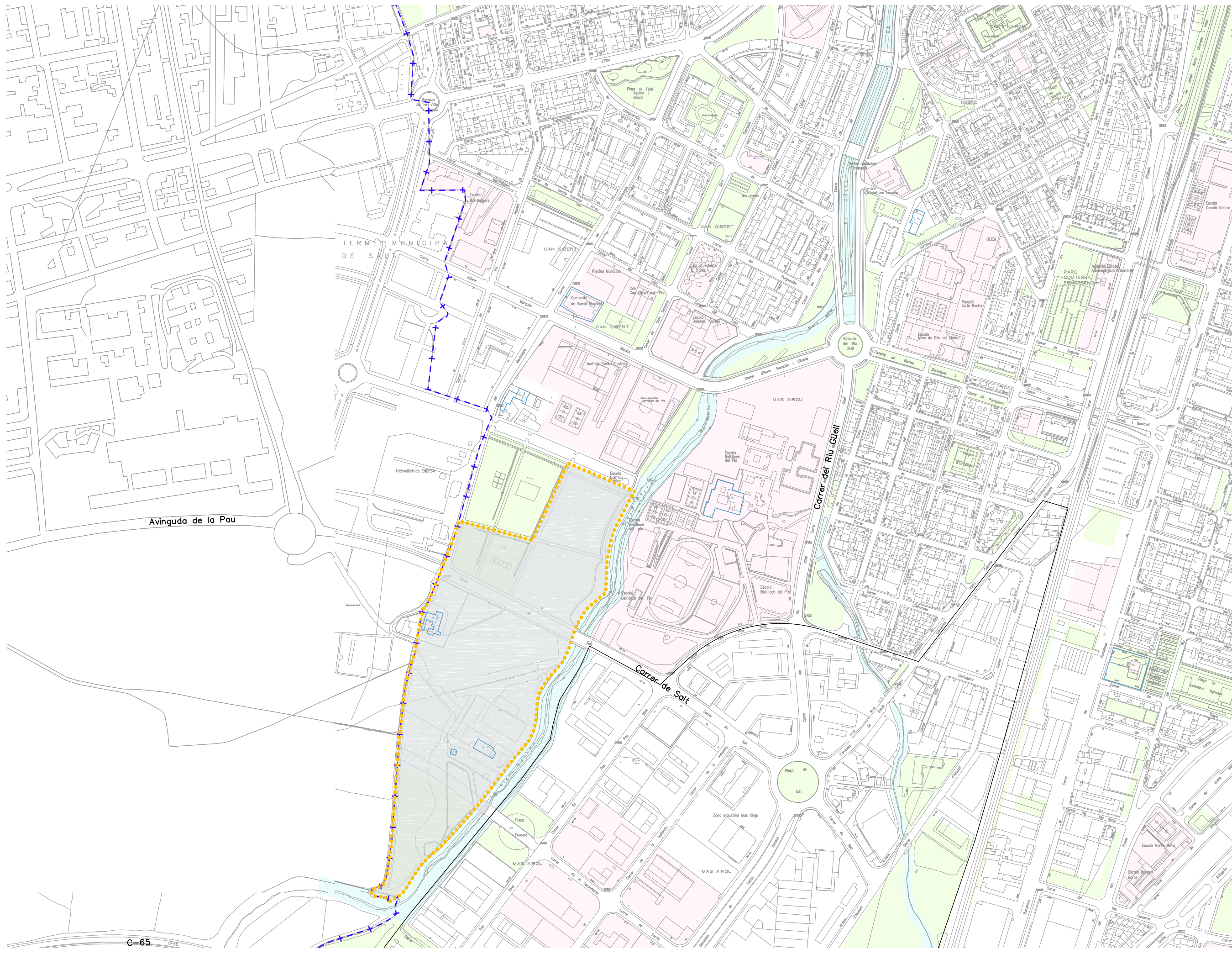
I_03.CADASTRE

I_04.PLANEJAMENT VIGENT

O_01.PLANEJAMENT PROPOSTA

O_02A.SERVITUDS AERONÀUTIQUES

O_02B.SERVITUDS AERONÀUTIQUES



C-65

Avinguda de la Pau

TERME MUNICIPAL DE SALT

Carrer del Riu Güell

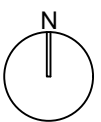
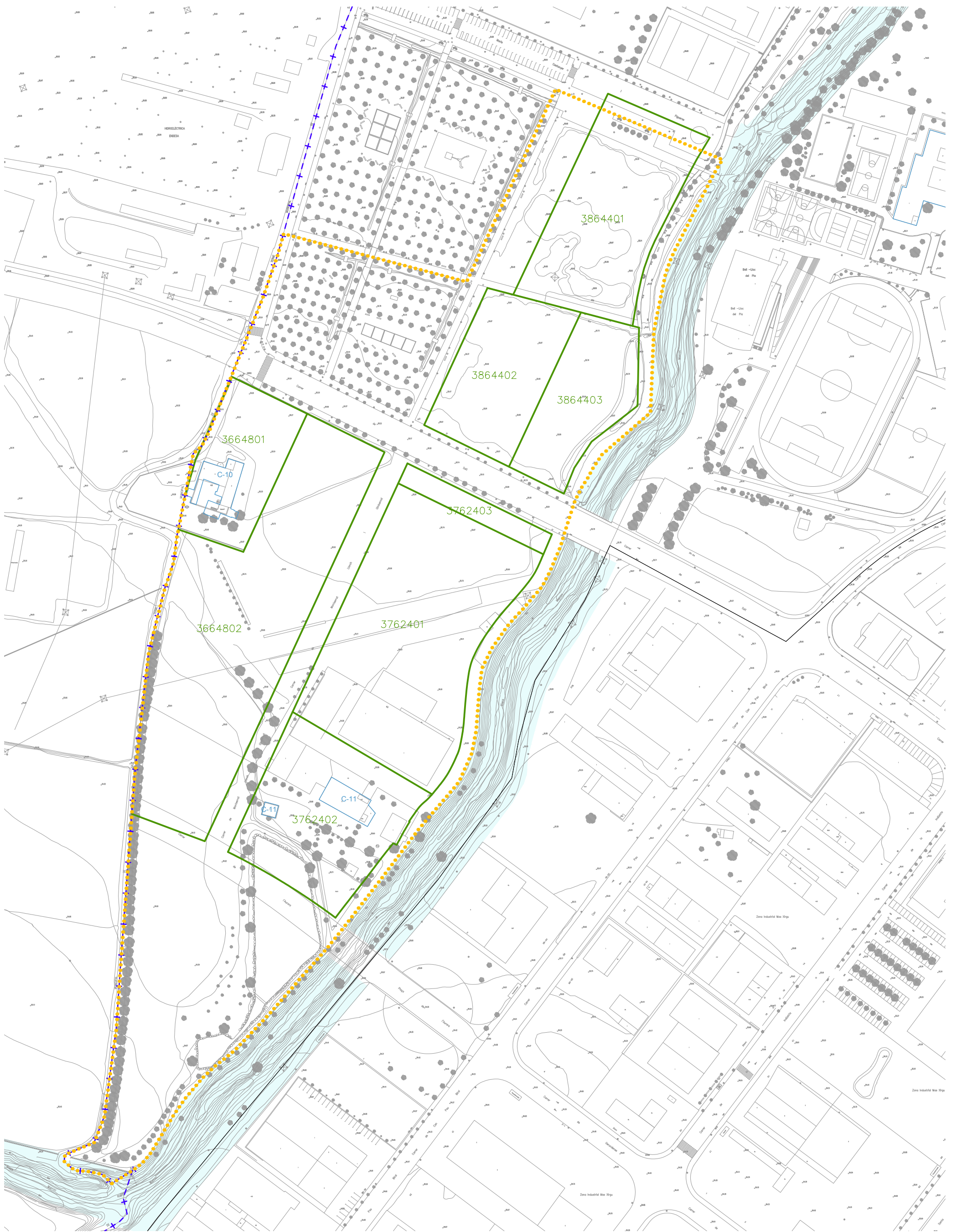
Carrer de Salt



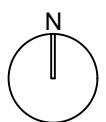
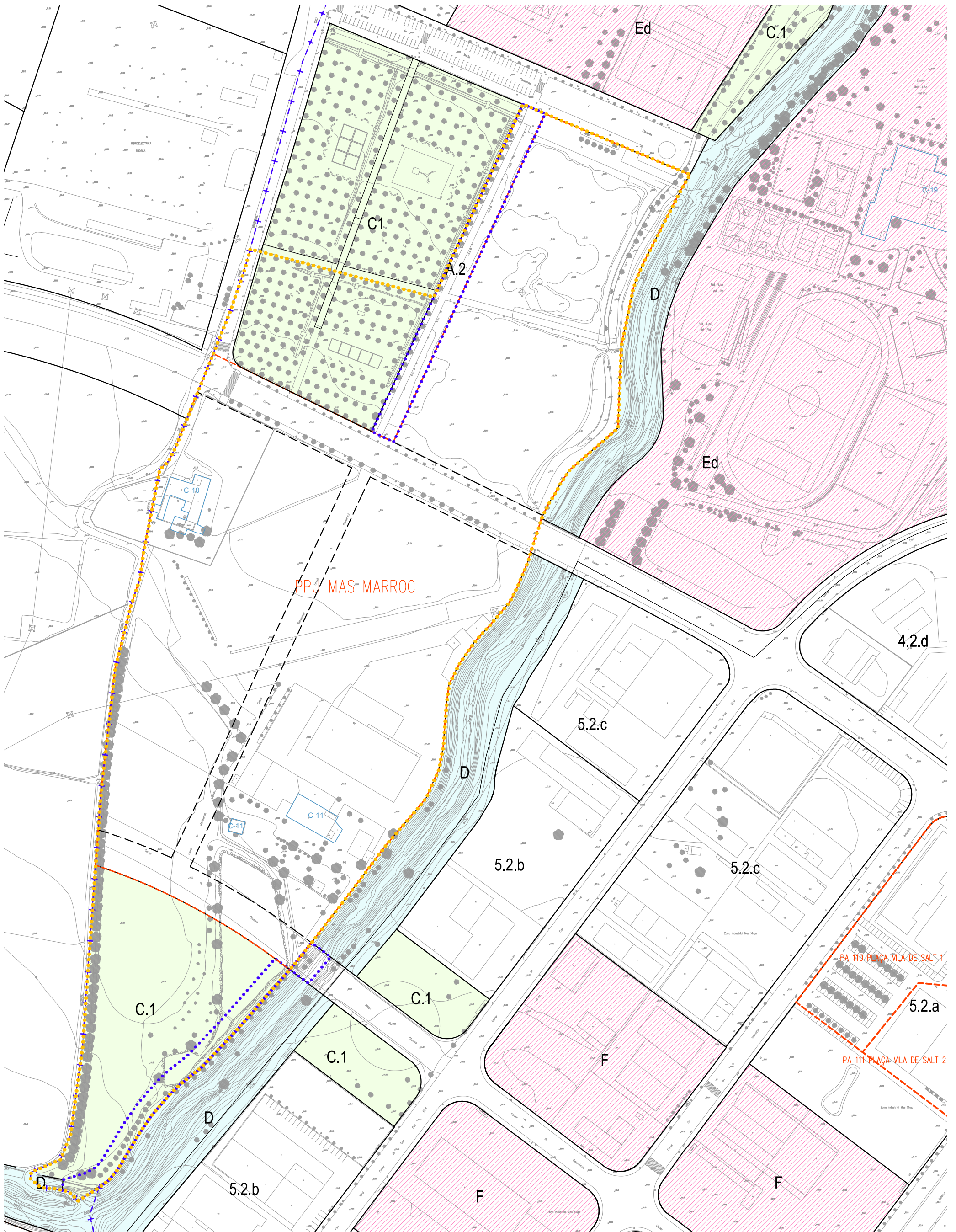
Límit Terme Municipal — + — + — +
 Àmbit modificació — ····· —



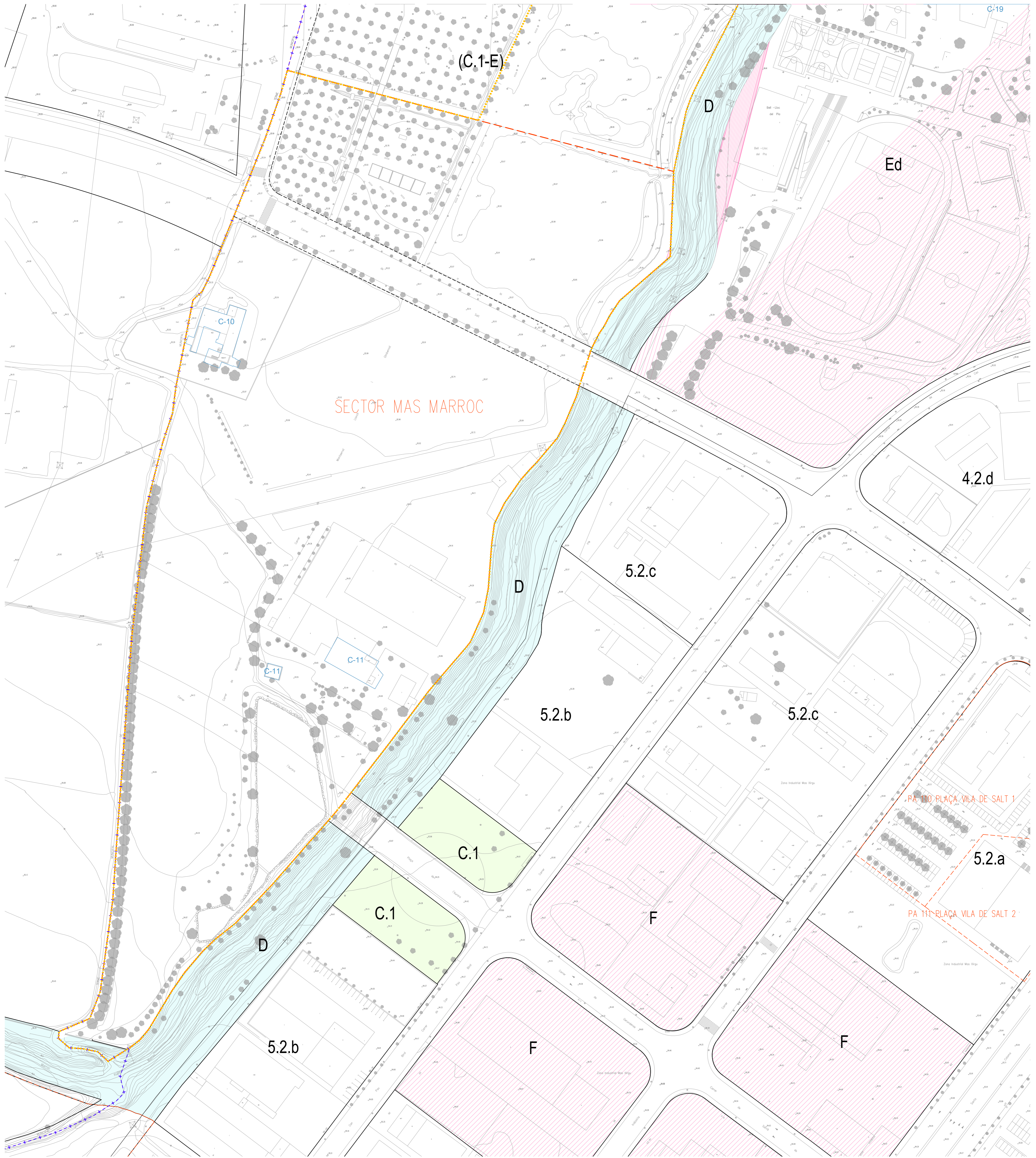
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM. 70. DEIXAR SENSE EFECTE MPGOU24

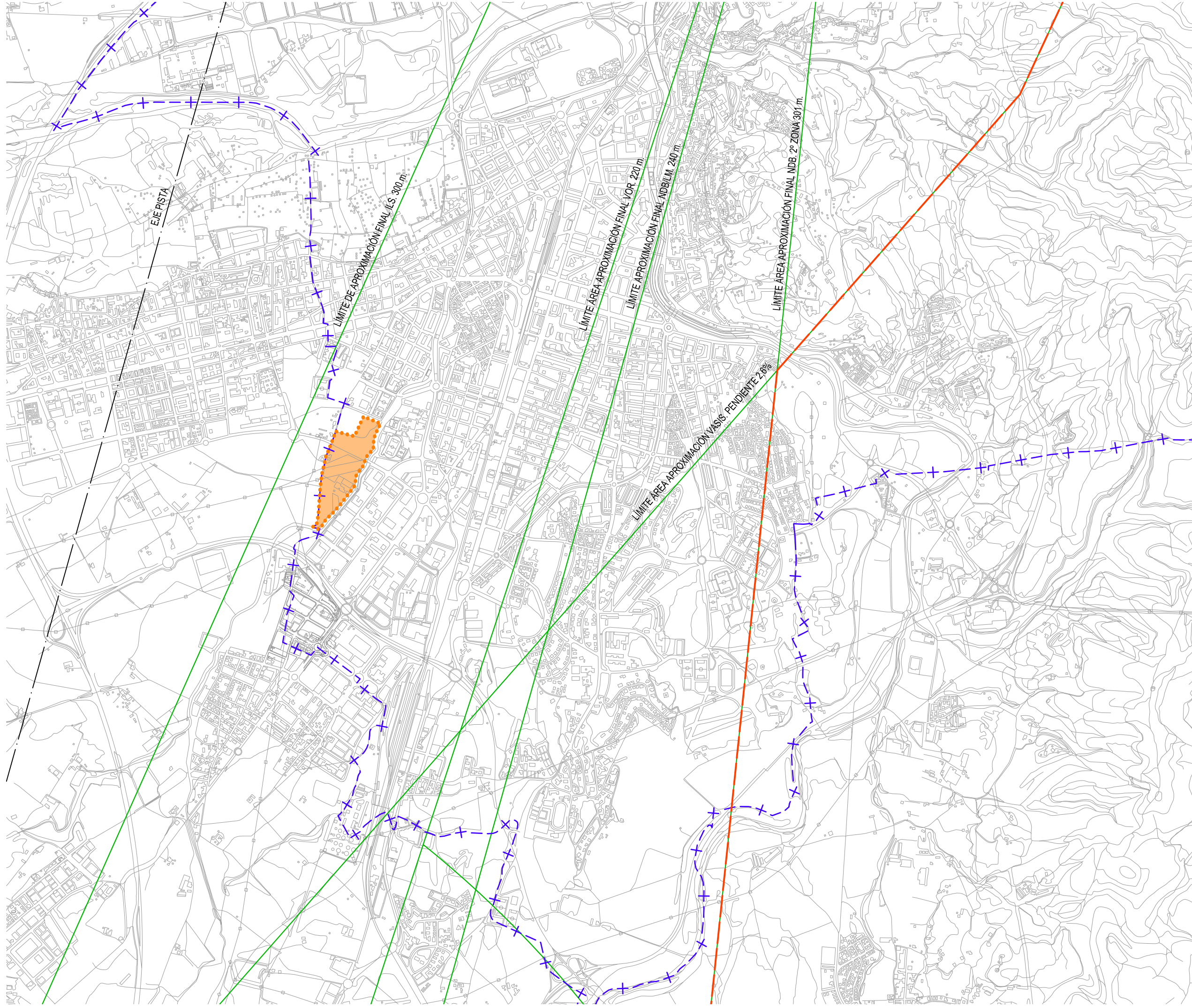


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM. 70. DEIXAR SENSE EFECTE MPGOU24

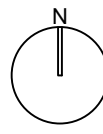


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM. 70. DEIXAR SENSE EFECTE MPGOU24





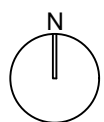
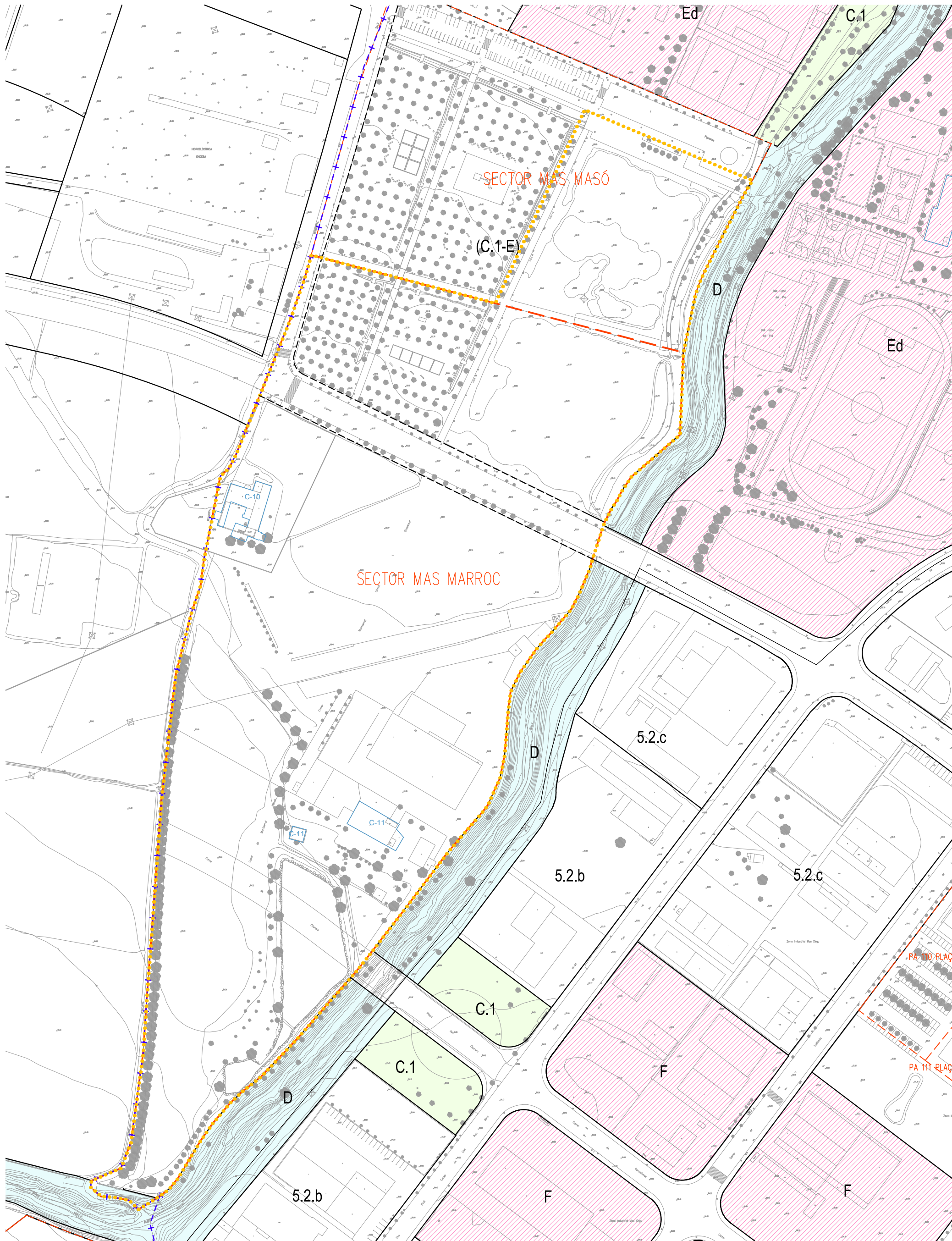
- Límitació d'alçada de les servituds d'operació de les aeronaus
- Límitació envoltent servitud d'operació de les aeronaus



- - - Terme Municipal
- Àmbit



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM. 70. DEIXAR SENSE EFECTE MPGOU24



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM. 70. DEIXAR SENSE EFECTE MPGOU24

Equip redactor:

Servei de Planejament i Gestió / Àrea d'Urbanisme:

Cap del servei de planejament:

Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte

Redacció:

Rosa Peralta Saguer, arquitecta

Cap dels serveis jurídics d'urbanisme :

Joana Mendieta Bosch, advocada

GIRONA, SETEMBRE 2018