

Jose Ignacio  
Araujo Gomez  
DNI 38108484Z  
(TCAT)

Signat digitalment per Jose Ignacio  
Araujo Gomez - DNI 38108484Z  
(TCAT)  
Motiu: DILIGÈNCIA.- Per fer constar  
que el present projecte fou  
verificat per acord del Ple  
Municipal de data 13 de febrer de  
2023  
Data: 2023.02.27 13:24:36 +01'00'



---

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA NÚM.71 PA\_53 STA.COLOMA-FECSA

---

ABRIL 2022 - MODIFICAT DESEMBRE 2022

MPGOU NÚM 71 PA-53 STA COLOMA-FECSA





# MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA NÚM.71 PA\_53 STA.COLOMA-FECSA.....1

<b>I. MEMÒRIA .....</b>	<b>3</b>
1. ANTECEDENTS .....	3
2. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ .....	3
3. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA .....	4
4. SITUACIÓ I ÀMBIT .....	4
5. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ .....	5
6. MARC URBANÍSTIC I LEGAL .....	5
6.1. LEGISLACIÓ ESTATAL I AUTONÒMICA .....	5
6.2. LEGISLACIÓ MUNICIPAL. ....	5
6.3. LEGISLACIÓ SECTORIAL. ....	5
7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, USOS DEL SÒL I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ .....	6
8. PLANEJAMENT VIGENT .....	6
8.1 DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES. ....	6
8.2 DISPOSICIONS GENERALS DE LES ZONES. ....	11
8.2.1. DISPOSICIONS GENERALS DE L'ORDENACIÓ. ....	11
9. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ .....	12
10. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES.....	12
11. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES RESERVES PER A SISTEMES URBANÍSTICS.....	13
12. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ .....	13
13. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA .....	14
14. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE .....	14
14.1. INFORME AMBIENTAL .....	14
15. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ A LA DIRECTIVA DE SERVEIS .....	16
16. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE .....	16
17. MEMÒRIA SOCIAL.....	16
18. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA .....	17
1. CRITERIS I OBJECTIUS.....	17
2. IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES DE LA MPGOU .....	17
ANNEX I. DOCUMENT COMPRESIU .....	21
ANNEX II. RESOLUCIÓ CONSELLER DE 20 DE SETEMBRE DE 2004 .....	23
<b>II. NORMATIVA.....</b>	<b>27</b>
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL .....	27
ARTICLE 1. NATURALESA I OBJECTE .....	27
ARTICLE 2. SITUACIÓ I ÀMBIT .....	27
ARTICLE 3. OBLIGATORIETAT .....	27



ARTICLE 4. VIGÈNCIA.....	27
ARTICLE 5. INTERPRETACIÓ.....	28
ARTICLE 6. DETERMINACIONS .....	28
<b>CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....</b>	<b>28</b>
ARTICLE 7. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.....	28
ARTICLE 8. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. SISTEMES.....	29
ARTICLE 9. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. ZONES.....	30
ARTICLE 10. MODIFICACIÓ FITXA ANNEX NORMATIU PA-53 STA.COLOMA-FECSA.....	30
<b>III. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA .....</b>	<b>33</b>
1. AGENDA.....	33
2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA .....	33
<b>IV. PLÀNOLS.....</b>	<b>41</b>
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ .....	41
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ .....	41



# 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.

En el període d'exposició pública posterior a l'aprovació inicial (DOGC 8163 de 26/6/2020) del document es va registrar una al·legació (en data 28/8/2020) i posterior addenda (en data 26/01/2022) al document on, entre d'altres aspectes, es proposava una ordenació alternativa de l'aprofitament urbanístic.

## 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 la reordenació de l'àmbit del PA-53 Sta.Coloma-Fecsa.

El seu abast és reordenar els usos del polígon tant en relació a l'equipament contigu com amb la nova projecció de la carretera Barcelona, amb l'objectiu d'encaixar adequadament els sòls d'aprofitaments i els sòls de sistemes amb la millor implantació en l'entorn, ajustant-se també, a les necessitats canviants de la ciutat; aquestes necessitats ja han motivat els tràmits per destinar la finca adjacent (antiga fàbrica SIMON) en un centre d'educació secundària.

La rehabilitació i adequació de l'edificació existent de l'antiga fàbrica SIMON posarà a disposició un important sostre d'equipament, que caldrà complementar amb espais lliures al seu servei; alhora, la legislació en matèria ferroviària limita la superfície edificable del polígon 53 (objecte de la present modificació). Aquests dos factors són la base de la tramitació de la modificació, que fa una proposta per ajustar l'edificació a la legislació vigent, tot ordenant els sistemes del polígon en relació a l'equipament adjacent.

En la modificació s'ajusta la normativa del sistema d'equipaments per adequar els usos a les necessitats específiques d'aquestes dotacions d'interès públic i social i al servei directe de la ciutadania.

D'acord amb la disposició transitòria tercera del DLEG 1/2010 text refós de la LUC, si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal adaptat a les determinacions d'aquesta llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general poden establir reserves de sòl



per a habitatges de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.7.

Essent la voluntat del consistori acollir-se a la disposició transitòria 3a, la present modificació reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

El document no està sotmès a avaluació ambiental, d'acord amb l'apartat 6 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 i per tractar-se d'una modificació de planejament urbanístic no inclosa en la lletra "a" de l'esmentat apartat "6"; s'incorpora l'informe de sostenibilitat ambiental, segons determinacions de l'article 59 del text refós de la LUC.

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

S'incorpora un apartat de memòria social en compliment de la Disposició Transitòria Tercera del text refós de la LUC.

### **3. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA**

La rehabilitació i adequació de l'edificació existent de l'antiga fàbrica SIMON posarà a disposició un important sostre d'equipament, que caldrà complementar amb espais lliures al seu servei; alhora, la legislació en matèria ferroviària limita la superfície edificable del polígon 53 (objecte de la present modificació). Aquests dos factors, juntament amb la voluntat de millorar l'ordenació i d'integrar les futures edificacions dins la nova ordenació de la carretera Barcelona (PA\_116 i PA\_117) són la base de la tramitació de la modificació, que fa una proposta per ajustar l'edificació a la legislació vigent, tot ordenant els sistemes del polígon en relació a l'equipament adjacent.

En el marc descrit, es proposa la modificació número 71 del PGOU per l'ajust de l'ordenació del polígon d'actuació 53 Sta Coloma-Fecsa, amb l'objectiu de millorar la implantació tant de zones com de sistemes.

### **4. SITUACIÓ I ÀMBIT**

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb la zona d'eixample (1.2) i els sistemes d'espais lliures (clau C.1), sistema viari (clau A.) i sistema ferroviari (clau B). Limita al nord amb el carrer de Santa Coloma, a l'est amb la carretera Barcelona, al sud amb sòls d'equipament



inclosos en el PA-117 carrer Barcelona-sector Nord i a l'oest amb sòls de sistema ferroviari de la línia Barcelona-Portbou.

L'àmbit total de la modificació té una superfície de 6.723,00 m<sup>2</sup>.

## **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 98 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 rehabilitació urbana, 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 posteriors modificacions; tanmateix el reglament ha estat modificat pel decret 80/2009, de 19 de maig, per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament i posteriors modificacions.

### **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.

En relació amb la normativa ferroviària resulta d'aplicació la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari i el seu Reglament aprovat pel RD 2387/2004 de 30 de desembre.

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

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol i\_3 "Estructura de la propietat". Els sòls se situen en sòl urbà no consolidat i no hi ha cap altre construcció que una tanca senzilla d'obra que delimita la parcel·la propietat d'ADIF; els sòls restants estan lliures d'edificació, coberts de vegetació espontània.

Es corresponen a les finques cadastrals 4562201 (propietat ADIF), 4562202 (propietat privada) 4562203 (propietat privada).

Atès que la present modificació no comporta ni l'increment de sostre edificable ni de la densitat d'ús residencial o la intensitat ni al transformació dels usos establerts, no és necessari incloure la identitat dels propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades.

Les finques afronten al carrer Barcelona i carrer santa Coloma, des dels que hi ha l'accés i poden connectar amb els serveis urbanístics necessaris. La urbanització està incompleta.

## 8. PLANEJAMENT VIGENT

La classificació del sòl inclòs en l'àmbit és la de sòl urbà no consolidat, d'acord amb el planejament vigent i té assignades qualificacions de zona d'exemple i de sistemes (ferroviari, viari, d'espais lliures).

### 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.

La superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona, resta subjecte a una servitud de limitació d'activitats, a raó de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'emplantin en el seu interior i puguin suposar un perill per les operacions aèries o pel correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. L'esmentada possibilitat s'estendrà als usos del sòl que s'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'èser 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 pertorbadores del funcionament habitual de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, malgrat que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requeriran al corresponent autorització d'acord amb les previsions de l'article 16 del D 584/72 de servituds aeronàutiques.

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

L'execució de qualsevol construcció o instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors - incloses les pales- mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars) o la plantació requerirà 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.

#### **ARTICLE 139. PROTECCIÓ DEL SISTEMA FERROVIARI**

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari i els seus àmbits de limitacions a la propietat, estaran subjectes al règim de protecció establert per la Llei 39/2003 de 17 de novembre del sector Ferroviari i el seu Reglament aprovat pel RD 2387/2004 de 30 de desembre vigents, en la que es delimita:
  - La zona de domini públic que comprèn els terrenys ocupats per la explanació de la línia ferroviària i una franja de terrenys de 8 metres a banda i banda, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la línia des de les arestes exteriors de l'explanació. No obstant, en sòl qualificat com urbà consolidat pel planejament urbanístic, aquesta distància es redueix a 5 metres.
  - La zona de protecció constituïda per les franges de terreny situades a ambdós costats de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta i situades a 70 metres de l'aresta exterior de la explanació més pròxima. En sòl qualificat com urbà consolidat pel planejament urbanístic aquesta distància es redueix a 8 metres.
  - Les línies límit d'edificació se situen a 50 metres de l'aresta exterior de la plataforma, mesurades horitzontalment a partir d'aquesta aresta. No obstant, i en virtut de l'Ordre ministerial FOM/2230/2005 de 6 de juliol (BOE 12 de juliol), en els trams de les línies que recorren per zones urbanes i sempre que ho permeti el planejament urbanístic corresponent, aquesta distància es redueix amb caràcter general a 20 metres.
  - En el sòl classificat com a sòl urbà consolidat pel corresponent planejament urbanístic, les distàncies establertes als paràgrafs anteriors per la protecció de la infraestructura ferroviària



seran de cinc metres per a la zona de domini públic i de vuit metres per a la de protecció, comptats en tots dos cassos des de les arestes exteriors de la explanació.

- El ministeri de Foment i ADIF, en l'àmbit de les seves respectives competències, d'acord amb el que s'estableix a la LSF, RSF i legislació que hi concorri, podran reduir les distàncies assenyalades.
2. El planejament derivat, els projectes i obres tindran en compte les limitacions a la propietat i el règim de protecció al ferrocarril citat a l'apartat anterior, que suposa que:
    - En les zones de Domini públic i de protecció, per executar qualsevol tipus de obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar-ne el destí o el tipus d'activitat, i plantar o tallar arbres, es requereix la prèvia autorització de l'ADIF
    - En els terrenys situats fins a la línia límit d'edificació, queda prohibit qualsevol tipus d'obra d'edificació, reconstrucció o ampliació, exceptuant les que resultin necessàries per a la conservació i manteniment de les edificacions existents, per les que també es requerirà la prèvia autorització de l'ADIF.
  3. Qualsevol actuació que es realitzi en els àmbits de limitacions a la propietat definits al punt 1, estarà subjecte a les disposicions de la legislació estatal, autonòmica i local en matèria de sorolls i vibracions, tant en el que es refereix a les línies ferroviàries actuals com a les futures obres a realitzar per a l'execució del soterrament i no comportaran per al ferrocarril, ni per a l'empresa explotadora ferroviària, cap càrrega i, en cap cas, suposarà afectació a la correcta explotació ferroviària o a l'execució de les obres de soterrament.
  4. En el moment que s'aprovi, definitivament, la proposta del nou traçat de ferrocarril de la línia d'Alta Velocitat i la del traçat de RENFE, s'haurà de redactar un Pla de Millora Urbana de tots els terrenys qualificats de Sistema Ferroviari (Clau B), incloent els espais del sòl que ocupa l'actual estació, així com les superfícies contigües afectades, de manera que es pugui projectar i construir un sistema que permeti la intermodalitat entre el transport, els equipaments i altres dotacions per a la ciutat.

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

1. 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 C.1. SISTEMA DE PLACES PARCS I JARDINS URBANS.**

2. 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.
  - Us dominant: lleure

#### **CLAU E. SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARIS.**

3. Recollida als articles 178 a 182 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona. Comprèn els sòl que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social al servei directe dels ciutadans.
4. Es diferencien els següents tipus d'equipament:



- Equipament docent, identificat amb la clau E.d: comprèn les instal·lacions on es desenvolupa l'activitat educativa.
- Equipament cultural i religió, identificat amb la clau E.c: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen activitats de tipus cultural i religió.
- Equipament sanitari-assistencial, identificat amb la clau E.s; comprèn les instal·lacions on es desenvolupen les activitats sanitàries i assistencials.
- Equipament administratiu, identificat amb la clau E.a: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen activitats de tipus administratiu.
- Equipament esportiu, identificat amb la clau E.e: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen activitats esportives.

## ARTICLE 181. CONDICIONS D'ÚS

### 1. Usos dominants:

- A l'àmbit identificat amb la clau E.d, l'ús dominant és el docent: llars d'infants, escoles, instituts, escoles d'educació especial, centres universitaris, etc.
- A l'àmbit identificat amb la clau E.c, els usos dominants són els culturals i els religiosos: centres cívics i socials, biblioteques, arxius, museus, centres religiosos, temples, convents, monestirs, etc.
- A l'àmbit identificat amb la clau E.s, els usos dominants són el sanitari i l'assistencial: centres sanitaris, clíniques, hospitals, centres assistencials, geriàtrics, residències col·lectives, etc.
- A l'àmbit identificat amb la clau E.a, els usos dominants corresponen a centres o edificis destinats a serveis administratius de tot tipus.
- A l'àmbit identificat amb la clau E.e, l'ús dominant és l'esportiu: camps de futbol, atletisme, pistes poliesportives cobertes i descobertes, pistes de tennis, etc.
- Serà necessària la redacció d'un Pla Especial d'assignació d'usos, en aquelles parcel·les que no tinguin un ús concret o no assignat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General o que es vulgui modificar l'ús existent o assignat actualment, ja siguin de titularitat pública o privada. Aquesta condició serà d'obligat compliment excepte quan l'assignació d'un ús concret es realitzi sobre equipaments que siguin de titularitat pública i escala de barri.
- El Pla Especial justificarà l'ús assignat en funció de la disponibilitat potencial segons planejament, de terrenys destinats a equipaments, de la idoneïtat de la localització i de les necessitats i/o cobertura del servei al que es destinarà l'equipament esmentat. Altrament en el Pla Especial es determinaran les condicions bàsiques de l'ordenació i l'edificació a les que s'haurà d'ajustar la nova edificació d'acord amb els paràmetres definits en l'article anterior.

### 2. Usos compatibles:

- Aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, el Pla General, reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.
- S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.



## 8.2 DISPOSICIONS GENERALS DE LES ZONES.

### CLAU 1.2. ZONA D'EIXAMPLE.

Es regula per l'article 201 de les NNUU del PGOU i comprèn els eixamples urbans i suburbans històrics, on prengué lloc l'extensió urbana de finals de segle XIX i primera meitat del XX fins la generalització del vehicle privat i sobre els que s'han produït el pes de creixement i de la localització de les activitats centrals i de servei. Comprèn l'edificació entre mitgeres amb façanes sobre l'alineació de vial. Inclou conjunts amb tipologia de casa de cos. El tipus d'ordenació és d'alineació a vial.

### 8.2.1. DISPOSICIONS GENERALS DE L'ORDENACIÓ.

Els paràmetres urbanístics del PA-53 Sta. Coloma-FECSA s'estableixen a la corresponent fitxa de l'annex a les normes urbanístiques i també a la resolució del conseller de Política territorial i Obres Públiques de data 20 de setembre de 2004 d'estimació de recurs de reposició en l'àmbit del PA-53, que delimita el sostre màxim edificable segons plànol d'ordenació annex a la resolució, que s'adjunta com a ANNEX II a la present modificació.

S'adjunta a continuació la fitxa de l'annex normatiu del polígon d'actuació 53 "Santa Coloma-Fecsa":

<b>POLIGON D'ACTUACIÓ – 53.</b>	<b>SANTA COLOMA-FECSA</b>
---------------------------------	---------------------------

#### ÀMBIT:

- Sòl situat entre la Ctra. Barcelona, carrer Sta. Coloma i espai destinat a serveis ferroviaris.
- La superfície del sector és de 6.723 m<sup>2</sup>.

#### OBJECTIUS GENERALS:

- Establir una nova ordenació i ús del sòl amb edificació amb façana a la Ctra. de Barcelona i espai
- lliure entre l'edifici i les vies.
- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta destinat a espais lliures.
- Urbanització a càrrec dels promotors del sòl destinat a sistema viari i d'espais lliures.

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

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m <sup>2</sup>	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:	6.723	100,00
Sostre màxim (m <sup>2</sup> sostre):		
Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl):		
Ús global:	RESIDENCIAL	



RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:	4.772	71,00
Viari:	2.446	
Espais lliures:	2.326	
Equipaments:		
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:	1.951	29,00
Residencial:		
<b>ALTRES DETERMINACIONS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 1.2.</li> <li>- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 2 (Ordenació detallada, gestió i execució del sòl urbà, escala 1/2.000).</li> </ul>		

### CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- La Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de compensació.

## 9. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ

Els objectius i criteris de la modificació són:

- Reordenar el polígon per ajustar-lo a la normativa sectorial vigent en l'àmbit ferroviari.
- Adaptar els sistemes del municipi a les necessitats canviants de creixement del municipi.
- Implantar tant l'aprofitament com els sistemes previstos amb la millor relació amb l'entorn.
- Generar un teixit d'usos diversos que puguin donar servei al residencial proposat.

## 10. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES

### PLANEJAMENT VIGENT

CLASSIFICACIÓ	QUALIFICACIÓ	sòl (m²)	%sòl	st màx (m²)
<b>Sistemes</b>	<b>A.2</b> Sistema de xarxa viària urbana	2.181,00	32,44%	
	<b>B/A</b> Ferroviari/Viari	386,00	5,74%	
	<b>C.1</b> Sistema de places, parcs i jardins urbans	2.326,00	34,60%	
	<b>TOTAL SÒL PÚBLIC</b>	<b>4.893,00</b>	<b>72,78%</b>	
<b>Zones</b>	<b>1.2</b> Residencial eixample	1.830,00	27,22%	7.248,00
<b>TOTAL ÀMBIT</b>		<b>6.723,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.248,00</b>



## PLANEJAMENT PROPOSTA

CLASSIFICACIÓ	QUALIFICACIÓ	sòl (m²)	%sòl	st màx (m²)	
Sistemes	A.2	Sistema de xarxa viària urbana	1.786,37	26,57%	
	A.3	Sistema de xarxa viària vianants	210,98	3,14%	
	B/A	Ferrovitari/Viari	386,00	5,74%	
	C.1	Sistema de places, parcs i jardins urbans	2.330,85	34,67%	
	E	Sistema d'equipaments comunitaris	713,90	10,62%	
TOTAL SÒL PÚBLIC		5.428,10	80,74%		
Zones	1.2.f	Residencial eixample	1.294,90	19,26%	7.248,00
TOTAL ÀMBIT		6.723,00	100,00%	7.248,00	

## 11. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES RESERVES PER A SISTEMES URBANÍSTICS

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

	modificació (m²)	vigent(m²)	Increment C.1 (m²)
Sistema espais lliures (C.1)	2.330,85	2.326,00	+ 4,85

Es constata l'augment de la superfície de zones verdes així com la funcionalitat dels sistemes objecte de modificació; els sòls de sistemes de la modificació busquen, tant donar servei al sòl d'aprofitament, com completar les necessitats dels equipaments de l'entorn i establir una ordenació integrada dins la nova configuració d'aquest tram del carrer Barcelona. Conseqüentment, es millora tant la qualitat com la funcionalitat dels sistemes de l'àmbit i, especialment, els sistemes d'espais lliures.

## 12. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

L'àmbit objecte de modificació se situa en un sector de la ciutat en procés de regeneració, tant de l'ordenació com dels usos, en base a la modificació del PGOU número 59 per la supressió del PMU 13; d'altra banda, es preveu destinar la parcel·la adjacent a l'ús d'equipament docent. En aquest marc es proposa reordenar l'àmbit tant per completar les necessitats del futur equipament docent com per integrar l'ordenació del PA-53 en el model previst en el PA-116 i PA-117 i donar una lectura unitària a la nova projecció de la carretera Barcelona. L'aprofitament de l'àmbit es distribueix en dues finques independents, que comparteixen una planta-basament amb voluntat comercial, per damunt del qual s'aixecarien dos blocs: un de fins a 8 plantes i un altre de fins a 11 plantes d'alçada, d'ús residencial. Aquestes torres tindrien una certa repetició des de la rotonda de mas Gri i fins l'àmbit del PA-53. L'aprofitament de l'àmbit es distribueix en dues finques independents: una qualificada de zona residencial d'habitatge protegit i l'altra de zona residencial lliure.



L'ús previst com a equipament docent de l'edifici adjacent a l'àmbit és un factor que influeix en la nova ordenació: es reflecteix en la peça destinada a sistema d'espais lliures que es posiciona en contacte amb l'equipament, com a peça de transició entre els sòls residencials i els d'equipament, i alhora al servei d'ambdós usos.

Els doble sistema viari/ferroviari no presenta cap modificació, i es dóna continuïtat als sistemes tant d'espais lliures (C.1) com de vialitat (A.2) que provenen de les noves ordenacions al sud de l'àmbit.

### 13. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

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

### 14. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE 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.

#### 14.1. INFORME AMBIENTAL

##### 1. DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ:

L'àmbit de la modificació és el delimitat als plànols i es correspon amb la zona d'exemple (1.2) i els sistemes d'espais lliures (clau C.1), sistema viari (clau A.) i sistema ferroviari (clau B). Limita al nord amb el carrer de Santa Coloma, a l'est amb la carretera Barcelona, al sud amb sòls d'equipament inclosos en el PA-117 Carrer Barcelona-sector Nord i a l'oest amb sòls de sistema ferroviari de la línia Barcelona-Portbou. L'àmbit total de la modificació té una superfície de 6.723,00 m<sup>2</sup>.

Els objectius i criteris de la modificació són:

- Reordenar el polígon per ajustar-lo a la normativa sectorial vigent
- Adaptar els sistemes del municipi a les necessitats canviants de creixement.
- Implantar tant l'aprofitament com els sistemes previstos amb la millor relació amb l'entorn.

La proposta es concreta de la següent manera:





- Es proposa reordenar l'àmbit per integrar l'ordenació del PA-53 per integrar-lo en el model previst en el PA-116 i PA-117. En la peça destinada a sistema d'espais lliures es posiciona adjacent a l'equipament, com a peça de transició entre els sòls residencials i els d'equipament, que alhora es posa al servei d'ambdós usos.

## 2. REQUERIMENTS AMBIENTALS:

Atès que l'àmbit de la modificació es desenvolupa totalment en sòl urbà i que no es proposa cap alteració de les qualificacions, ni ampliació de la superfície de l'àmbit, ni canvi de titularitat, es considera que la modificació no té cap afectació sobre el medi natural, la hidrologia ni l'estructura i els usos del sòl.

En relació amb la demanda d'aigua i el sanejament la modificació no implicarà un augment de la demanda d'aigua ni del volum generat d'aigües residuals, atès que no es modifica el sostre establert en el pla general, ni tampoc hi ha canvis significatius en el sòl destinat a espais lliures. No s'esperen efectes significatius sobre la gestió de la demanda d'aigua i el sanejament.

La modificació no altera les previsions fetes pel PGOU i en conseqüència no comporta efectes directes ni en relació als residus ni sobre la contaminació acústica.

En relació amb la mobilitat generada, la reordenació de zones i sistemes no preveu cap augment de la mobilitat de l'àmbit; per tant, segons disposicions l'art. 3 del Decret 344/2006 no caldrà incloure l'estudi de mobilitat generada.

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 71 NO TÉ EFECTES SIGNIFICATIUS SOBRE EL MEDI AMBIENT.

## 3. FONAMENT JURÍDIC

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.

## 4. ES PROPOSA

Es considera que la modificació puntual del PGOU núm. 71 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.

## 15. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ A LA DIRECTIVA DE SERVEIS

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

- Generar un teixit d'usos diversos que puguin donar servei al residencial proposat. Per tant, no estableix condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques.

## 16. 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 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.

## 17. MEMÒRIA SOCIAL

En compliment de la disposició transitòria 3a del text refós de la LUC, aprovat pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, i modificat per la llei 3/2012, que estableix l'obligatorietat d'adjuntar una memòria social en la present modificació per justificar els objectius de producció d'habitatge protegit, s'incorpora el present apartat en el document de la modificació.

Segons el punt 3r de la DT Tercera de la LUC, si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal adaptat a les determinacions d'aquesta llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general poden establir reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.7.

La present modificació reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

El sostre residencial d'aquest polígon es concentra en una única parcel·la d'habitatges plurifamiliars en un edifici únic de B+11 que haurà de resoldre's incloent habitatges lliures i habitatges de protecció. Amb aquesta solució es dona compliment a l'art. 57.6 LUC:

*«Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges d'aquest tipus, per tal d'afavorir la **cohesió social** i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó del seu nivell de renda. Aquestes reserves han d'atendre la diversitat de demanda d'habitatges de diferents dimensions. El pla ha de determinar la localització d'aquestes reserves mitjançant la qualificació de sòl d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat, o no consolidat no inclòs en sectors de planejament derivat. En sectors de sòl urbà no consolidat o urbanitzable delimitat, el pla ha de determinar el percentatge de sostre que el planejament*



*derivat ha de destinar a les reserves esmentades. El planejament ha d'establir els terminis per iniciar i acabar la construcció d'habitatges.»*

## 18. 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.
  - Es considera la relació entre les aportacions impositives de les edificacions resultants i les despeses de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. En l'apartat següent i en compliment de l'article esmentat es fa una valoració dels nivells mínims d'IBI necessaris per a garantir la sostenibilitat de l'actuació.

### 2. IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES DE LA MPGOU

#### 2.a Ingressos i despeses:

Les despeses a la modificació les podem agrupar en els següents apartats:

- Infraestructures i espais lliures i serveis inclosos en el sector o necessaris pel seu correcte funcionament.
  - Implantació de nous equipaments al sector
  - Manteniment de les esmentades infraestructures serveis, vialitat i espais lliures (incloent l'enllumenat públic, neteja i vigilància).
  - Manteniment de les prestacions d'equipaments i serveis, necessàries per la població.
  - Els ingressos associats al sector són els següents:
- 
- Cessió d'aprofitament urbanístic
  - Impost sobre construccions i obres (ICIO).
  - Impost sobre bens immobles (IBI)
  - Impost d'activitats econòmiques (IAE)



Per avaluar l'impacte de l'actuació en les finances públiques partim dels següents supòsits:

- La implantació de les infraestructures, serveis i espais lliures del sector està imputada íntegrament als propietaris del polígon i per tant, no genera cap despesa
- La cessió del sol corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic, que s'obté lliure de càrregues d'urbanització, s'incorporarà al patrimoni de sòl i habitatge.
- En aquest àmbit s'inclou sòl d'equipament, amb la intenció de completar l'equipament adjacent; majoritàriament els sòls d'equipament completarien el pati de l'edifici i únicament es preveu edificar al front de la carretera Barcelona, donant continuïtat a l'edifici existent. La futura construcció d'aquest equipament (que es preveu destinar a educació secundària) aniria a càrrec del Departament d'Ensenyament, així com el seu posterior manteniment
- Finalment el manteniment d' infraestructures, serveis i espais lliures haurà d'ésser suportat per l'IBI que generi la pròpia actuació.

## 2.c. Despeses de manteniment:

Per avaluar la sostenibilitat econòmica del manteniment a efectes de l'IBI és té en compte la totalitat de les infraestructures en relació a la totalitat del sostre edificable. Per avaluar el cost de manteniment mig s'ha considerat una despesa de 2,20 €/m<sup>2</sup> any per zones verdes i de 2,80 €/m<sup>2</sup> pel viari( que inclou vegetació diversa).

En el quadre següent es resumeixen els costos anuals previstos:

<b>Costos manteniment</b>	Sistema	Amidament	unitat	€/unitat	Parcial
	C.1	2.330,85	m <sup>2</sup>	2,20 €	5.127,87 €
	A.3	210,98	m <sup>2</sup>	2,20 €	464,16 €
	A.2	1.786,37	m <sup>2</sup>	2,80 €	5.001,84 €
<b>TOTALS</b>		<b>4.328,20</b>			<b>10.593,86 €</b>

Aquest cost implica una repercussió mitja per m<sup>2</sup> de sòl de 8,18 €/m<sup>2</sup>

## 2.d Avaluació impacte sobre l'IBI

A continuació es calcula el nivell mínim d'IBI necessari per afrontar el manteniment de les infraestructures i serveis. El valor probable de la parcel·la edificada s'ha estimat en base a l'ordenació de sectors de la ciutat (parcel·la cadastral 4964302) amb condicions a l'entorn immediat amb la mateixa qualificació i dimensió i situació equivalents.

Repercussió vcad parcel·la urbanitzada	181,16 €/m <sup>2</sup> sòl
Repercussió mitjà vcad parcel·la edificada	359,18 €/m <sup>2</sup> sòl
Tipus ordenances fiscals	0,9070%
Quota parcel·la urbanitzada	1,64 €/m <sup>2</sup> sòl
Quota mitjana parcel·la edificada	3,26 €/m <sup>2</sup> sòl



Repercussió costos manteniment	8,18	€/m <sup>2</sup> sol
% sobre IBI	41,16%	

Valor solar	Valor construcció	Valor cadastral	% Tipus Gravamen	IBI
234.589,50 €	2.603.334,32 €	2.837.923,82 €	0,907	25.739,97 €

De les repercussions calculades i d'acord amb el supòsit anterior, es desprèn que les quotes d'IBI seran de 8,18 €/m<sup>2</sup> de sòl pels solars, que un cop edificats passarà a uns 1,46 €/m<sup>2</sup> de sostre.

Els costos de manteniment representen un 41,16 % de l'IBI, percentatge que està al voltant del 40% de l'IBI que s'estableixen com a valors de referència pel manteniment de les infraestructures i serveis. Es constata doncs, que s'assoleix l'equilibri.

D'altra banda aquests ingressos per IBI no s'assoleixen fins que es construeixin les edificacions. Per aquests motius, es fixa l'obligació de què els propietaris es constitueixin en una junta de conservació que es farà càrrec del manteniment dels vials i del sistema de places parcs i jardins urbans inclosos dins el PA, dins els terminis establerts per la legislació urbanística.

## 2.e Conclusions

- Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial.
- El balanç econòmic dels ingressos per cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic és favorable per la hisenda municipal.
- Els costos de manteniment de les infraestructures i espais lliures poden ser suportats per l'IBI que genera el polígon.
- La major part dels ingressos per IBI no s'assoleixen fins que es construeixin les edificacions. Per aquests motius, es fixa l'obligació de què els propietaris es constitueixin en una junta de conservació que es farà càrrec del manteniment dels vials i del sistema de places parcs i jardins urbans inclosos dins la UA, dins els terminis establerts per la legislació urbanística.
- Per tant, es conclou que l'actuació, té impacte positiu sobre les finances de l'ajuntament.





ANNEX I. document comprensiu

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 71  
PA\_53 STA.COLOMA-FECSA**

**SITUACIÓ I ÀMBIT:**

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb la zona d'exemple (1.2) i els sistemes d'espais lliures (clau C.1), sistema viari (clau A.) i sistema ferroviari (clau B). Limita al nord amb el carrer de Santa Coloma, a l'est amb la carretera Barcelona, al sud amb sòls d'equipament inclosos en el PA-117 Carrer Barcelona-sector Nord i a l'oest amb sòls de sistema ferroviari de la línia Barcelona-Portbou. L'àmbit total de la modificació té una superfície de 6.723,00 m<sup>2</sup>.

**ÀMBIT DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES:**

Àmbit de la modificació puntual del text refós del PGOU número 71.

**ABAST DE LA SUSPENSÍO:**

Se suspèn la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, així com l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lacions o d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, de conformitat amb el que disposa l'article 73.2 del DL 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el TRLUC modificat parcialment per la Llei 3/2012, de 22 de febrer; sens perjudici del que disposa l'article 102.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, el qual disposa que es poden tramitar els instruments o atorgar llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, un vegada definitivament aprovat.

**ABAST DE LA MODIFICACIÓ:**

La modificació puntual número 71 en l'àmbit del polígon d'actuació PA\_53 abasta la reordenació dels usos del polígon tant en relació a l'equipament contigu com amb la nova projecció de la carretera Barcelona, amb l'objectiu d'encaixar adequadament els sòls d'aprofitaments i els sòls de sistemes amb la millor implantació en l'entorn ajustant-se també a les necessitats canviants de la ciutat; aquestes necessitats canviants ja han motivat els tràmits per destinar la finca adjacent (antiga fàbrica SIMON) en un centre d'educació secundària.

**TRAMITACIÓ:**

Aprovació inicial	08/06/2020
Aprovació provisional	
Aprovació definitiva	







ANNEX II. Resolució Conseller de 20 de setembre de 2004

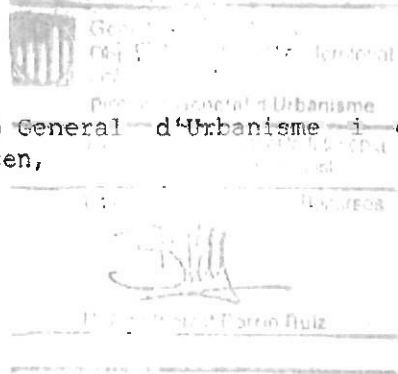






MP/PS

Exp:2001/1092/G/7



Vista la proposta de la Direcció General d'Urbanisme i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen,

**H E R E S O L T :**

**ESTIMAR EN PART** el recurs de reposició interposat pel senyor Francesc Xavier Giménez Pascual, en representació de Simon, SA i EDIFA, SA, Jan Andreu Masramon, en representació de Joan Andreu, SL i Garatge Andreu, SA; Comexi, SA i Foneria Girona, SL, representades per en Narcís Xifrà Pagés, Anna Molar Vila, Martí Molar Llobet i Josep Fortia Pagés, en representació de Rectificadora Molar-Salleras, SL; Lluís Miró Barceló, en nom propi i en representació de la societat Comiro, SL; Ramon Nono Ferrer, en representació de Comercial Nono, SA; Francesc Ginés Gibert, en representació de Naus Girona, SA i Industrial Ginés, SA; Joaquim Masramón Ordís, en representació de Puig Infante, SL i Ferreteria Puig, SA; Emili Arespa Ruiz, en representació d'Arespa-Motors Girona, SA; Ramon Vilaró Massaguer, en representació de Codere Girona, SA, contra les resolucions del titular del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de 28 de febrer i 31 de maig de 2002, d'aprovació definitiva i conformitat amb el text refós de la revisió del Pla general d'ordenació urbana de Girona i, en conseqüència:

Primer.- **DETERMINAR** que l'àmbit del PMU-13 "Carrer Barcelona", s'haurà d'ajustar al sector delimitat en el plànol annex a la resolució, i s'haurà de subjectar al següent quadre de característiques:

- |   |   |
|---|---|
| 1.- Superfície total del sector   | 55.506m <sup>2</sup>                    |
| 2.- Edificabilitat màxima bruta   | 1,89m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s. |
| 3.- Ús global   | residencial i terciari                  |
| 4.- Reserves mínimes de sòl públic  | 40%                                     |
| 5.- Sòl màxim d'aprofitament privat   | 60%                                     |
| 6.- Condicions de gestió i execució:  |   |
| - El sistema d'actuació serà el de compensació.   |   |
| - Es desenvoluparà mitjançant un Pla de Millora Urbana.   |   |
| - S'haurà de costejar l'obra urbanitzadora dels terrenys externs al sector que s'identifiquen en el plànol annex a la present proposta de resolució. Dita obra consistirà en atorgar un tractament d'espai lliure sobre la plataforma que resulti de cobrir les vies fèrries. |   |





Segon.- MODIFICAR l'àmbit i l'ordenació de la unitat d'actuació-53 "Santa Coloma-Fecsa", tal com es delimita en el mateix plànol annex i d'acord amb el següent quadre de característiques:

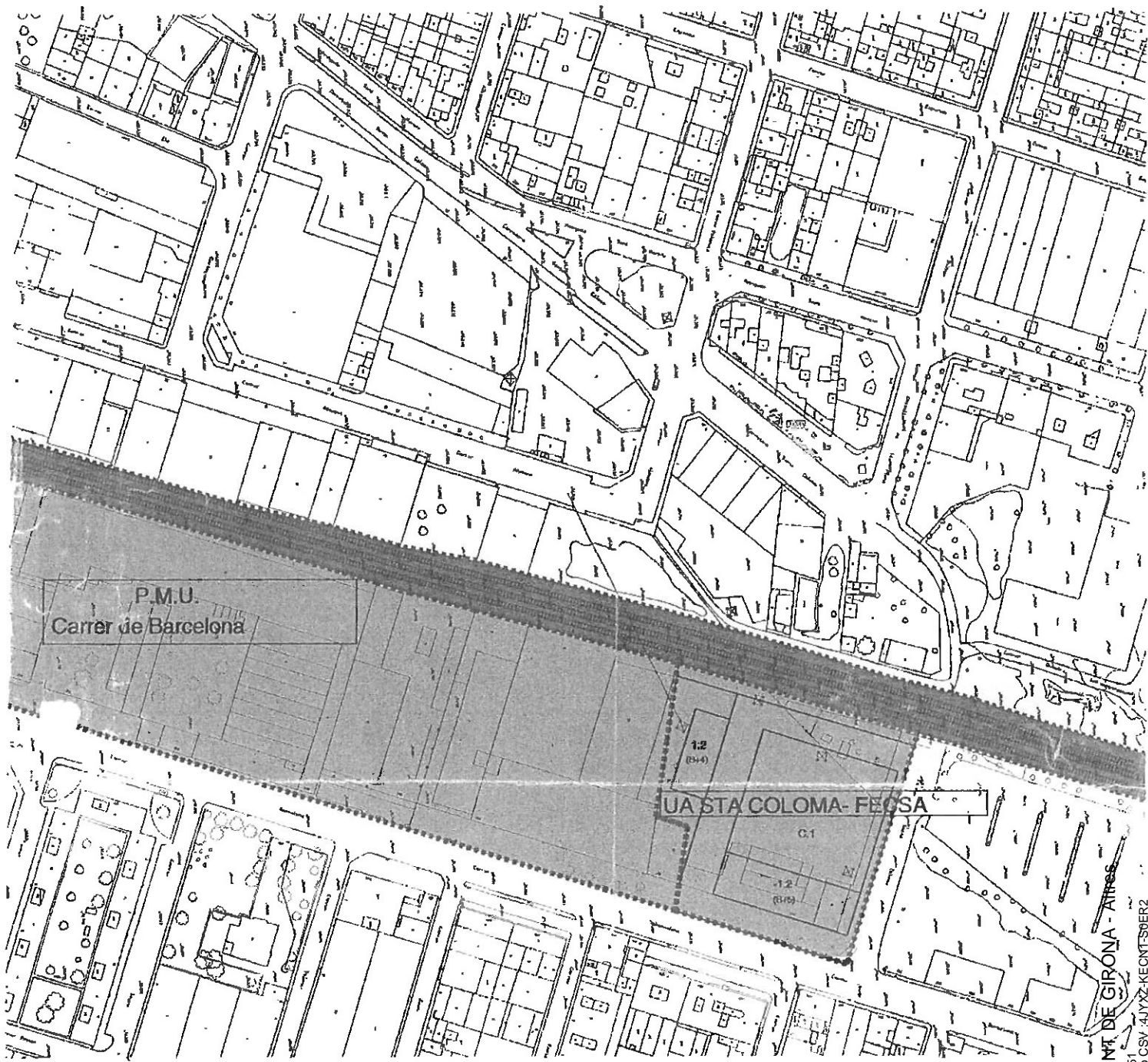
- |                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| 1.- Superfície total del sector     | 6.723m <sup>2</sup> |
| 2.- Ús global:                      | residencial         |
| 3.- Reserves mínimes de sòl públic  | 4.772m <sup>2</sup> |
| - Viari                             | 2.446m <sup>2</sup> |
| - Espais lliures                    | 2.326m <sup>2</sup> |
| 4.- Sòl màxim d'aprofitament privat | 1.951m <sup>2</sup> |
- 5.- Altres determinacions:
- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 1.2.
  - Les condicions d'ordenació estan reflectides en el plànol annex a la present resolució.
- 6.- Condicions de gestió i execució:
- La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació.

Contra aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu, de conformitat amb allò que es preveu a l'article 116.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i als articles 10, 14 i 25 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de rebre la notificació, sense perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que es consideri oportú.

Barcelona, 20 SET. 2004

Joaquim Nadal i Ferreras  
Conseller de Política Territorial  
i Obres Públiques







## **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 la reordenació de l'àmbit del PA-53 Sta.Coloma-Fecsa.

El seu abast és reordenar els usos del polígon tant en relació a l'equipament contigu com amb la nova projecció de la carretera Barcelona, amb l'objectiu d'encaixar adequadament els sòls d'aprofitaments i els sòls de sistemes amb la millor implantació en l'entorn ajustant-se també a les necessitats canviants de la ciutat; aquestes necessitats canviants ja han motivat els tràmits per destinar la finca adjacent (antiga fàbrica SIMON) en un centre d'educació secundària.

La present modificació abasta sòl de zona residencial (clau 1.2), de sistema d'espais lliures (clau C.1) i de sistema viari (clau A.). S'inclouen sòls tant de titularitat pública com privada.

#### **ARTICLE 2. SITUACIÓ I ÀMBIT**

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb la zona d'exemple (1.2) i els sistemes d'espais lliures (clau C.1), sistema viari (clau A.) i sistema ferroviari (clau B). Limita al nord amb el carrer de Santa Coloma, a l'est amb la carretera Barcelona, al sud amb sòls d'equipament inclosos en el PA-117 Carrer Barcelona-sector Nord i a l'oest amb sòls de sistema ferroviari de la línia Barcelona-Portbou.

L'àmbit total de la modificació té una superfície de 6.723,00 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 3. OBLIGATORIETAT**

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

#### **ARTICLE 4. VIGÈNCIA**

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 71 del PGOU és la de sòl urbà.

#### ARTICLE 139. PROTECCIÓ DEL SISTEMA FERROVIARI

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari i els seus àmbits de limitacions a la propietat, estaran subjectes al règim de protecció establert per la Llei 38/2015 de 29 de setembre del sector Ferroviari i el seu Reglament aprovat pel RD 2387/2004 de 30 de desembre vigents, en la que es delimita:
  - La zona de domini públic que comprèn els terrenys ocupats per [les línies ferroviàries que formin part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General i una franja de terrenys de 8 metres a banda i banda, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la línia des de l'aresta exteriors de l'explanació](#). No obstant, en sòl qualificat com urbà consolidat pel planejament urbanístic, aquesta distància es redueix a 5 metres.
  - La zona de protecció constituïda per les franges de terreny situades a ambdós costats de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per [dues línies paral·leles situades a 70 metres de les arestes exteriors de l'explanació](#). En sòl qualificat com urbà consolidat pel planejament urbanístic aquesta distància es redueix a 8 metres.
  - Les línies límit d'edificació se situen a 50 metres de l'aresta [exterior més pròxima](#) a la plataforma, mesurades horitzontalment a partir d'aquesta aresta. No obstant en els trams de les línies que discorren per zones urbanes i sempre que ho permeti el planejament urbanístic corresponent, [la línia límit d'edificació se situa a 20 metres de l'aresta més propera a la plataforma](#).





- Tanmateix, els administradors generals d'infraestructures, previ informe de l'Agència Estatal de Seguretat Ferroviària, en l'àmbit de les seves respectives competències, d'acord amb el que s'estableix a la LSF, RSF i legislació que hi concorri, podran reduir les distàncies assenyalades.
2. El planejament derivat, els projectes i obres tindran en compte les limitacions a la propietat i el règim de protecció al ferrocarril citat a l'apartat anterior, que suposa que:
    - En les zones de Domini públic i de protecció, per executar qualsevol tipus de obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar-ne el destí o el tipus d'activitat, i plantar o tallar arbres, es requereix la prèvia autorització de l'ADIF
    - En els terrenys situats fins a la línia límit d'edificació, queda prohibit qualsevol tipus d'obra d'edificació, reconstrucció o ampliació, exceptuant les que resultin necessàries per a la conservació i manteniment de les edificacions existents, per les que també es requerirà la prèvia autorització de l'ADIF.
  3. Qualsevol actuació que es realitzi en els àmbits de limitacions a la propietat definits al punt 1, estarà subjecte a les disposicions de la legislació estatal, autonòmica i local en matèria de sorolls i vibracions, tant en el que es refereix a les línies ferroviàries actuals com a les futures obres a realitzar per a l'execució del soterrament i no comportaran per al ferrocarril, ni per a l'empresa explotadora ferroviària, cap càrrega i, en cap cas, suposarà afectació a la correcta explotació ferroviària o a l'execució de les obres de soterrament.
  4. En el moment que s'aprovi, definitivament, la proposta del nou traçat de ferrocarril de la línia d'Alta Velocitat i la del traçat de RENFE, s'haurà de redactar un Pla de Millora Urbana de tots els terrenys qualificats de Sistema Ferroviari (Clau B), incloent els espais del sòl que ocupa l'actual estació, així com les superfícies contigües afectades, de manera que es pugui projectar i construir un sistema que permeti la intermodalitat entre el transport, els equipaments i altres dotacions per a la ciutat.

## ARTICLE 8. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. SISTEMES.

La present modificació assigna als sòls les qualificacions de:

1. Sistema viari (clau A) recollida als articles 127 a 134 de les normes urbanístiques del PGOU;
2. Sistema d'espais lliures (clau C.1) recollida als articles 144 a 149 de les normes urbanístiques del PGOU;
3. Sistema d'equipaments (clau E) recollida als articles 177 a 182 de les normes urbanístiques del PGOU.

## ARTICLE 181. CONDICIONS D'ÚS.

1. Usos dominants:
  - A l'àmbit identificat amb la clau E.d, l'ús dominant és el docent: llars d'infants, escoles, instituts, escoles d'educació especial, centres universitaris, etc.
  - A l'àmbit identificat amb la clau E.c, els usos dominants són els culturals i els religiosos: centres cívics i socials, biblioteques, arxius, museus, centres religiosos, temples, convents, monestirs, etc.



- A l'àmbit identificat amb la clau E.s, els usos dominants són el sanitari i l'assistencial: centres sanitaris, clíniques, hospitals, centres assistencials, geriàtrics, residències col·lectives, etc.
- A l'àmbit identificat amb la clau E.a, els usos dominants corresponen a centres o edificis destinats a serveis administratius de tot tipus.
- A l'àmbit identificat amb la clau E.e, l'ús dominant és l'esportiu: camps de futbol, atletisme, pistes poliesportives cobertes i descobertes, pistes de tennis, etc.
- Serà necessària la redacció d'un Pla Especial d'assignació d'usos, en aquelles parcel·les que no tinguin un ús concret o no assignat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General o que es vulgui modificar l'ús existent o assignat actualment, ja siguin de titularitat pública o privada. Aquesta condició serà d'obligat compliment excepte quan l'assignació d'un ús concret es realitzi sobre equipaments que siguin de titularitat pública i escala de barri.
- El Pla Especial justificarà l'ús assignat en funció de la disponibilitat potencial segons planejament, de terrenys destinats a equipaments, de la idoneïtat de la localització i de les necessitats i/o cobertura del servei al que es destinarà l'equipament esmentat. Altrament en el Pla Especial es determinaran les condicions bàsiques de l'ordenació i l'edificació a les que s'haurà d'ajustar la nova edificació d'acord amb els paràmetres definits en l'article anterior.

## 2. Usos compatibles:

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

## ARTICLE 9. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. ZONES.

El sòl d'aprofitament s'ordenarà segons les disposicions de la zona residencial d'Eixample que configura carrers (subclau 1.2.f) segons el que disposa l'article 201 de les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana, segons els paràmetres bàsics grafats als plànol d'ordenació, d'aquest document i específicament en les disposicions que s'estableixen en l'Annex Normatiu detallats a l'article 10 de la present normativa.

## ARTICLE 10. MODIFICACIÓ FITXA ANNEX NORMATIU PA-53 STA.COLOMA-FECSA.

Es modifica puntualment l'annex normatiu PA\_53 Sta Coloma-FECSA a raó de la nova ordenació dels sòls d'aprofitament i de sistemes. Conseqüentment queda redactat tal com segueix. A efectes justificatius, es tindran en compte les dades remarcades de color gris a les fitxes; la resta resulten de quocients que podrien induir a error a raó de la reducció de decimals.



**ÀMBIT:**

- Sòl situat entre la Ctra. Barcelona, carrer Sta. Coloma i espai destinat a serveis ferroviaris.
- La superfície del sector és de 6.723 m<sup>2</sup>.

**OBJECTIUS GENERALS:**

- Establir una nova ordenació i ús del sòl amb la millor relació amb l'entorn.
- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta destinat a espais lliures, vialitat i equipaments.
- Urbanització a càrrec dels promotors del sòl destinat a sistema viari i d'espais lliures.

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

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m <sup>2</sup>	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		6.723	100,00
Sostre màxim (m <sup>2</sup> sostre):	7.248		
Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl):			
Ús global:	RESIDENCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		5.428,10	80,74
Viari:			
Espais lliures:		2.330,85	
Equipaments:		713,90	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		1.294,90	19,26
Residencial:			
ALTRES DETERMINACIONS:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El sòl d'aprofitament privat es regularà segons les disposicions de la zona d'exemple (subclau 1.2.f) i segons l'ordenació reflectida al plànol o_1 de la modificació.</li> <li>- El sostre total del polígon és de 7.248 m<sup>2</sup> dels quals, un mínim del 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial, es destinarà a habitatges de protecció, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.</li> <li>- El projecte d'urbanització contemplarà les mesures necessàries per donar compliment als estudis acústics d'aplicació pels usos assignats en l'àmbit del polígon.</li> </ul>			

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

- La Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de compensació.

**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**

Atès que la modificació no comporta ni increment de sostre edificable, ni densitat de l'ús residencial (prevista pel PGOU vigent) o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació d'usos, aquesta modificació no ha d'incloure (segons article 99 del DLEG 1/2010 LUC) en la documentació les especificacions següents:

- ni avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.
- ni la identitat de les persones propietàries o titulars durant els 5 anys anteriors a l'inici del procediment.

No obstant, es considera la incorporació de les previsions de costos de la urbanització en l'àmbit de la modificació.

#### **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 i normativa integral de la modificació puntual del Pla General, per part de la Comissió d'Urbanisme.

El sector s'executarà en un termini de 4 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del pla general.

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

#### **2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

Aquesta avaluació té caràcter justificatiu de la viabilitat econòmica i financera del polígon d'actuació. A banda dels paràmetres urbanístics que estan definits pel planejament, les bases dels càlculs de costos i valors en venda són estadístiques i per tant aproximades. El càlcul precís dels costos i valors de finques es realitzaran en el corresponent projecte d'urbanització i reparcel·lació.



➤ **Hipòtesis de l'avaluació econòmica present:**

L'avaluació econòmica s'ha elaborat d'acord amb les hipòtesis següents:

- L'actuació inclou la transformació del sòl i per tant un termini més dilatat que la simple edificació d'un solar, per la qual cosa, el temps tindrà un efecte que cal tenir en compte en la valoració i s'utilitza un mètode de valoració dinàmic.
- En cas de què el planejament urbanístic admeti diferents usos s'adopta el que el producte immobiliari resultant generi major valor: habitatge lliure, habitatge de protecció en règim general i comercial en planta baixa.
- No s'ha tingut en compte l'aportació de l'aparcament en subsòl atès que d'una banda, s'ha comprovat la viabilitat de complir amb el nombre de places obligatòries amb de dos soterranis i de l'altra, que els costos unitaris de construcció i associats s'aproximen als valors de mercat. Per una major precisió caldria disposar del projecte.
- S'adopta com a taxa d'actualització l'establerta a l'art. 22 i l'annex IV del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

➤ **Paràmetres urbanístics de les zones d'aprofitament privat.**

S'adjunta un quadre resum dels paràmetres d'ocupació, sostre i ús que resulten del planejament, utilitzats en l'avaluació econòmica. S'adjunta també el quadre de justificació de la viabilitat del compliment amb la dotació mínima d'aparcaments que estableix el PGOU.

OCUP	Sup	Sot	Pb	P 1-8	P9-11
1.2.f	809,46	809,46	809,46	398,82	347,80
1.2.f_hp	485,44	485,44	389,04	226,94	

SOSTRE	Aparcament	Comercial	H lliure	HPO	Total
1.2.f	1.618,92	809,46	4.233,96		
1.2.f_hp	970,88	389,04		1.815,52	
		1.198,50	4.233,96	1.815,52	7.247,98

APARCAMENTS MIN		N soterranis	m2 / aparc
H lliure	3-4/planta	36	
Comerc	1/50 m2	16	
		52	2
			31,13
HPO	3/ Planta	24	
Comerc	1 /50 m2	8	
		32	2
			30,34



➤ **Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes**

En els quadres adjunts s'estimen els costos d'urbanització i edificació corresponents a l'àmbit d'actuació, a partir del cost unitari obtingut d'obres d'urbanització recents similars i de la publicació Boletín Económico de la Construcción del 4rt trimestre de 2022.

Tal Com es recull a la fitxa de l'annex normatiu del PA i d'acord amb l'art. 46 del TRLUC l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió que li correspon d'acord amb l'art. 43. Per tant per l'avaluació de la viabilitat, la totalitat de les despeses d'urbanització s'han de repercutir sobre l'aprofitament urbanístic privat (90 % de l'aprofitament del PA en aquest cas).

**Costos d'urbanització unitaris**

Sistema viari	174,17	€/m <sup>2</sup>
Sistema viari (vianants)	110,00	€/ml
Sistema places	110,00	€/m <sup>2</sup>
Zona verda	66,00	€/m <sup>2</sup>

**Estimació costos urbanització i projectes**

Actuació	Sistema	Superfície unitat	€/unitat	Parcial
Sistema viari	A.2	1.786,37,85 m <sup>2</sup>	174,17	311.132,06 €
Sistema viari(vianants)	A.3	210,98 m <sup>2</sup>	110,00	23.207,80 €
Sistema places	A.2	1.881,29 m <sup>2</sup>	110,00	206.941,90 €
Zona verda	A.2	449,56 m <sup>2</sup>	66,00	29.670,96 €

**Pressupost d'execució material**

**570.952,72 €**

Projectes i gestió (15%)

85.642,91 €

**Total execució (sense IVA)**

**656.595,63 €**

**Costos de construcció unitaris (BEC 4rt Trimestre 2022)**

Tipologia	Base BEC	PEC + SS
<b>H lliure</b>	Casa renda luxe	1.885,71
	Girona (reducció cost)	8,00% 1.734,85
	Honoraris, taxes i llicències	11,25% 195,17
<b>HPO</b>	Plurifamiliar aïllat renda social B+4	1.117,71
	Increment partides per tipologia	20% 1.341,25
	Girona (reducció cost)	8,00% 1.233,95
	Honoraris, taxes i llicències	11,25% 138,82
<b>Comercial</b>	Habitatge lliure	65% 1.127,65
	Honoraris, taxes i llicències	11,25% 126,86



Costos de construcció del producte immobiliari del PA					
Costos de construcció		Sostre	Unitari	Cost total	Cost apr privat
H lliure	Cost construcció	4.233,96	1734,85	7.345.299,05	6.610.769,15
	Honoraris		195,17	826.346,14	743.711,53
HPO	Cost construcció	1.815,52	1233,95	2.240.264,24	2.016.237,82
	Honoraris		138,82	252.029,73	226.826,75
Comercial	Cost construcció	1.198,50	1127,65	1.351.494,01	1.216.344,61
	Honoraris		126,86	152.043,08	136.838,77
				12.167.476,26	10.950.728,64

➤ **Estimació dels ingressos generats per la venda del producte immobiliari**

Habitatge de protecció:

Els preus màxims de venda estan fixats en base a la zona geogràfica assignada per la DT 6ª del D 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge:

Girona (zona A) el preu màxim de venda per l'HPO de règim general és de 2.459,43 €/m2 útil. Per la tipologia resultant de l'ordenació i en base a l'estudi dels concursos per HPO d'INCASÒL, adoptem un rati de sostre útil / sostre construït de 0,75 m2 útil / m2 construït, del què resulta un preu de venda de 1.844,57 €/m2 construït.

Habitatge lliure:

S'adopta com preu de venda el mitjà per pisos de 55 a 75 m2 útils per la zona 2 de Girona (Eixample sud) del 45è estudi de reus de mercat de la província de Girona elaborat pel Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària i el Gremi de promotors i Constructors d'Edificis de Girona (octubre 2022). El valor que resulta de l'estudi és 3.554 €/m2 útil, que amb l'aplicació del coeficient útil construïda exposat de de 0,75 resulta un preu de venda de 2.665,50 €/m2 construït.

Comercial:

S'ha realitzat un estudi de mercat de preus de venda de locals comercials propers i de característiques assimilables. Les mostres i càlculs s'adjunten com annex d'aquesta avaluació econòmica. De l'estudi assenyalat en resulta un preu de venda de 1.619,20 €/m2 construït.

Preu de venda del producte immobiliari resultant de l'aprofitament privat del PA

Al quadre adjunt es resumeix el càlcul del preu de venda del producte immobiliari resultant (sostre d'aprofitament privat de cada ús per el valor unitari de venda obtingut):

	St constr	PV/m2 ctr	TOTAL aprof	Aprof privat
<b>Plurif lliure</b>	4.233,96	2.665,50	11.285.620,38	10.157.058,34 €
<b>HPO RG</b>	1.815,52	1.844,57	3.348.858,27	3.013.972,44 €
<b>Comercial</b>	1.198,50	1.619,20	1.940.615,20	1.746.553,68 €
				14.917.584,46 €





➤ **Taxa d'actualització.**

Tal com s'ha exposat a les hipòtesis, la taxa de descompte s'obté d'acord amb l'art. 22 i l'annex IV del RVLS de la suma de la prima de risc i la taxa lliure de risc.

S'adopta la prima de risc resultant de ponderar les establertes per edificis residencials de 1ª residència i edificis comercials segons el pes del valor en venda de cada producte

Prima de risc - Annex IV RD 1492/2011 Reglament de valoracions	
Edifici residencial 1ª residència	8%
Edifici comercial	12%
Mitjana ponderada segons valor en venda	8,47%

S'adopta la taxa lliure de risc corresponent al rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre 2 i 6 anys del novembre de 2022 publicat al BOE pel Banc d'Espanya el 3 de desembre de 2022: 1,988%

La taxa d'actualització s'obté de la suma de la prima de risc i la taxa lliure de risc:

$$8,47\% + 1,988\% = 10,456\%$$

➤ **Hipòtesis de temporització d'ingressos i despeses:**

En el quadre adjunt s'exposa la hipòtesis de temporització dels ingressos i despeses de l'actuació, d'acord amb terminis usuals d'urbanització i edificació i amb una absorció del producte immobiliari d'un anys pels HPO i 2 pels Habitatges lliures i locals comercials, atenent a la dinàmica immobiliària actual al Girona.

TEMPORITZACIO INGRESSOS I DESPESES	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6
<b>Despeses - Costos transformació urbanístics</b>						
Costos urbanització viari (carrer)	334.339,86 €	50%	50%			
Costos urbanització espais lliures (prot fc)	236.612,86 €	50%	50%			
Honoraris projectes i gestió	85.642,91 €	50%	25%	25%		
<b>Despeses - Costos edificació</b>						
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	7.345.299,05		50%	50%		
Cost HPO règim general	2.240.264,24		50%	50%		
Cost comercial planta baixa	1.351.494,01		50%	50%		
Honoraris, taxes i llicències	1.230.418,95	50%	25%	25%		
<b>Ingressos - Valor Venda</b>						
Habitatge plurifamiliar renda lliure	10.157.058,34				50%	50%
HPO règim general	3.013.972,44				100%	
Comercial planta baixa	1.746.553,68				50%	50%



➤ **Viabilitat econòmica:**

Amb els paràmetres i temporització exposats s'ha elaborat la taula de fluxos de caixa amb la qual s'ha obtingut el resultat següent:

<b>TIR</b>	<b>25,64%</b>
<b>VAN (€)</b>	<b>2.080.507,79 €</b>
<b>Valor residual del sòl brut (€/m2)</b>	<b>309,46</b>

El TIR resultant és superior al mínim esperat per actuacions immobiliàries i el valor residual del sòl brut té un valor prou alt, cosa que és coherent amb el tipus d'actuació de transformació urbanística que prové d'un antic sòl industrial.

Per tant, es conclou que el PA és econòmicament viable.



➤ Annex a l'avaluació econòmica. Estudi de mercat dels locals comercials de l'entorn.

	MOSTRA	Adreça	Superfície	Preu	€/m2 út
1	Eixample sud - Migdia	Pericot	157	475.000,00	3.025,48
2	Eixample sud - Migdia	Barcelona	164	378.000,00	2.304,88
3	Eixample sud - Migdia	Barcelona	148	320.000,00	2.162,16
4	Eixample sud - Migdia	Pericot	131	300.000,00	2.290,08
5	Eixample sud - Migdia	Químics	263	293.700,00	1.116,73
6	Eixample sud - Migdia	Barcelona	123	250.000,00	2.032,52
7	Eixample sud - Migdia	Caldes de Montbui	189	249.000,00	1.317,46
8	Eixample sud - Migdia	Riu Freser - Santiago	118	157.600,00	1.335,59
9	Eixample sud - Migdia	Pericot	160	385.000,00	2.406,25

Referència

- <https://www.yaencontre.com/venta/local/inmueble-55261-A2-79059-0001-V>
- <https://www.yaencontre.com/venta/local/inmueble-60749-000692-V>
- <https://www.yaencontre.com/venta/local/inmueble-54696-001764-V>
- <https://www.yaencontre.com/venta/local/inmueble-17639-99438933>
- <https://www.yaencontre.com/venta/local/inmueble-59294-99301971>
- <https://www.yaencontre.com/venta/local/inmueble-54696-001920-V>
- <https://www.yaencontre.com/venta/local/inmueble-63779-98159548>
- <https://www.yaencontre.com/venta/local/inmueble-64317-98627606>

- [https://catala.habitaclia.com/comprar-local\\_comercial-eixample\\_sud\\_migdia-girona-i11135004432032.htm?codzonas=25&f=&from=li](https://catala.habitaclia.com/comprar-local_comercial-eixample_sud_migdia-girona-i11135004432032.htm?codzonas=25&f=&from=li)

Mitjana	1.999,02
Desviació estàndard	623,35
Límit superior	2.622,37
Límit inferior	1.375,66

	SELECCIÓ	Adreça	Superfície	Preu	€/m2 út
2	Eixample sud - Migdia	Barcelona	164	378.000,00	2.304,88
3	Eixample sud - Migdia	Barcelona	148	320.000,00	2.162,16
4	Eixample sud - Migdia	Pericot	131	300.000,00	2.290,08
6	Eixample sud - Migdia	Barcelona	123	250.000,00	2.032,52
9	Eixample sud - Migdia	Pericot	160	385.000,00	2.406,25

Mitjana selecció	2.239,18	
Construït	1.799,11	
Descompte comercialització	10%	1.619,20





## IV. PLÀNOLS

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- i\_1 SITUACIÓ 1/5.000
- i\_2 ORTOFOTO 1/2.000
- i\_3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT 1/2.000
- i\_4 PLANEJAMENT VIGENT 1/2.000
- i\_5 IMPLANTACIÓ URBANA C/BARCELONA 1/2.000

### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ


- o\_1 PLANEJAMENT PROPOSTA 1/1.000
- o\_2.SERVITUDS FERROVIÀRIES 1/1.000
- o\_3a.SERVITUDS AERONÀUTIQUES RD 378/1988 (RADIO) 1/20.000
- o\_3b.SERVITUDS AERONÀUTIQUES PD DES PREV. (RADIO) 1/20.000
- o\_3c.SERVITUDS AERONÀUTIQUES RD 378/1988 (O.AERO) 1/20.000
- o\_3d.SERVITUDS AERONÀUTIQUES PD ESTAT ACTUAL 1/20.000
- o\_3e.SERVITUDS AERONÀUTIQUES PD DES.PREV. (AERO) 1/20.000
- o\_4 SUSPENSÍO DE L·LICÈNCIES 1/1.000



Equip redactor:

Servei de Planejament i Gestió / Àrea d'Urbanisme:

 Pep de Solà-Morales  
Capdevila 2022.12.23  
12:58:05 +01'00'

 Rosa Peralta  
Saguer 2022.12.23  
11:43:48  
+01'00'

Cap del servei de planejament:  
Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte

Redacció:  
Rosa Peralta Saguer, arquitecta

GIRONA, ABRIL 2022 – MODIFICAT DESEMBRE 2022

MPGOU NÚM 71 PA-53 STA COLOMA-FECSA

