Jose Ignacio Araujo Gomez - DNI [redacted] (TCAT)

Signat digitalment per Jose Ignacio Araujo Gomez - [redacted] (TCAT)
Motiu: Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple de l'Ajuntament de Girona de 20 de juny de 2025, i que substitueix el document aprovat inicialment.
Data: 2025.06.26 10:09:51 +02'00'

MARIA NAVARRO ROCA

Motiu: Aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en sessió de 27 de novembre de 2025 amb el benentès que tenint en compte que el parc Jordi Vilamitjana i Pujol està en ús, caldrà condicionar la implantació de l'aprofitament privat que es proposa sobre aquest mateix emplaçament, a la prèvia execució i compliment de la funcionalitat i qualitat de la nova zona verda, de tal manera que no hi hagi una pèrdua temporal en relació amb el sistema d'espais lliures ara existents
Data: 2025.12.11 12:06:11 +01'00'

Ajuntament de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA NÚM. 83

CAMPUS DE SALUT JOSEP TRUETA

I. MEMÒRIA

II. NORMATIVA

III.AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

MAIG 2025

Ajuntament de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA NÚM. 83

CAMPUS DE SALUT JOSEP TRUETA

MAIG 2025

I. MEMÒRIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA NÚM. 83 1

CAMPUS DE SALUT JOSEP TRUETA 1

I. MEMÒRIA 3

1. ANTECEDENTS 3
2. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ 4
3. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA 7
4. SITUACIÓ I ÀMBIT 11
5. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ 12
6. MARC LEGAL 12
   - 6.1. LEGISLACIÓ SOBRE EL RÈGIM DEL SÒL I URBANÍSTICA 12
   - 6.2 LEGISLACIÓ SECTORIAL. 12
7. PLANEJAMENT VIGENT 13
   - 7.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL: PTPCG 13
   - 7.2. PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA URBÀ DE GIRONA: PDUSUG 15
   - 7.3. PGOU I RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 16
   - FITXES CATÀLEG PEPPA 27
8. RISCOS: RISC D'INUNDACIÓ 28
   - 8.1.A ESTUDI HIDRÀULIC DE DETALL DEL TORRENT MARROCS (2023) 28
   - 8.1.B ESTUDI HIDRÀULIC DE DETALL DEL TORRENT MARROCS PER LA MPGOU 83 (2025) 31
   - 8.2. INFORMES DE L'ACA 33
9. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, USOS DEL SÒL I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ 42
   - 9.1 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT 42
   - 9.2 INFRAESTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS 43
10. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ 45
11. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES 46
12. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES RESERVES PER A SISTEMES URBANÍSTICS. MANTENIMENT DE LA SUPERFÍCIE I FUNCIONALITAT 49
13. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ 50
   - 13.1. ESTRUCTURA GENERAL DE L'ORDENACIÓ 50
   - 13.2. SISTEMA VIARI 54
   - 13.3. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS 56
   - 13.4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS 56
   - 13.5. ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT 57
   - 13.6. XARXES DE SERVEIS PROPOSADES 58
14. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA 64
15. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE 66
16. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ A LA DIRECTIVA DE SERVEIS 67
17. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE 68

18. MEMÒRIA SOCIAL 69
18.1. DEFINICIÓ D'OBJECTIUS 69
18.2. MARC NORMATIU. 70
18.3. RESERVES PER HPO EN L'ORDENACIÓ PROPOSADA: 71
18.4. AVALUACIÓ DE L'IMPACTE DE L'ORDENACIÓ EN FUNCIÓ DEL GÈNERE: 77
19. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 78
19.1.CRITERIS I OBJECTIUS 78
19.2. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS. 78
19.3. IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES DE LA MPGOU 79
ANNEX I. DOCUMENT COMPRENSIU 83
ANNEX II. NOTES REGISTRALS DE LES FINQUES PRIVADES AMB LA IDENTITAT DELS PROPIETARIS O TITULARS D'ALTRES DRETS REALS SOBRE LES FINQUES AFECTADES, DURANT ELS CINC ANYS ANTERIORS A L'INICI DEL PROCEDIMENT DE MODIFICACIÓ I ELS TÍTOLS EN VIRTUT DELS QUALS HAN ADQUIRIT ELS TERRENYS. 87

I. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

L'Hospital Universitari Doctor Josep Trueta, sota la gestió de l'Institut Català de la Salut, constitueix un dels complexos sanitaris més importants del país. És centre de referència en terciarisme per a la població de la Regió Sanitària de Girona del Servei Català de la Salut (que engloba 883.000 habitants): La seva inauguració es remunta a l'any 1956 i durant la dècada de 1970 es van realitzar diverses ampliacions importats. El 2002 es va construir un edifici oncològic i el 2012 un edifici ambulatori que va néixer amb la vocació de ser provisional fins a la construcció d'un nou hospital. Ja a principis de la dècada de 2000 es va posar de manifest que els condicionants i les limitacions de l'edifici existent (dimensions, alçades, patologies constructives etc.), desaconsellaven el seu aprofitament per continuar complint la mateixa funció que ha desenvolupat fins ara al sistema, es ser inviable tècnicament (a causa dels costos, manca de funcionalitat, incompatibilitat de dur a terme obres d'envergadura en un centre molt saturat, etc.). Així doncs, malgrat successius esforços d'inversió i adequació, les seves instal·lacions han assolit el màxim de la seva capacitat potencial i ja no és possible esperar-ne una resposta eficaç i amb la qualitat requerida.

Els reptes de salut del sistema públic de salut propis del territori de referència de l'Hospital Universitari Doctor Josep Trueta, inclosa l'evolució prevista de la demanda i la incidència de períodes d'estacionalitat cada cop més accentuats (suposen un increment de població de fins a 300.000 persones), requereixen una resposta ambiciosa. La prioritat de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, que actua a través del Servei Català de la Salut, és mantenir i accentuar la qualitat assistencial d'aquest centre hospitalari i, con a condició prèvia per assolir-la, dotar-lo d'un recorregut de futur sostenible i capaç d'afrontar el conjunt d'exigències que es plantegen en un ampli ventall de dimensions relacionades entre si: integració de tecnologia renovada, capacitat per absorbir noves demandes assistencials, capacitat per assumir nous reptes en recerca i innovació a un nivell punter, orientació cap a la coordinació amb el conjunt de dispositius del territori i predisposició per adequar-se a les necessitats dels professionals sota el prisma de facilitar-los i un exercici òptim de la seva activitat, entre d'altres. El criteri comú davant el desenvolupament de tots aquests processos és segur situant la persona com a principal eix vertebrador de l'atenció sanitària del sistema de salut.

El Servei Català de la Salut ha potenciat en els últims anys un Hospital Universitari Doctor Josep Trueta més potent, mes resolutiu i més territorial, però tot i així, per motius estructurals de l'actual edifici, no pot donar resposta a totes les necessitats de la demanda de la població de la Regió Sanitària de Girona. Aquest fet implica que entre un 30% i un 40% dels ingressos complexos s'atenguin fora del territori.

Per resoldre aquestes necessitats i rellançar l'Hospital com a gran centre de cara als propers 20 anys, cal fer un salt molt important: situar l'Hospital Universitari Doctor Josep Trueta en la

primera línia de l'alta especialització a Catalunya i a l'Estat, així com en el context europeu, i dotar-lo de l'estructura, els equipaments i els professionals per poder resoldre el 95% dels problemes de salut de la població del al Regió Sanitària de Girona.

L'esforç de renovació i millora de les actuals estructures hospitalàries a la ciutat de Girona, ofereix, simultàniament, l'oportunitat de convertir el futur Hospital Universitari Doctor Josep Trueta en la peça central d'un projecte encara de major abast estratègic: un nou campus de salut a la Regió Sanitària de Girona.

(Extracte de les manifestacions del protocol signat entre l'Administració de la Generalitat, que actua a través del Departament de Salut i del Servei Català de la Salut, l'ajuntament de Girona i l'Ajuntament de Salt i del Servei Català de la Salut, per a l'establiment de les bases d'implantació d'un nou campus de salut a la Regió Sanitària Girona, on s'inclou el nou hospital Universitari Doctor Josep Trueta, i la millora dels dispositius assistencials del sistema públic de salut planificat al seu àmbit d'influència territorial)

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 amb a finalitat d'ordenar urbanísticament la implantació del nou campus de salut Josep Trueta, d'àmbit plurimunicipal Salt – Girona, en la part que es situa en terrenys del terme municipal de Girona. Per tant, la modificació es redacta de manera coordinada amb la proposta d'ordenació que amb el mateix objecte, es desenvolupa en els terrenys adjacents del municipi de Salt. Així mateix, parteix del programa funcional i dels esquemes d'ordenació que s'han consensuat en el marc de la Comissió Paritària de l'Hospital Dr. J. Trueta, on participen representants de la Generalitat de Catalunya (Servei Català de la Salut, Departament de Territori), Universitat de Girona, Ajuntament de Salt i Ajuntament de Girona.

La modificació proposa el canvi d'ordenació del sector de sòl urbanitzable delimitat Mas Marroc i juntament amb els sòls contigus del sector Mas Masó, la reubicació dels sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris públics per concentrar-los al sud de l'avinguda de Salt, adjacents al límit de TM per agrupar-los amb les reserves d'equipaments previstes al planejament de Salt i així assolir el sòl necessari per la implantació del campus de salut. La ordenació haurà de mantenir el parc lineal del Marroc previst al PDUSUG i adequar els usos públics i privats admesos al risc de inundabilitat dels terrenys. Per analitzar-ho, per encàrrec de l'Ajuntament de Girona s'han redactat l'"Estudi hidràulic de detall del torrent Masrocs per a la modificació puntual número 83 del PGOU de Girona, referent al nou campus de salut Josep Trueta" (març 2025) i l'"Estudi hidràulic de detall del torrent Masrocs per a la implantació del nou campus de salut de la regió sanitària de Girona" (març 2023), les conclusions dels quals es transcriuen al capítol 8 d'aquesta memòria i al plànol i 3, i els documents complets s'adjunten a com annex 4 i apèndix, respectivament. Amb aquesta finalitat s'estableix una actuació de transformació urbanística que inclou la delimitació d'un nou sector derivat integrat per l'actual sector Mas

Marroc i la part sud del sector completament executat Mas Masó. El nou sector a banda de donar compliment a la a la implantació del nou campus de salut Dr. Josep Trueta permetrà el desenvolupament urbanístic dels terrenys que integren l'actual sector Mas Marroc, la materialització de l'ordenació vigent del qual és inviable atenent a les limitacions que resulten de la normativa sectorial d'aigües (RDPH) per causa de la inundabilitat i situació bàsica del sòl. Dins el sector Mas Marroc – Mas Masó sud, els sòls de Mas Marroc seran computables a tots els efectes i participaran en el repartiment de beneficis i càrregues, mentre que els sòls de Mas Masó sud, corresponents a sistemes obtinguts per cessió obligatòria i gratuïta s'incorporen als efectes de la reordenació però sense formar part de la comunitat reparcel·latòria, és a dir sense generar drets ni deures per l'Ajuntament.

La nova proposta d'ordenació comporta modificar el plànol d'ordenació detallada, desenvolupament i gestió del sòl urbà i els articles 238 corresponent al sector Mas Masó, que en el seu àmbit nord s'incorpora al PGOU cosa que suposa també la modificació dels articles 209 zona amb volumetria vinculant i 210 Zona amb volumetria flexible. En relació a la delimitació i definició del nou sector Mas Marroc, es modifica l'article 237.

El terrenys estan ocupats parcialment per dos edificis inclosos en el catàleg del PE de protecció del Patrimoni de Girona, aprovat per acord de la CTU de Girona el 12 de setembre de 1995 i publicat al DOGC el 15 de novembre de 1995. Fitxa C-10, en la categoria de protecció urbanística, que hauran d'incorporar-se a l'ordenació d'acord amb les condicions de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i de la normativa del PE. Tanmateix, en el cas que els terrenys que ocupa el Mas Sureda i tal com s'exposa a l'apartat 7.3.3 d'aquesta memòria, en el cas que de la concreció arquitectònica de les necessitats funcionals del nou campus universitari en resulti la necessitat d'ocupar amb nova edificació l'equipament del Mas Sureda, i per motius d'interès públic, es podrà descatalogar-lo d'acord amb el procediment previst al propi PE de protecció del patrimoni de Girona.

La modificació incorpora la ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un PPU, d'acord amb allò previst a l'art 58.7 del TRLUC. Amb aquest finalitat es modifica el plànol d'ordenació detallada, gestió i execució del sòl urbà i els articles 182 Condicions de l'ordenació i l'edificació del sistema d'equipaments, 203 zona d'edificació oberta i 213 zona de dotacions i serveis privats que configuren carrers.

També s'ajusta l'alineació del carrer de Maria Castanyer i Figueras a la cantonada del carrer Montnegre, a la del carrer efectivament executat i les alineacions del nou pont del carrer la Gerundense, fora del sector, a la secció fixada en l'ordenació del sector Mas Marroc – Mas Masó Sud. Amb aquesta finalitat es modifica el plànol d'ordenació detallada, gestió i execució del sòl urbà.

Finalment, s'incorpora a la modificació ajustos en la regulació de la zona 2.3, en la qual s'inclouen els edificis catalogats de la zona de ciutat jardí, situació existent al Mas Bellsolà, amb l'objecte de facilitar la seva reutilització i manteniment. Amb a questa finalitat s'elimina per aquest supòsit la restricció de superfície mínima per l'ús d'allotjament temporal, s'admet la

divisió del volum preexistent per localitzar els habitatges que ja preveu el PGOU per parcel·les de més de 5.000 m2 i s'elimina la necessitat de PE per situar l'ampliació del 20% que preveu el PGOU (subzona 2.3.d), atès que en la seva major part ja estan incloses en el PE de protecció del patrimoni de Girona. Amb aquest finalitat es modifica l'article 208 zona de ciutat jardí.

Als efectes de l'avaluació ambiental, la modificació puntual del PGOU no produeix variacions fonamentals de les estratègies, les directius i les propostes o de la cronologia del pla però pot produir diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència, per tant, d'acord amb l'apartat 6.b. quart de la disposició addicional 8ª de la L16/2015, ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada. Un cop avaluada ambientalment la modificació puntual, el PPU que la desenvolupa, no ha de ser objecte d'avaluació ambiental, d'acord amb l'apartat 6.c. primer de la disposició addicional 8ª de la L16/2015.

El document inicial estratègic, juntament amb l'avanç de la modificació que als efectes de l'avaluació ambiental té la consideració d'esborrany, ha estat objecte d'avaluació ambiental en el qual l'OTAA de Girona ha emès la resolució amb l'informe ambiental estratègic "en el sentit que la Modificació puntual número 83 del Pla General d'ordenació urbana al campus de salut Josep Trueta, al terme municipal de Girona, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient", les conclusions el qual es transcriuen al capítol 15 d'aquesta memòria i s'han incorporat en l'ordenació proposada per la modificació.

Atesa la finalitat de la modificació és la d'ordenar la implantació del nou campus de salut dr. Josep Trueta, i que la modificació incorpora la ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un PPU, d'acord amb l'art. 3.1.c del D 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, s'incorpora com a document independent l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

S'assenyala que la modificació puntual comporta una transformació de part del sostre destinat a l'ús de dotacions i serveis privats amb increment de sostre a habitatge. Per tant i d'acord amb l'establert a l'art. 59 i Disposició Transitòria sisena del text refós de la LUC, incorpora la memòria social.

Com s'ha exposat, l'objecte de la modificació inclou la reubicació dels sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris públics per concentrar-los al sud de l'avinguda de Salt, adjacents al límit de TM per agrupar-los amb les reserves d'equipaments previstes al planejament de Salt i així assolir el sòl necessari per la implantació del campus de salut. En aquest sentit, es constata que es milloren les condicions de qualitat i funcionalitat per la implantació de l'equipament, i es dona compliment a les condicions de l'art. 97.2.bis.c del DLEG 1/2010, si bé caldrà garantir la titularitat pública dels nous terrenys qualificats d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.

Així mateix, la reubicació dels sistemes comportarà la modificació del sistema de places parcs i jardins urbans, i per tant, en compliment de l'art. 98.1 DLEG 1/2021, la modificació acredita el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

3. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA

Al capítol 1 Antecedents d'aquesta memòria s'ha exposat la necessitat de trasllat de l'Hospital Universitari Dr. Josep Trueta a unes noves instal·lacions que puguin donar resposta a les necessitats d'assistència terciària per a la població de la Regió Sanitària de Girona del Servei Català de la Salut.



La localització del Campus va estar avaluada per la "Comissió tècnica sobre les possibles ubicacions del nou hospital Dr. Josep Trueta" que el 2013, en base als criteris de classificació urbanística, característiques físiques dels terrenys, connectivitat amb els sistemes generals, mobilitat, serveis urbans i servituds i sinèrgies, va seleccionar entre cinc alternatives, l'"Àrea hospitalària centre", que destacava per les característiques físiques, la connectivitat amb sistemes generals i molt especialment per les sinèrgies positives que podia generar. L'àmbit seleccionat es situava adjacent a l'avinguda de la Pau, davant per davant de l'actual Hospital de Santa Caterina, en terrenys de sòl urbanitzable de Salt, prop del límit de terme amb Girona.

En data 17 de juliol de 2020, es va aprovar el Protocol entre l'Administració de la Generalitat, que actua a través del Departament de Salut i del Servei Català de la Salut, l'Ajuntament de Girona i l'Ajuntament de Salt i del Servei Català de la Salut, per a l'establiment de les bases d'implantació d'un nou campus de salut a la Regió Sanitària Girona, on s'inclou el nou hospital Universitari Doctor Josep Trueta, i la millora dels dispositius assistencials del sistema públic de salut planificat al seu àmbit d'influència territorial

D'aquest protocol se'n despleguen dos eixos vertebradors, el primer del qual, identifica el Nou Hospital Universitari Doctor Trueta com a centre de referencia en terciarisme de la Regió Sanitaria Girona del Servei Català de la Salut, i del futur Campus de salut de la Regió i quantifica i localitza aproximadament espais idonis necessaris per a la ubicació del futur campus i el nou hospital

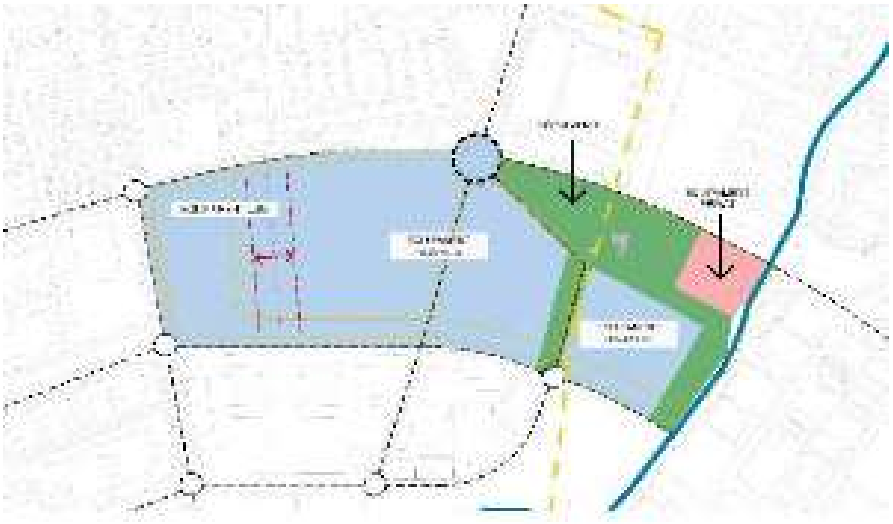
Concretament, la localització és a cavall entre els municipis de Girona i de Salt, totalitzant un sol amb qualificació d'equipament de 125.000m2 de sostre.



Es constata que la localització proposada es situa a l'est i en l'entorn proper de la proposada per la comissió tècnica al 2013, però no és directament adjacent amb el parc Hospitalari Martí i Julià (l'Hospital de Santa Caterina).

En el marc del protocol, i concretament en el punt setè dels acords, s'ha establert la Comissió Paritària de l'Hospital DR J Trueta, amb representants de cadascuna de les institucions que subscriuen els mateix, amb la funció de vetllar pel compliment dels objectius i coordinar les mesures que cada administració participant hagi de tramitar.

En data 22 de juliol de 2022, la comissió paritària, a la vista de l'evolució dels esquemes de planejament amb la xarxa viària bàsica, atenent al requeriment de connexió directa amb l'àrea hospitalària de santa Caterina i les condicions derivades dels estudis d'inundabilitat, acorda quin és l'àmbit concret d'actuació fet que permet als dos ajuntaments avançar en els



planejaments.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA					
	Sòl edificable		Sostre edificable		Índex edificabilitat (sostre/sòl)
Equipament hospitalari	175.000	m2	98.000	m2	
Equipament UdG	30.000	m2	40.000	m2	
Públic	10.000	m2	10.000	m2	
Espai Verd - No edificable	43.000	m2	0	m2	
	258.000	**m2**	**148.000**	**m2**	**0,6**

L'àmbit delimitat conté el seleccionat per la "Comissió tècnica sobre les possibles ubicacions del nou hospital Dr. Josep Trueta" el 2013, enfrontat a l'Hospital de Santa Caterina i ampliat per l'est per assolir els requeriments de sòl que el pla funcional del nou campus requereix.

El març de 2025 s'ha signat un nou protocol entre l'Administració de la Generalitat, l'Ajuntament de Girona, l'Ajuntament de Salt i la Universitat de Girona per a la construcció del Nou Hospital Universitari Doctor Josep Trueta, el Campus de Salut a la Regió Sanitària Girona i la millora dels dispositius assistencials del sistema públic de salut al seu àmbit d'influència territorial. L'objecte del protocol és renovar les bases de col·laboració amb una doble finalitat: d'una banda promoure la construcció del nou campus de salut a la Regió Sanitària Girona, on s'hi inclouen el

nou Hospital universitari Doctor Josep Trueta les facultats i els espais de recerca liderats per la Universitat de Girona; d'altra banda, impulsar la planificació dels nous recursos assistencials en salut al seu àmbit d'influència territorial, mitjançant la col·laboració entre l'Administració de la Generalitat (que actua a través dels seus departaments de Presidència, de Salut, d'Economia i Finances, de Recerca i Universitats, de Territori, Habitatge i Transició Ecològica i del Servei Català de la Salut), l'Ajuntament de Girona, l'Ajuntament de Salt i la Universitat de Girona.

En relació a la primera finalitat, els acords del protocol es resumeixen en les bases de col·laboració segona, un extracte de la qual es transcriu a continuació:

2.1.1 El Departament de Salut, que actua a través del Servei Català de la Salut, promou la construcció i l'equipament del nou Hospital de referència i terciari amb una superfície construïda aproximada de 170.000 metres quadrats per a nous usos hospitalaris, que conviuran amb usos actuals del parc Martí i Julià, amb l'hospital de Santa Caterina i altres usos sanitaris que tenen aproximadament 50.000m2 més de superfície ja edificats.

En el context del nou campus de salut a la Regió sanitària de Girona s'hi integra la construcció i equipament dels nous espais de la Universitat de Girona en l'àmbit de la salut amb unes superfícies estimades de 46.725m2 per a usos universitaris (docència, recerca i innovació) i 13.000m2 per a un HUB districte d'innovació. Aquests espais i equipaments han de ser previstos en la planificació global del marc estratègic conjunt, que es concep com un campus global i integrador entre els usos sanitaris i universitaris, per la qual cosa es compta amb la implicació efectiva del govern de la Generalitat a través de les instàncies que aquest determini i, en particular, del Departament de Recerca i Universitats.

2.1.2 Les bases de desenvolupament del procés de transformació es concreten en les següents condicions:
- La futura parcel·la prevista per a la part nova del campus, a cavall entre els municipis de Girona i de Salt, totalitza un sòl de 175.000 m2 amb qualificació d'equipament de 130.000m2, la resta d'espai afavorirà la presencia d'espai verd, integrat en el campus. Aquest sòl tindrà un sostre potencial de fins a 320.000m2, cosa què fa possible encabir el Pla funcional de 216.725m2 (nou hospital més nova universitat), i disposar de més de 80.000m2 de reserva de creixements i transformacions futures.
- La identificació i situació aproximada dels terrenys dels municipis de Girona i de Salt on està prevista la construcció, el trasllat i la instal·lació del campus i del nou Hospital, així com el seu dimensionat, es recullen en l'ANNEX 2 d'aquest Protocol.

S'adjunta la imatge de l'annex 2



Per l'estudi de les condicions dels terrenys s'han redactat l'"Estudi hidràulic de detall del torrent Masrocs per a la modificació puntual número 83 del PGOU de Girona, referent al nou campus de salut Josep Trueta" (març 2025) i l'"Estudi hidràulic de detall del torrent Masrocs per a la implantació del nou campus de salut de la regió sanitària de Girona" (març 2023), que s'adjunten com a document independent annex 4 i apèndix, respectivament. Les conclusions s'exposen al capítol 8 d'aquesta memòria. En aquest estudi i en l'informe de l'ACA adjunt a la resolució de l'OTAA amb l'informe ambiental estratègic, i informes sectorials emesos sobre la MPGOU aprovada inicialment, s'evidencia que d'acord amb la normativa sectorial d'aigües (RD 849/1986, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic) i la situació bàsica dels sòls de l'àmbit, l'ordenació prevista en el PPU Mas Marroc no es pot materialitzar.

La modificació inclou la transformació de bona part de l'ús de dotacions i serveis privat a habitatge. El canvi es fonamenta en la necessitat d'habitatge a Girona, exposat a la memòria social d'aquest document i en la limitada demanda per usos terciaris a curt termini, que comportaria molt temps perquè el mercat incorporés els 34.000 m2 de sostre del sector, a més dels que es preveuen per usos terciaris al sector Sud de Salt.

S'inclou també en la modificació l'ajust de l'alineació del carrer de Maria Castanyer i Figueras a la cantonada del carrer Montnegre, a la del carrer efectivament executat i les alineacions del nou pont del carrer la Gerundense, fora del sector, a la secció fixada en l'ordenació del sector Mas Marroc – Mas Masó Sud.

Finalment els ajustos en la regulació de la subzona 2.3 responen a la voluntat d'ampliar el ventall de possibilitats d'ús als edificis catalogats inclosos en la zona de ciutat jardí (clau 2.3) per facilitar-ne la seva reutilització i per tant conservació.

4. SITUACIÓ I ÀMBIT

L'àmbit de la modificació és el delimitat als plànols i es correspon amb el sector de sòl urbanitzable delimitat Mas Marroc, i la part adjacent del sector Mas Masó, executat, ocupada per sistemes urbanístics de places, parcs i jardins urbans, equipaments comunitaris i viari.

De forma sensiblement triangular, està delimitat, al nord per l'alineació nord del carrer de Maria Castanyer i Figueras; pel sud-est, per la riera Marroc; i per l'oest, pel límit de terme municipal de Salt, coincidint amb el camí i el carrer del Montnegre.

A l'àmbit del nou sector delimitat s'hi afegeixen el necessari per ajustar l'alineació del carrer Maria Castanyer a la urbanització executada i el necessari per l'ajust de la previsió de vialitat per el nou pont del Marroc fora del sector. Finalment, cal afegir també la resta del sector Mas Masó, que ha assolit amb l'execució la condició de sòl urbà consolidat, l'ordenació del qual s'incorpora al PGOU, i es deixa sense efecte el PPU.

Així, l'àmbit de la modificació està format per:

- Delimitació i definició del nou sector Mas Marroc – Mas Masó sud, integrat per l'actual sector Mas Marroc de 87.402,18 m2 de sòl computable i la part sud del sector completament executat Mas Masó de 33.845,06 m2 de sòl qualificat de sistemes, que no participarà en la comunitat reparcel·latòria. La superfície total de l'àmbit de modificació que conforma l'actuació de transformació urbanística és de 121.247,24 m2.
- Àmbit de l'antic Mas Masó Nord, que s'incorpora al PGOU com a sòl urbà consolidat, amb les qualificacions del PPU i s'elimina la delimitació del sector, amb una superfície de 39.321,14 m2
- Àmbits d'ajust de l'alineació al límit nord del sòl de Mas Masó Sud, de 70, 65 m2 i d'ajust de la vialitat de l'enllaç del nou pont fora del sector, de superfície 2.167,30 m2
- Del que en resulta un àmbit de modificació total de 162.804,15 m2

A més s'ajusten de les condicions en la regulació de la subzona 2.3, que afecta les parcel·les de sòl urbà amb aquesta qualificació i que inclouen edificacions catalogades.

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 85 i 98 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

6. MARC LEGAL

6.1. LEGISLACIÓ SOBRE EL RÈGIM DEL SÒL I URBANÍSTICA

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 pel Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

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.

6.2 LEGISLACIÓ SECTORIAL.

Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Aquesta llei estatal transposa en l'ordenament jurídic de l'Estat espanyol la directiva comunitària; Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. Mentre no es produeixi l'adaptació a la llei bàsica

estatal, cal adoptar les regles establertes per la disposició addicional 8a. de la Llei 16/2015, del 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.

Real Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües i Real Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, que desenvolupa els títols preliminar, I, IV, V, VI i VII de la Llei 29/1985, de 2 d' agost, d'Aigües,

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.

Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català

7. PLANEJAMENT VIGENT

7.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL: PTPCG

El Pla Territorial Parcial de les Comarques gironines és l'instrument per fomentar una distribució equilibrada dels nivells de renta i d'implantació en el territori de les activitats econòmiques i residencials de les Comarques Gironines. Es va aprovar definitivament el 14 de setembre de 2010.

El Pla concreta l'ordenació de l'espai comprès en el seu àmbit mitjançant tres ordres de determinacions gràfiques que s'assenyalen en els plànols: àrees, xarxes i àmbits.

Les àrees que determina el Pla són divisions amb finalitat reguladora, de caràcter territorial, que se superposen a les qualificacions de sòl pròpies del planejament urbanístic, sense perjudici que puguin donar-se en alguns casos coincidències de delimitació. El Pla determina els tipus d'àrees següents:

- Sòl de protecció especial
- Sòl de protecció territorial
- Sòl de protecció preventiva
- Nuclis històrics i les seves extensions
- Àrees especialitzades
- Àrees d'infraestructures

Xarxes: Formades pels elements existents i previstos de les xarxes viària i ferroviària. Als efectes d'aquestes normes, les xarxes es consideren formades per línies unidimensionals dotades de determinats atributs (amplada, nombre de carrils, etc.) que se superposen a les àrees en què es divideix l'àmbit territorial i les relacionen.

Àmbits: El Pla delimita àmbits amb diferents tipus de finalitats complementàries que se superposen a les anteriors determinacions. Els àmbits no exhaureixen necessàriament tota la superfície del territori i no són excloents entre si, de manera que un punt del territori, a més de pertànyer a una àrea, pot pertànyer, o no, a un o més àmbits.

En relació amb les àrees, el sòl de l'àmbit de la modificació es situa dins una àrea de nucli històric i les seves extensions, per tant, fora del sistema d'espais oberts, motiu pel qual no si és d'aplicació el títol II de les NU del PTPCG. El Pla considera que el conjunt dels nuclis històrics i les seves extensions configura el sistema d'assentaments bàsics del territori que ha de donar suport al desenvolupament urbanístic. Les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla té per objectiu racionalitzar per tal de millorar la funcionalitat del territori.

En relació al sistema d'assentaments, el municipi de Girona té una estratègia de desenvolupament de creixement potenciat. El Pla proposa aquesta estratègia de desenvolupament en aquelles àrees que haurien d'augmentar de manera equilibrada la seva capacitat de creixement de població i activitat. L'objectiu de l'estratègia de creixement potenciat és adreçar la major part del creixement urbà a les àrees en millors condicions per reforçar l'estructura de ciutats que vertebra el territori de Catalunya i, d'aquesta manera, facilitar l'accessibilitat als serveis, reduir les necessitats de mobilitat i de noves infraestructures i evitar la dispersió de la població i l'activitat. El Pla assigna l'estratègia de creixement potenciat a àrees urbanes amb bones condicions de connectivitat i disponibilitat de sòl apte per a l'extensió en les quals es valora la presència rellevant d'alguna de les següents circumstàncies:

a. Àrees urbanes que són ja polaritats territorials significatives per la seva trajectòria història, l'estructura social i econòmica, el dinamisme empresarial i cultural i la presència d'equipaments i institucions d'abast supramunicipals.

b. Àrees urbanes conurbades o molt pròximes a les anteriors amb les quals constitueixen o poden arribar a constituir una realitat urbana supramunicipal amb un elevat grau d'integració.

c. Àrees o nuclis de dimensió diversa que pel seu valor de posició en el territori, haurien de reforçar o assolir una funció nodal amb relació a les àrees i nuclis del seu entorn.

D'acord amb aquesta estratègia, i en funció de les previsions de creació d'habitatges i llocs de treball que el Pla considera per als diversos àmbits, els plans d'ordenació urbanística municipal corresponents han de fer majors previsions de sòl de desenvolupament urbanístic que les que resultarien de considerar només les seves necessitats internes.

Finalment, en relació amb el sistema d'infraestructures de mobilitat, s'assenyala que els terrenys de l'àmbit de la modificació es situen al nord de la C65, via estructurant primària, sense resultar afectada per aquesta via ni cap altra previsió de infraestructura de mobilitat.

Es conclou per tant, que la proposta és coherent amb les previsions del PTPCG.

El detall de l'ordenació del PTPCG amb identificació de l'àmbit de la modificació es recull al plànol i.4 d'aquesta modificació.

7.2. PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA URBÀ DE GIRONA: PDUSUG

El Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona (en endavant PDUSUG), aprovat el 27 de juliol de 2010, ordena el territori dels municipis d'Aiguaviva, Bescanó, Celrà, Fornells de la Selva, Girona, Llambilles, Quart, Riudellots de la Selva, Salt, Sant Gregori, Sant Julià de Ramis, Sarrià de Ter, Vilablareix i Vilobí d'Onyar, que integren l'àmbit funcional de planificació delimitat. Per a aquest àmbit, el Pla estableix determinacions que han de ser respectades i desenvolupades per les actuacions territorials, en especial les urbanístiques, les d'infraestructures de mobilitat, i les derivades de les polítiques de protecció del patrimoni ambiental, cultural, social i econòmic.

El Pla té per finalitat ordenar l'espai supramunicipal que comprèn per tal de garantir el benestar de la població actual i futura. Per això el Pla estableix les pautes espacials per a un desenvolupament urbanístic que compleixi les següents condicions:

Que doni cabuda a les previsions de nous habitatges i llocs de treball adoptades com a hipòtesis de futur per a l'àmbit del Pla, amb especial atenció a les necessitats de sòl per a habitatge assequible.

Que contribueixi a la generació de riquesa a partir de l'aprofitament ordenat i sostenible dels recursos del territori i del desvetllament del seu potencial endogen. Que la distribució d'usos i la disposició de les xarxes d'infraestructures en el territori afavoreixin una eficiència econòmica creixent considerada en el conjunt de l'àmbit i en el conjunt de Catalunya.

Que els ciutadans, amb independència del seu lloc de residència, disposin d'unes condicions raonablement equiparables en l'accés a la renda i els serveis.

Que el desenvolupament sigui sostenible i que respongui als criteris del Programa de Planejament Territorial de Catalunya explicitats en la memòria del Pla

El PDUSUG se centra en la regulació dels tres sistemes bàsics de la realitat territorial: els espais oberts, els assentaments urbans i les infraestructures de mobilitat. Quan al sistema d'espais oberts, el Pla diferencia segons les seves característiques i la seva funció territorial els diferents tipus de sòl que han de quedar al marge dels processos d'urbanització i estableix la normativa i els criteris de gestió de cadascun. Pel que fa al sistema d'assentaments urbans, assenyala per a cada nucli o àrea urbana les directrius urbanístiques que son adequades per a les finalitats

del Pla. Pel que fa al sistema d'infraestructures de mobilitat, fa propostes de nous traçats i de millores en a xarxa viària territorial i en la xarxa ferroviària. Igualment el Pla fa propostes relatives a les àrees logístiques i de serveis, associades a les xarxes viària i ferroviària.

A més de les determinacions ja exposades en l'apartat del PTPCG que el Pla Director recull, en l'àmbit de la modificació o molt proper, el PDU:

- Proposa com actuació territorials estratègiques el parc urbà lineal del Marroc i reconeix les instal·lacions del parc hospitalari Martí i Julià com a àrea hospitalària centre.
- Grafia la traça de la prolongació del carrer Passeig de Santa Eugènia – carrer Alfons Moré, com a via estructurant del sistema urbà, regulada per l'article 4.4.4 de les normes del PDU
- Delimita un àmbit de desenvolupament mancomunat de infraestructures a l'entorn de la C-65 entre l'accés a l'AP7 i la carretera Barcelona (antiga N-II). En relació a aquesta determinació s'assenyala que s'ha aprovat per acord del Ple de data 29 de gener de 2024 el conveni de col·laboració entre l'administració de la Generalitat de Catalunya, mitjançant el Departament de territori, l'ajuntament de Salt, l'ajuntament de Vilablareix i l'ajuntament de Girona en relació amb l'execució de les obres de modificació del nus de l'eix de la c-65, la reposició a l'ajuntament de Girona dels accessos afectats per les mateixes, i el canvi de titularitat a favor de l'administració de la Generalitat del tram de l'eix de la c-65 comprès entre l'enllaç amb l'AP-7 i l'antiga carretera N-II

Finalment s'assenyala que en data 22 de gener de 2022, a petició del Servei Català de la Salut, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va acordar emetre informe en el sentit que l'actuació que es proposava (esquema inicial, corresponent al recollit al capítol 3 d'aquesta memòria) es podia considerar compatible amb les estratègies i determinacions del vigent Pla director del sistema urbà de Girona. I que la qualificació urbanística concreta i necessària dels terrenys requerits per a la implantació del nou Campus es podrà garantir i obtenir amb la finalització i aprovació dels procediments urbanístics en aquest cas ja iniciats per part de l'ajuntament de Salt i previstos, però pendents d'iniciar, per part de l'ajuntament de Girona, que acabaran de concretar en el marc dels respectius planejaments urbanístics municipals, les estratègies fixades per el Pla director del sistema urbà de Girona.

7.3. PGOU I RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

7.3.1. Determinacions del PGOU pels sectors delimitats Mas Masó i Mas Marroc

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 en l'àmbit de la modificació dos sectors de sòl urbanitzable delimitat, Mas Marroc i Mas Masó. Els articles amb les condicions de desenvolupament dels sectors es transcriuen a continuació:

Article 237. SU. Sector Mas Marroc *(mod 70)*

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 és de 89.101,88 m^2.

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 tingui 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 m^2sostre/m^2sòl.
    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%

    d. A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística.
    e. 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 238. SU. Sector Mas Masó *(mod 70)*

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 és de 74.928 m^2.

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 m^2sostre/m^2sòl.
    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%

    d. A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística.
    e. Caldrà fer una reserva del 10% de l'aprofitament total per a destinar-lo a habitatge social.
    f. 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.

7.3.2. Antecedents i situació urbanística dels terrenys inclosos en la modificació

Planejament general

El febrer de 2008, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya va impulsar la creació d'Àrees Residencials Estratègiques, que s'havien de regular a través de Plans directors urbanístics, en conseqüència era necessària la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística de Girona.

El 28 de gener de 2009, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona aprovà definitivament la modificació puntual núm. 24 del PGOU de Girona, referent a la delimitació del sector del Pla Parcial Urbanístic del Mas Marroc (exp. 2008007894).

El 13 de març de 2009, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques aprovà el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de les comarques de Girona, entre les quals l'ARE Mas Marroc i l'ARE Avellaneda – Aragó, de Girona. Conseqüentment, es constituí el Consorci Urbanístic per al desenvolupament de les ARE Mas Marroc i Avellaneda – Aragó. La constitució del Consorci i els seus estatuts foren aprovats definitivament el 9 de març de 2010 (exp. 2009014508). El 16 de novembre de 2010, s'aprovà definitivament la modificació dels estatuts de l'esmentat Consorci (exp. 2009014508).

El 6 de febrer de 2015, el conseller de Territori i Sostenibilitat resolgué modificar el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de les Comarques Gironines, i deixar sense efecte les àrees residencials estratègiques ARE Avellaneda-Aragó i ARE Mas Marroc, de Girona. Com a conseqüència de la deixada sense efecte de l'àrea residencial estratègica ARE Mas Marroc, de Girona, també correspongué deixar sens efecte la Modificació Puntual núm. 24 de delimitació del sector del PPU Mas Marroc. El 13 de març de 2019, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona donà conformitat a la Modificació puntual del PGOU núm. 70, per deixar sens efecte la MP PGOU núm. 24 (exp. 2017028059).

Sector Mas Marroc: Planejament derivat i execució (plànols i - 4 i i - 8.)

El 4 de novembre de 2003, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va verificar el Text Refós del Pla Parcial aprovat pel Ple de l'Ajuntament (exp. 2002002963). El 4 de juliol de 2006, el Ple de l'Ajuntament de Girona va aprovar definitivament la modificació del Pla Parcial del Mas Marroc (exp. 2005009050). Contra el Pla Parcial del Mas Marroc de Girona s'interposà, indirectament, un contenciós administratiu, que finalitzà el 17 d'abril de 2009, per arxivament (exp. 2004002272).

El 2 de desembre de 2003, el Ple de l'Ajuntament de Girona aprovà definitivament el projecte de reparcel·lació del Sector Mas Marroc de Girona (exp. 2003003977). El 3 de febrer de 2004, el Ple de l'Ajuntament de Girona aprovà el compte de liquidació provisional de la reparcel·lació del Mas Marroc de Girona (exp. 2003003977). El 6 de març de 2007, el Ple de l'Ajuntament de Girona aprovà la Modificació del Projecte de reparcel·lació del Mas Marroc de Girona adaptat a la modificació del PPU que establia tres fases d'execució de les obres d'urbanització de l'àmbit

(exp. 2005009051). El 26 d'octubre de 2007, el Registre de la Propietat comunicà a l'Ajuntament de Girona que les finques s'havien inscrit (exp. 2003003977). El 12 de març de 2012, s'aprovà definitivament el compte de liquidació parcial del Mas Marroc de Girona, corresponent a les obres de la fase 1, ja executades d'acord amb el Pla Parcial, en el moment de l'aprovació de l'ARE. (exp. 2003003977).

D'acord amb la Modificació del projecte de reparcel·lació del Mas Marroc de Girona, es varen preveure tres fases d'execució de la urbanització. Les obres d'urbanització de la fase 1 han consistit en les següents actuacions:

- Ronda Sud, actual Carrer de Salt, que travessa l'àmbit (exp. 2002000997).
- Pont de connexió de Mas Xirgu - Can Gibert (classificat amb el núm. 11.137).
- Parc, executat dins el Projecte d'Urbanització del Sector Mas Masó (exp. 2004001731).
- Trasllat d'una línia de mitja tensió.

Tanmateix, manca la finalització de les obres d'urbanització, corresponents a la construcció de la vorera sud del carrer de Salt.

Pel que fa a les fases 2 i 3, manca aprovar el projecte d'urbanització i executar-lo.

S'assenyala que el sector inclou les edificacions dels antics masos de can Sureda, inclòs en el catàleg del PEPPA (fitxa C-10) i can Bellsolà, la pallissa de la qual està inclosa en el catàleg del PEPPA (fitxa C-11). Les fitxes s'adjunten com annex a la memòria.

Antic sector Mas Masó: Planejament derivat i execució (plànols I 4.b i I 8.b)

El 4 de juny de 2002, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona aprovà definitivament el Pla Parcial del Sector Mas Masó de Girona (exp. 2002000768).

El 20 de desembre de 2021, el Ple de l'Ajuntament de Girona aprovà definitivament la Modificació del Pla Parcial del Sector Mas Masó de Girona (exp. 2021009423). L'objecte d'aquesta modificació fou ajustar l'ocupació de la planta soterrani a la zona de volumetria vinculant (clau 2.4), configurada per 10 parcel·les, per tal d'adequar proporcionalment la seva ocupació a l'edificabilitat assignada. Així mateix, també es regulava la possibilitat de disposar de cossos sortints a les façanes de les edificacions.

El 13 de gener de 2004, el Ple de l'Ajuntament de Girona aprovà definitivament el Projecte de reparcel·lació de la unitat d'actuació del Sector Mas Masó de Girona (exp. 2003001498). El 24 de març de 2004, el Ple de l'Ajuntament aprovà el compte de liquidació provisional de la reparcel·lació del Sector del Mas Masó. El 9 de juny de 2005, la Junta de Govern Local de Girona aprovà la rectificació d'errades materials i la introducció de nous titulars de finques a la reparcel·lació. El 14 de juliol de 2005, per Decret de l'Alcaldia es rectificà l'adjudicació de les finques A-10.1 i A-10.2 del Mas Masó de Girona. El 22 d'abril de 2016, es va aprovar definitivament el compte de liquidació definitiu del Sector Mas Masó de Girona.

El 27 de juliol de 2004, el Ple va aprovar definitivament el Projecte d'urbanització del Sector Mas Masó de Girona (exp. 2004001731). En relació amb aquest projecte, el 7 de juny de 2005, per Decret de l'Alcaldia s'aprovà l'Estudi de Seguretat i Salut del Projecte d'Urbanització (exp. 2004001731). L'1 de març de 2005, el Ple va adjudicar les obres d'urbanització del sector Mas Masó a l'empresa Rubau Tarrés, S.A. (exp. 2004001731). L'11 de juliol de 2007, s'aixecà acata de recepció de les obres d'urbanització del Sector Mas Masó de Girona (exp. 2004001731).

Terrenys fora del sectors inclosos per correcció de l'alineació

S'ha inclòs en l'àmbit de la modificació amb l'objectiu de completar la regularització de l'entorn, un petit triangle de sòl qualificat de sistema viari, que va quedar exclòs del PPU i del vial previst en el projecte d'urbanització de Mas Masó, com a resultat de l'ajust de límit del PPU i alineació del PU. Els terrenys estan ara ocupats per una edificació privada.

Conclusions:

El planejament general d'aplicació a l'àmbit de la modificació puntual present (sectors Mas Masó i Mas Marroc de Girona) és la Revisió-adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona i el Text refós de les normes urbanístiques del planejament general de Girona, que classifiquen ambdós àmbits com a sòl urbanitzable.

En relació amb l'àmbit del Mas Marroc, un cop deixada sense efecte l'Àrea Residencial Estratègica, és d'aplicació l'ordenació que resulta de la modificació puntual núm. 70 del PGOU, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 13 de març de 2019. El desenvolupament del planejament general s'ha realitzat a través del Text refós del Pla Parcial del Sector Mas Marroc, verificat per la Comissió Territorial d'Urbanisme el 4 de novembre de 2003 i modificat per acord del Ple de l'Ajuntament de Girona de El 4 de juliol de 2006. La gestió urbanística d'aquest àmbit s'ha dut a terme a través del corresponent projecte de reparcel·lació, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Girona el 2 de desembre de 2003 i modificat el 6 de març de 2007 per acord del Ple de l'Ajuntament de Girona. En execució del Pla Parcial s'han realitzat algunes obres d'urbanització de la fase número 1, recollides en l'aprovació d'una liquidació parcial. No obstant, manca completar la urbanització de la vorera sud del carrer de Salt. En relació amb les fases 2 i 3, manca aprovar el projecte d'urbanització i executar-lo. En conseqüència, l'àmbit del Mas Marroc de Girona té la consideració de sòl urbanitzable.

Pel que fa a l'àmbit del Mas Masó de Girona, el desenvolupament del planejament general s'ha realitzat a través del Pla Parcial del Sector Mas Masó de Girona, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 4 de juny de 2002 i modificat per acord del Ple de l'Ajuntament de Girona el 20 de desembre de 2021. La gestió urbanística d'aquest àmbit s'ha dut a terme a través del corresponent projecte de reparcel·lació, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Girona el 13 de gener de 2004. El 27 de juliol de 2004 s'aprovà definitivament el Projecte d'urbanització d'aquest sector, que fou executat. Les obres corresponents foren recepcionades

l'11 de juliol de 2007, que derivaren a l'aprovació del compte de liquidació definitiu de l'àmbit, que fou aprovat el 22 d'abril de 2016. En conseqüència, l'àmbit del Sector Mas Masó de Girona ha esdevingut sòl urbà consolidat i les seves finques tenen condició de solar, d'acord amb l'article 29 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Finalment, el sòl incorporat per l'ajust de l'alineació té la classificació de sòl urbà no consolidat.

7.3.3 Normes urbanístiques d'aplicació

En relació a les servituds aeronàutiques resulta d'aplicació:

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 infrastructures 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 infrastructures 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'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 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'infrastructures 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.

En relació a la regulació dels sistemes urbanístics resulta d'aplicació:

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 C.1. 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.

- Us dominant: lleure

Clau E. Sistema d'equipament comunitaris.

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.

Es diferencien els següents tipus d'equipament:

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

Condicions d'ús:

Usos dominants:

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

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

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.

En relació a les zones d'aprofitament privat incloses en l'àmbit de la modificació, resulten d'aplicació:

Zona d'edificació oberta. Clau 1.4

Es regula per l'article 203 de les NU del PGOU i comprèn aquelles illes destinades a ser ocupades per edificis residencials, amb una ordenació unitària al voltant d'un espai lliure d'edificació central, d'uns comunitari, connectat físicament i visualment amb l'espai lliures exterior.

Zona de ciutat jardí. Clau 2.3

Es regula per l'article 208 de les NU del PGOU i comprèn els sòls urbans en què l'edificació respon a creixement de baixa densitat realitzats en habitatges unifamiliars envoltats normalment de vegetació de caràcter privat.

Clau 3.1. Zona de dotacions i serveis privats que configura carrer

Es regula per l'article 213 de les NU del PGOU i inclou el sòl amb aquelles dotacions i serveis privats existents i el de nova creació a la ciutat.

7.3.4. Règim de protecció dels edificis inclosos

El PE de protecció del Patrimoni de Girona, aprovat per acord de la CTU de Girona el 12 de setembre de 1995 i publicat al DOGC el 15 de novembre de 1995, inclou dins el seu catàleg, el Mas Sureda i el Mas Bellsolà – Fitxes C-10 i C-11 respectivament.

El nivell de protecció és el de protecció urbanística (no han estat declarats BCIN ni BCIL). La normativa del PE (art. 8.2), preveu que l'exclusió d'un bé catalogat requereix de la reconsideració dels paràmetres de selecció i gestió (entre els quals hi ha la incidència de l'ordenació prevista al Pla General i la "relació amb l'entorn.) i la concurrència específica d'algun dels supòsits següents:

a) Que sigui necessari el seu enderroc per motius d'interès públic superior convenientment demostrat
b) Per destrucció total o parcial ocasionat per força major, sense perjudici de les responsabilitats que puguin exigir-se
c) Per existència d'errors en l'apreciació dels paràmetres de selecció que s'haurà de provar degudament.

Per l'exclusió caldrà modificar el PE i informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat.

Per tant, en el cas que de la concreció arquitectònica de les necessitats funcionals del nou campus universitari en resulti la necessitat d'ocupar amb nova edificació l'equipament del Mas Sureda, i per motius d'interès públic, caldrà prèviament descatalogar-lo d'acord amb el procediment exposat.

FITXES CATÀLEG PEPPA

FITXA CÀTALEG PE PROTECCIÓ PATRIMONI ARQUITECTÒNIC C-10 MAS SUREDA
FITXA CÀTALEG PE PROTECCIÓ PATRIMONI ARQUITECTÒNIC C-11 MAS BELLSOLÀ

Ajuntament de Girona

CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRICO-ARTÍSTIC

Can Sureda

C-10

LOCALITZACIÓ: C. Montnegre	BARRI: Santa Eugènia
ANY O ÈPOCA: Segles XVII al XIX (1862)	AUTOR:
PROPIETAT:	REFERÈNCIA CADASTRAL: 0014001/84E

DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA :

RÈGIM DEL SÒL :
S.N.U. / 23

PLANEJAMENT:
P.G.O.U.

REGIM D'USOS:
Especial interès agricola.

EDIFICABILITAT:

PROTECCIÓ:
Fitxa patrimoni núm. 0

DESCRIPCIÓ GENERAL:
Masia amb pati i pallissa.

TIPOLOGIA:
P.B. + P.P.

ESTRUCTURA:
Murs de maçoneria i carreus.

COBERTA:
Teula àrab a vessants diverses.

ÚS ACTUAL:
Abandonat.

ESTAT CONSERVACIÓ:
Dolent.

DESCRIPCIÓ ESPECÍFICA:

La masia és de planta en L, formada principalment per dos cossos de diferent època situats perpendicularment, amb la coberta a dues vessants cadascun d'ells. La resta són construccions menors a l'entorn d'un pati que es clou amb una tanca. Aquesta té la portalada d'entrada de llinda plana amb una inscripcció : "LAÑ/HERMENEGILDO 1862 SUREDA". Les façanes tenen una dispersió de finestres, de llinda plana o arc conopial. La pallissa, separada de la masia, és de planta rectangular, coberta a dues vessants de teula àrab i arc de mig punt de totxos a la part frontal.

VALORACIÓ:

Està en molt mal estat i deshabitada. Té valor històric, arquitectònic i paisatgístic. Forma part del conjunt de masies que dominaven el Pla de Girona.

Ajuntament de Girona

CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRICO-ARTÍSTIC

Can Sureda

C-10

LOCALITZACIÓ: C. Montnegre	BARRI: Santa Eugènia
ANY O ÈPOCA: Segles XVII al XIX (1862)	AUTOR:
PROPIETAT:	REFERÈNCIA CADASTRAL: 0014001/84E

FOTOGRAFIES:



Ajuntament de Girona

CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRICO-ARTÍSTIC

Can Sureda

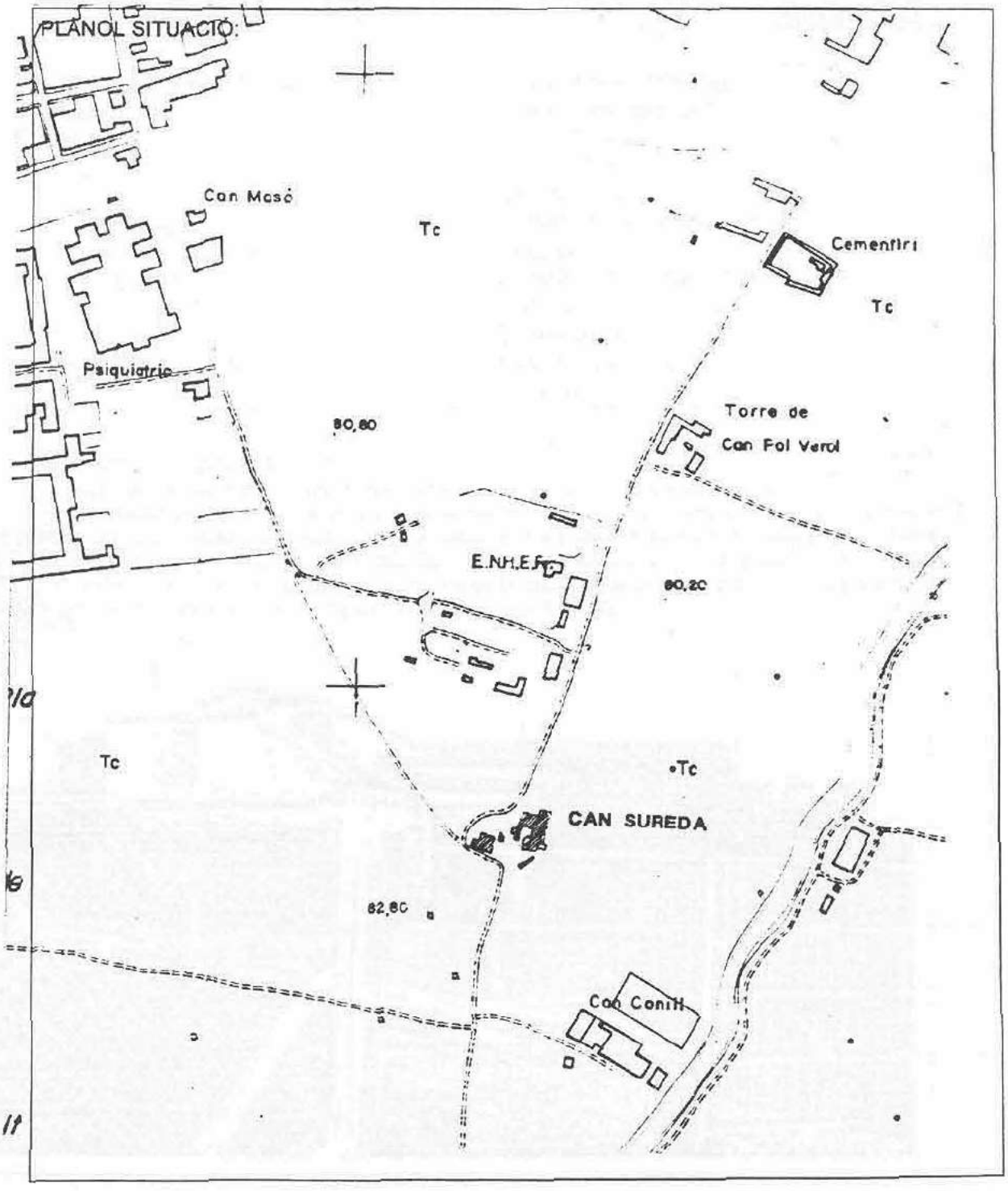
C-10

LOCALITZACIÓ:	BARRI:
C. Montnegre	Santa Eugènia

ANY O ÈPOCA:	AUTOR:
Segles XVII al XIX (1862)	

PROPIETAT:	REFERÈNCIA CADASTRAL:
	0014001/84E

PLANOL SITUACIÓ:



Ajuntament de Girona

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Can Sureda

C-10

LOCALITZACIÓ:	BARRI:
C. Montnegre	Santa Eugènia

ANY O ÈPOCA:	AUTOR:
Segles XVII al XIX (1862)	

PROPIETAT:	REFERÈNCIA CADASTRAL:
	0014001/84E

Categoria d'intervenció : REP

NIVELLS DE PROTECCIÓ:

EDIFICACIÓ: B

La protecció fa referència a la finca de la referència cadastral.
No es permet cap tipus d'ampliació. Està especialment protegida la pallissa.
A les façanes s'ha de mantenir la geometria. S'ha de protegir tots els murs de maçoneria amb arrebossat, estucat o similar.
A la coberta s'ha de mantenir els materials i la forma.
A l'interior s'ha de mantenir l'estructura de suport.

ESPAI LLIURE: D

No es permet cap tipus de construcció al mateix àmbit.

ESPAI EDIFICABLE:

ENTORN:

Ajuntament de Girona

CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRICO-ARTÍSTIC

Can Conill o Can Bellsolà

C-11

LOCALITZACIÓ:	BARRI:
C. Montnegre	Santa Eugènia

ANY O ÈPOCA:	AUTOR:
Segles XVIII al XX	

PROPIETAT:	REFERÈNCIA CADASTRAL:
	0014003/84E

DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA :

RÈGIM DEL SÒL :
S.N.U. / 23

PLANEJAMENT:
P.G.O.U.

REGIM D'USOS:
Especial interès agrícola.

EDIFICABILITAT:

PROTECCIÓ:
Fitxa patrimoni núm. 0

DESCRIPCIÓ GENERAL:
Masia amb pallissa.

TIPOLOGIA:
P.B. + P.P.

ESTRUCTURA:
Murs de maçoneria i carreus

COBERTA:
Teula àrab a dues vessants.

ÚS ACTUAL:
Habitatge.

ESTAT CONSERVACIÓ:
Bo.

DESCRIPCIÓ ESPECÍFICA:

Antiga masia de tres crugies amb el carener paral.lel a la façana principal; posteriorment se li ha afegit dos crugies més a l'est. Les façanes estan remolinades i pintades de color blanc, amb les cantonades i les obertures, la majoria de llinda plana, emmarcades per carreus. Els últims anys ha sofert l'agregació d'un cos d'obra vista, i la construcció de magatzems massa prop. A l'oest, i separada de la masia, hi ha una magnífica pallissa amb la coberta a dues vessants i el carener perpendicular a la façana principal. Els brancals de l'obertura frontal s'on de carreuns.

VALORACIÓ:

L'element del conjunt amb més interès, principalment arquitectònic, és la pallisssa.

Ajuntament de Girona

CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRICO-ARTÍSTIC

Can Conill o Can Bellsolà

C-11

LOCALITZACIÓ:	BARRI:
C. Montnegre	Santa Eugènia

ANY O ÈPOCA:	AUTOR:
Segles XVIII al XX	

PROPIETAT:	REFERÈNCIA CADASTRAL:
	0014003/84E

FOTOGRAFIES:



8. RISCOS: RISC D'INUNDACIÓ

D'acord amb el mapa de protecció civil de Catalunya, l'àmbit de la modificació no està afectat per riscos tecnològics (risc químic en establiments industrials, conductes de matèries perilloses, risc nuclear, risc radiològic) i fora de les zones d'afectació per risc de transport de mercaderies perilloses: zona d'indefensió ferroviari (ferrocarril convencional Barcelona – Portbou) i zona d'indefensió viari (AP7).

En canvi, pel què fa als riscos naturals, l'àmbit està parcialment afectat pel risc d'inundacions. Per analitzar-ho, per encàrrec de l'Ajuntament de Girona s'han redactat l'"Estudi hidràulic de detall del torrent Masrocs per a la modificació puntual número 83 del PGOU de Girona, referent al nou campus de salut Josep Trueta" (març 2025) i l'"Estudi hidràulic de detall del torrent Masrocs per a la implantació del nou campus de salut de la regió sanitària de Girona" (març 2023), les conclusions dels quals es transcriuen a continuació i al plànol i 3, i els documents complets s'adjunten a com annex 4 i apèndix, respectivament.

8.1.A ESTUDI HIDRÀULIC DE DETALL DEL TORRENT MARROCS (2023)

8.1.1. L'estudi, després d'un procés iteratiu on s'han plantejat diferents alternatives preliminars d'implantació (estudiades hidràulicament) del futur Campus de Salut de la Regió Sanitària de Girona, tractades en les diferents comissions de seguiment es van establir dues configuracions finals per a la seva implantació, que es resumeixen a continuació:



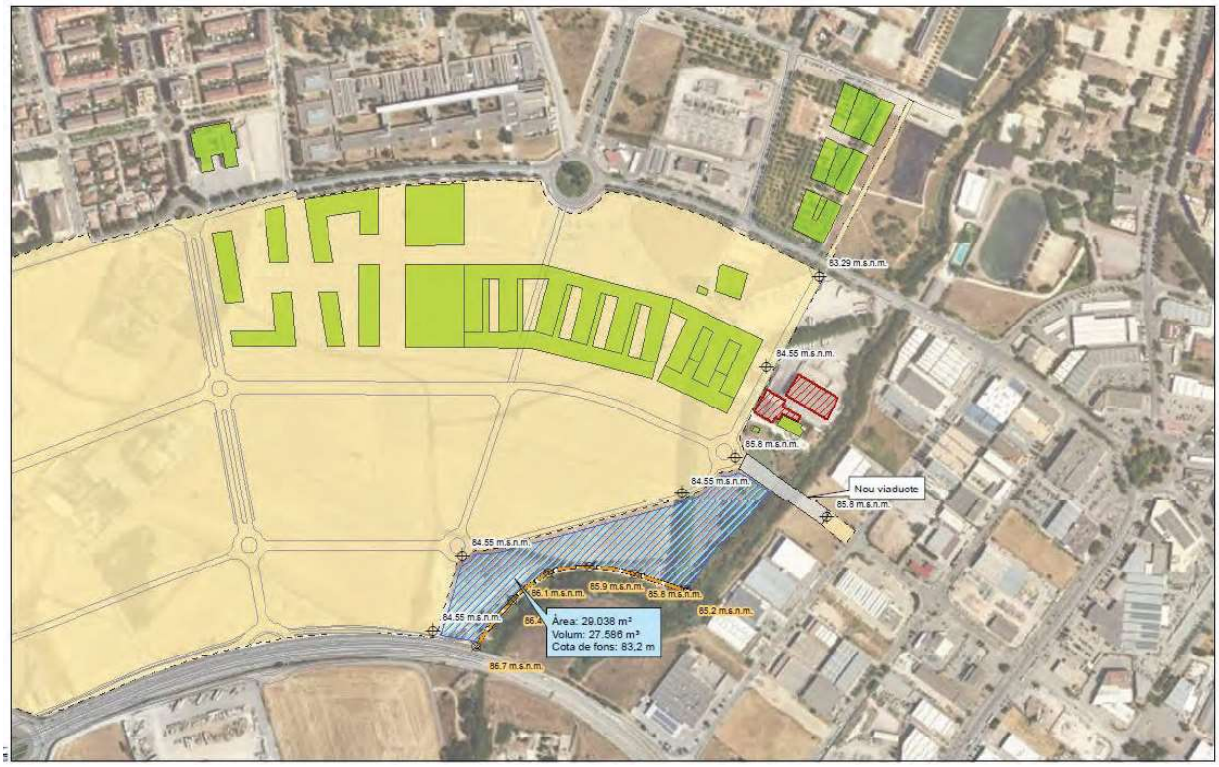
8.1.1. L'alternativa hidràulica 1 es composa de:

- Establiment de la plataforma d'implantació del conjunt del Parc Sanitari i la resta del sector del Pla de Salt, limitat pel vial perimetral a l'oest del Masrocs per sobre de la cota de 500 anys de període de retorn més un resguard de 50 centímetres.

- Viaducte de connexió amb la plaça de l'aurora amb els estreps oberts i una llum d'uns 128 metres: La clau inferior del viaducte haurà de tenir una cota mínima de 85,5 m.s.n.m (nivell d'aigua assolit per a l'avinguda de període de retorn de 500 anys) +1 metre de resguard

- A l'est del vial perimetral es proposa l'eliminació de les naus industrials al sud del carrer de Salt i la construcció de dos nous edificis. Al nord del carrer de Salt es proposa la construcció de dues noves edificacions.

- Bassa de laminació amb una ocupació en planta de 29.039 m2 i una cota de fons de 83,2 m.s.n.m. amb el rebaix de mota actual en uns 15 centímetres per a evitar l'entrada excessiva dels cabals desbordats pel marge esquerre i que puguin afectar a les edificacions existents oi futures.



8.1.2. L'alternativa hidràulica 2 és una variant de l'alternativa 1 en la que:

- Establiment de la plataforma d'implantació del conjunt del Parc Sanitari i la resta del sector del Pla de Salt, limitat pel vial perimetral a l'oest del Masrocs per sobre de la cota de 500 anys de període de retorn més un resguard de 5 centímetres.

- Viaducte de connexió amb la plaça de l'aurora amb els estreps oberts i una llum d'uns 128 metres: La clau inferior del viaducte haurà de tenir una cota mínima de 85,5 m.s.n.m (nivell d'aigua assolit per a l'avinguda de període de retorn de 500 anys) +1 metre de resguard

- A l'est del vial perimetral es proposa l'eliminació de les naus industrials al sud del

carrer de Salt. Al nord del carrer de Salt es proposa la construcció de dues noves edificacions.

- Bassa de laminació amb una ocupació en planta de 29.039 m2 i una cota de fons de 83,2 m.s.n.m. amb el rebaix de mota actual en uns 15 centímetres per a evitar l'entrada excessiva dels cabals desbordats pel marge esquerre i que puguin afectar a les edificacions existents oi futures.

8.1.B ESTUDI HIDRÀULIC DE DETALL DEL TORRENT MARROCS PER LA MPGOU 83 (2025)

Per concretar alguns aspectes de l'estudi anterior, en resposta a les conclusions de l'informe emès per L'ACA en data 12 de desembre de 2024, l'Ajuntament de Girona ha encarregat l'"Estudi hidràulic de detall del torrent Masrocs per a la modificació puntual número 83 del PGOU de Girona, referent al nou campus de salut Josep Trueta", presentat el març del 2025.

L'objectiu de l'estudi és determinar des d'un punt de vista hidràulic i d'inundabilitat, les possibles afectacions que derivin del desenvolupament urbanístic de la modificació, tot en concordança amb la darrera modificació del Reglament de Domini Públic Hidràulic i el Pla de Gestió del districte de conca fluvial de Catalunya (PGDCFC, 16 de maig de 2023) i les prescripcions del darrer informe de l'Agència Catalan de l'Aigua assenyalat.

Conclusions de l'estudi hidràulic

• L'objecte del present treball és determinar, des d'un punt de vista hidràulic i d'inundabilitat, les possibles afeccions que derivin del desenvolupament de la Modificació puntual número 83 del PGOU de Girona, referent al nou Campus de Salut Josep Trueta.

• En el present estudi s'ha recopilat el model hidràulic de l'estudi antecedent del 2019, el qual actualitzava el Model Digital del Terreny considerant l'escenari natural amb la restauració de l'àmbit ocupat per l'activitat de la planta i eliminant de la mota existent al marge esquerre de la llera del torrent del Masrocs.

• D'acord amb els resultats obtinguts de la diagnosi d'inundabilitat actualitzada es conclou que actualment la llera del Masrocs en el tram que discorre a l'entorn de l'àmbit de la modificació puntual de planejament disposa de suficient capacitat hidràulica per encabir una **avinguda de 10 anys de període de retorn**, de forma que no es produiria cap tipus de desbordament.

En el cas d'una **avinguda de 100 anys de període de retorn** ja es produirien desbordaments del Masrocs en algunes zones dels trams modelitzats, però en cap cas es produirien afeccions a l'àmbit del futur desenvolupament del Campus de Salut i del Pla de Salt.

Pel que fa a una **avinguda de 500 anys de període de retorn**, es produirien importants sobreelevacions de la làmina d'aigua en aigua amunt de la carretera C-65, fet que propiciaria el desbordament de l'aigua per damunt de la rasant de la carretera i aquesta fluiria cap a l'interior de l'àmbit de sòl urbanitzable. A més a més, es produirien desbordaments pel marge esquerre de la llera en l'àmbit de Can Bellsolà, per on també penetraria un cert volum d'aigua cap a l'interior del futur Campus de Salut i del Pla de Salt.

• A partir dels resultats obtinguts de la diagnosi d'inundabilitat i la darrera modificació del Reglament de Domini Públic Hidràulic (29/12/2016) es delimita la Zona de Flux Preferent i la Zona Inundable. Es comprova que l'àmbit de la modificació puntual no ocupa la Zona de Flux Preferent. Tanmateix, l'àmbit de la modificació puntual ocupa la Zona Inundable definida a

l'article 14 del RDPH, on es donen condicions de risc d'inundació majoritàriament lleus, tot i que puntualment poden ser moderades, amb calats que poden assolir fins a 80 cm.

• La implantació del planejament previst a la modificació puntual proposa les següents mesures de protecció front el risc d'inundació:

- Establiment de la plataforma d'implantació del conjunt del Parc Sanitari i la resta del sector del Pla de Salt, limitat pel vial perimetral a l'oest del Masrocs per sobre de la cota de 500 anys de període de retorn més un resguard de 50 centímetres.

- Bassa de laminació amb una ocupació en planta de 27.910 m2 i una cota de fons de 83,2 msnm amb el rebaix de mota actual en uns 15 centímetres per a evitar l'entrada excessiva dels cabals desbordats pel marge esquerre i que puguin afectar a les edificacions existents o/i futures. La bassa se situa a l'extrem sud del sector, confrontant a l'oest amb el vial perimetral, i al nord, amb la franja destinada a Zona Verda (clau C), situada uns 20 metres aigua amunt del nou viaducte.

- Viaducte de connexió amb la plaça de l'Aurora, mitjançant una estructura amb els estreps oberts i una llum d'uns 128,00 m, de tal manera es garanteixi que el seu disseny respecta, en la mesura del possible, les àrees de drenatge natural, tal com s'estableix a l'article 126ter apartat 5) del RDPH. La clau inferior del viaducte tindrà una cota mínima de 85,5 msnm (nivell d'aigua assolit per a l'avinguda de període de retorn de 500 anys) +1 metre de resguard.

• Per a la Prognosi, es simula la proposta d'implantació del sectors previstos a la modificació puntual de planejament pels episodis d'avingudes associades a 10, 100 i 500 anys de període de retorn, modelitzant el volum del vial perimetral, de les zones destinades a Equipaments (clau E) i de les noves edificacions previstes al sector Mas Masó Sud; així com les mesures proposades. En la modelització de la Prognosi, es consideren dos escenaris:

o Escenari transitori: eliminació parcial dels edificis annexes al mas Can Bellsolà d'acord amb la previsió d'enderroc per fases

o Escenari final: eliminació de les edificacions restants manteniment solament l'edifici del mas Can Bellsolà, considerat bé patrimonial.

• Per a l'escenari transitori, es comprova que les mesures proposades suposen una reducció dels nivells que assoleix la làmina d'aigua en episodis d'avingudes associades a 500 anys de període de retorn i alhora preserven de la inundació per als períodes de retorn estudiats els terrenys situats a l'oest del vial perimetral. L'efecte de la implantació dels sectors previstos en la modificació no provoca afeccions a tercers fora de l'àmbit ja que no modifica de manera significativa la inundabilitat de l'entorn immediat ni aigua avall, i no empitjora les condicions d'inundació en edificacions existents. A l'entorn dels edificis existents a mantenir en l'escenari transitori, els nivells d'aigua es redueixen aproximadament 30 cm per a 500 anys de període de retorn.

• Per a l'escenari final, es comprova que les mesures proposades suposen una reducció dels nivells que assoleix la làmina d'aigua en episodis d'avingudes associades a 500 anys de període de retorn i alhora preserven de la inundació per als períodes de retorn estudiats els terrenys situats a l'oest del vial perimetral. L'efecte de la implantació dels sectors previstos en la modificació no provoca afeccions a tercers fora de l'àmbit ja que no modifica de manera significativa la inundabilitat de l'entorn immediat ni aigua avall, i no empitjora les condicions d'inundació en edificacions existents. A l'entorn de l'edifici del mas Can Bellsolà, igual que en l'escenari transitori, els nivells d'aigua es redueixen fins a 30 cm per a 500 anys de període de retorn.

8.2. INFORMES DE L'ACA

En la tramitació de la MPGOU 83 Campus de Salut Dr. Josep Trueta s'han emès, per part de l'Agència Catalana de l'Aigua els informe següents:

- Informe de l'ACA sobre la MGPOU 83 Campus de salut Josep Trueta, en el procediment d'avaluació ambiental, emès en data 15/03/2024.

- Informe de l'ACA sobre la MGPOU 83 Campus de salut Josep Trueta, en resposta a la sol·licitud d'informes als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, simultània a l'exposició pública, emès en data 12/12/2024.

- Informe de l'ACA amb caràcter favorable, sobre la MGPOU 83 Campus de salut Josep Trueta, respecte al compliment de les prescripcions de l'informe anterior, amb la incorporació de l'ampliació de l'estudi hidràulic, emès en data 19/05/2025, amb la reiteració de les conclusions de l'informe emès en data 12 de desembre de 2024 següents:

1. L'àmbit de la Modificació Puntual del Pla general d'ordenació urbana de Girona núm. 83 ocupa terrenys de la Zona inundable definida a l'article 14 del RDPH (modificat pel RD 665/2023), amb calats que poden assolir fins a 1,00 m els sectors Mas Masó i Mas Marroc.

2. L'àmbit de la modificació està sotmès a les determinacions normatives de l'article 14bis del citat reglament.

3. En tant que l'àmbit de la modificació ocupa la Zona inundable definida a l'article 14 del RDPH, i tot i que d'acord amb l'apartat de conclusions de l'informe antecedent es dona compliment a la conclusió 3 de l'esmentat informe, en el tràmit de l'aprovació provisional per part de l'ajuntament de la modificació 83 es farà constar explícitament que hi ha cap altra alternativa d'ubicació, i sempre que es compleixi l'establert en l'apartat a) de l'article 14 bis.

4. En el sector Mas Masó, d'acord amb les determinacions de l'article 14.bis del citat reglament, les noves activitats, edificacions i usos associats en els sòls que es trobin a 30 de desembre de 2016, en la situació bàsica de sòl rural (text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana aprovat pel Real Decreto Legislativo

7/2015, de 30 de octubre), es realitzaran, en la mesura del possible, fora de la zona inundable. En aquells casos en el que no sigui possible, caldrà tenir en compte els aparats a) i b) de l'article 14.bis.

5. Respecte el sanejament, els sectors delimitaran una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector d'acord amb allò informat en l'apartat de consideracions. No obstant això, l'Agència avaluarà si pot ser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.

Tan si es viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure , en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global de sanejament d'acord amb l'article 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris.

6. L'atorgament de l'autorització i/o concessió administrativa per l'ús de l'aigua, autorització i /o informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, si procedeixen, es resoldran en expedients independents, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per reial decret 849/1986, d'11 d'abril i a la Llei 20/2009 de 4 de desembre de Prevenció i Control Ambiental d'activitats de Catalunya.

7. Quan als consums d'aigua a l'àmbit de la present Modificació Puntual, en tot moment s'estarà a allò establert en l'Acord GOV/1/2020, de 8 de gener, pel qual s'aprova el Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera (DOGC núm. 8039 de 10 de gener de 2020) modificat per l'Acord GOV/18/2024, de 16 de gener (DOGC 9082 de 18 de gener de 2024).

8. L'inici de les obres d'urbanització està condicionat a l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, que haurà de tramitar el promotor aportant el corresponent projecte d'urbanització que es redactarà amb les prescripcions anteriors i en el moment de la seva aprovació definitiva s'haurà d'acreditar que el subjecte passiu ha satisfet la taxa a l'Agència Catalana de l'Aigua, de conformitat amb l'article 89 apartat 7 del text refós de la Llei d'urbanisme, introduït per la Llei 5/2017, de 28 de març, i que constituirà la seva participació en el cost de les obres d'ampliació del sanejament en alta.

8.2.2. Situació bàsica del sòl

D'acord amb l'art. 21 del RDL 7/2015, TRLSRU, està en situació bàsica de sòl urbanitzat, el sòl que estant legalment integrat en una malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpia del nucli de població del qual formi part, compleixi alguna de les condicions següents:

a) Haver estat urbanitzat en execució del corresponent instrument d'ordenació

b) Tenir instal·lades i operatives conforme a l'establert en la legislació urbanística aplicable, les infraestructures i els serveis necessaris, mitjançant la seva connexió en xarxa, per satisfer la

demanda dels usos i edificacions existents o previstos per l'ordenació urbanística o poder arribar a comptar-hi sense altres obres que les de connexió amb les instal·lacions preexistents.

D'altra banda, i segons l'apartat 2.b del mateix article, el sòl pel qual els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin el seu pas a situació de sòl urbanitzat fins que s'acabi la corresponent actuació d'urbanització, estan en la situació de sòl rural.

A la vista de l'exposat i atenent a la situació urbanística dels sòls analitzada capítol 7.3.2, es conclou:

- Els sòls inclosos en l'antic sector Mas Masó, s'emmarquen en el supòsit de l'article 21.3.a i per tant, estan en la situació bàsica de sòl urbanitzat.
- Els sòls qualificats de sistema viari i sistema de places, parcs i jardins urbans inclosos en l'antic el sector Mas Marroc – Fase 1, al nord del carrer de Salt i Mas Sureda, han estat urbanitzats en execució del projecte d'urbanització del Parc i del carrer de Salt i les parcel·les d'equipaments públics i d'aprofitament privat disposen dels serveis necessaris (Sanejament i pluvials, abastament d'aigua potable, telecomunicacions, enllumenat públic i baixa tensió). Per tant, tal com es constata als plànols de serveis existents. Aquests sòl s'emmarquen en el supòsit de l'article 21.3.b i per tant, estan en la situació bàsica de sòl urbanitzat.
- La resta de sòl del sector Mas Marroc – Mas Masó sud, corresponent a la totalitat dels terrenys de l'antic sector Mas Marroc al sud del carrer de Salt, excepte la parcel·la del Mas Sureda, no han completat (ni iniciat) la seva urbanització, i per tant, malgrat disposar puntualment d'alguns serveis per alimentar les edificacions i usos existents, s'emmarquen en el supòsit de l'article 21.2.b i per tant en situació de sòl rural.

8.2.3. Limitacions als usos en la zona inundable.

D'acord amb l'art. 14 bis, les noves activitats, edificacions i usos associats als sòls que es trobin en situació bàsica de sòl rural es realitzaran, en la mesura del possible, fora de les zones inundables. En aquells cassos en què no sigui possible, s'estarà al que estableixin les normatives de les comunitats autònomes, tenint en compte el següent:

a. Les instal·lacions i edificacions se dissenyaran tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys, havent-se de dissenyar tenint en compte els risc i el tipus d'inundació existent. En els garatges soterranis es garantirà l'estanqueïtat per l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es realitzaran estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a mes es disposarà de respiradors i vies d'equació per sobre de la cota d'aquesta avinguda. Es tindrà en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions

b. S'evitarà l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com hospitals, centres escolars o sanitaris, residencies de persones grans o amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on es pugin donar grans aglomeracions de població, acampades, zones destinats allotjament en els càmpings i edificis d'us vinculat, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de protecció civil o similars. Excepcionalment, quan després del corresponent estudi, es certifiqui per les administracions competents en ordenació del territori urbanisme que ni existeix una altra alternativa d'ubicació, es podrà permetre el seu establiment, sempre que es compleixi l'establert en l'apartat anterior i s'asseguri la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

8.2.4. Compliment de les condicions de l'informe de l'ACA.

La proposta ordena el sòls inundables en situació bàsica de sòl rural amb els elements següents:

- Un vial paral·lel a la riera Marroc, amb rasant sobre la cota d'inundabilitat pel període de retorn de 500 anys, ajustat a les conclusions de l'estudi hidràulic de detall.
- A l'est, entre aquest carrer i la riera Marroc, el parc lineal del Marroc i la parcel·la que inclou l'edificació existent catalogada del Mas Marroc. Són terrenys inundables amb calats d'entre 0,2 i puntualment 1 metre. No s'hi preveuen alteracions topogràfiques rellevants. Es podran mantenir els usos de l'edificació existent i s'admetrà el canvi d'us a usos menys vulnerables d'acord amb la "Guia tècnica de apoyo a la aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en la limitaciones a los usos del suelo en la zones inundables de origen fluvial". La resta s'adequarà com a parc fluvial.
- A l'oest del vials i protegit per aquest de la inundació, es reserven els terrenys destinats al nou campus hospitalari. D'acord amb l'article 14.bis del RDPH, i les conclusions de l'informe de l'ACA, els usos docent i hospitalari són sensibles i només es podran admetre, excepcionalment, quan:
    a) amb el corresponent estudi, es certifiqui per les administracions competents en ordenació del territori i urbanisme que no existeix una altra alternativa d'ubicació
    b) es compleixen les condicions establertes anteriorment
    c) s'asseguri la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions
    d) i es garanteixi que la nova proposta ocupa un àmbit en que els paràmetres de la inundabilitat (calats, velocitats, extensió) adopten valors reduïts, tal i com s'estableix en el capítol V 'Actuaciones en la zona inundable fuera de la zona de Flujo Preferente' de la "Guía de apoyo a la aplicación del reglamento del Dominio Público Hidráulico en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial".

a) En el capítol 3 de la memòria s'ha exposat el procés d'estudi dels possibles terrenys per a la implantació del nou campus universitari de la Regió Sanitària de Girona. L'elecció de la ubicació es basa en la disponibilitat de la superfície de sòl necessària (gairebé 140.000 m2 de sòl net), la seva accessibilitat i la possibilitat d'obtenció d'aquest sòl. Això fa dels terrenys del Pla de Salt, una opció immillorable dins la part central del sistema urbà de Girona. Si a més es considera la necessitat de la seva connexió – integració amb l'actual zona hospitalària de Santa Caterina, la localització escollida resulta la única que compleix els requisits. En aquest entorn, sector de Girona aporta 16.650,97 m2 de sòl d'equipament net adjacents als terrenys del campus previstos a l'ordenació del sector sud de Salt, el que suposa aproximadament el 12% de la totalitat del sòl del futur campus.

b) L'equipament hospitalari es situarà per sobre de la cota d'inundabilitat per períodes de retorn de 500 anys i es dissenyarà tenint en compte els risc i el tipus d'inundació existent.

   Els accessos als soterranis es realitzaran per sobre d'aquesta cota, es realitzaran estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a mes es disposarà de respiradors i vies d'equació per sobre de la cota d'aquesta avinguda.

c) En situació d'emergència per inundacions la seva accessibilitat queda resolta per l'oest (plànol 10.2 de l'estudi hidràulic).

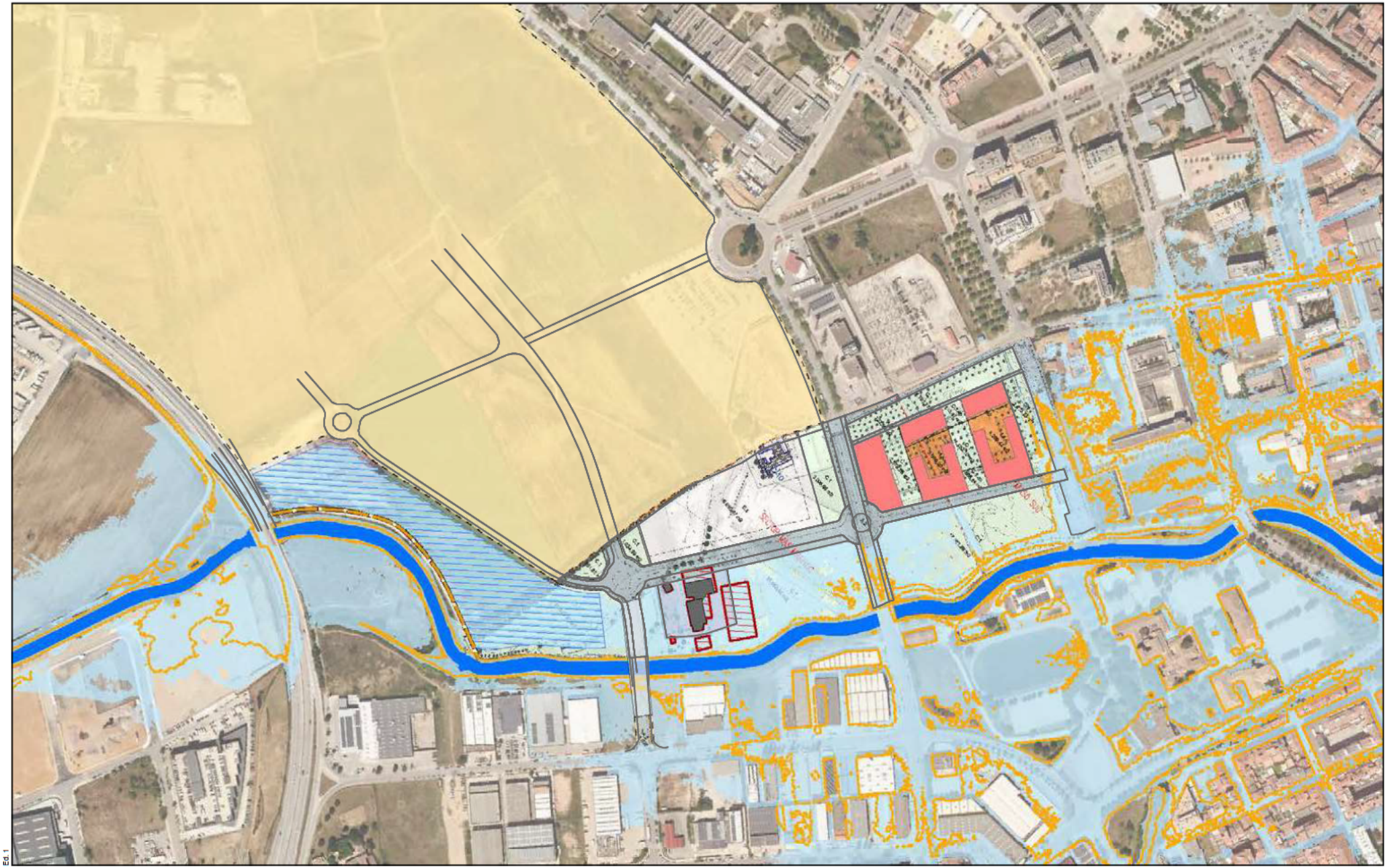
d) D'acord amb el plànol 7.4 de l'estudi hidràulic de detall (incorporat com a plànol d'informació i-3b) , els calats actuals per el període de retorn de 500 anys en els terrenys que es qualifiquen d'equipaments són baixos (no superen el 0,2 m) en la major part de l'àmbit, amb àrees significatives al NO amb calats baix – mig (0,2m – 0,4 m) i més puntualment, a l'extrem sud calat mig (0,4 – 1,0 m). Un cop realitzada l'actuació, l'àmbit es situarà fora de la zona inundable per T 500 anys. Aquesta actuació, tal com es a al plànol 10.3 de l'estudi hidràulic de detall, no provocarà perjudicis a tercers, concentrant la major part de la sobreelevació en els terrenys destinats a bassa de laminació i puntualment al parc fluvial.

Pel que fa a la implantació d'un viaducte de connexió amb la plaça de l'Aurora, el projecte es redactarà perquè el seu disseny respecti, en la mesura del possible, les àrees de drenatge natural (art. 126ter apartat 5) del RDPH). L'amplada de pas i cota de inferior de l'estructura ha estat analitzada a l'estudi hidràulic de detall.

En els terrenys al nord del carrer de Salt, en situació bàsica de sòl urbanitzat, es podran permetre la construcció de noves edificacions en les zones d'aprofitament privat que en la proposta d'ordenació quedaran fora de la zona inundable, donant compliment per tant a les recomanacions:

- La rasant del nou carrer que donarà accés a les noves edificacions es situarà entre 20 i 40 cms per sobre el terrenys natural per assolir la cota de l'avinguda de retorn de 500 anys.
- D'acord amb l'estudi hidràulic de detall (plànols 10.1 i 10.2) un cop executada l'actuació, les zones d'aprofitament privat proposades quedaran fora de la zona inundable.
- Els accessos als soterranis es realitzaran per sobre la cota d'inudabilitat per període de retorn de 500 anys (veure plànols u.1.a i u.1.c en relació amb l'estudi hidràulic de detall).
- D'acord amb l'estudi hidràulic de detall, (plànols 10.1 i 10.2) en situació d'emergència per inundacions, les noves edificacions seran accessibles per tota la seva banda oest i sud-oest.

S'adjunten a continuació els plànols 10.1-3 de l'estudi hidràulic de detall del torrent de Masrocs per a la modificació puntual número 83 del PGOU de Girona, referent al nou campus de salut Josep Trueta.



Ed.1

Títol de l'estudi

ESTUDI HIDRÀULIC DE DETALL DEL TORRENT DE MASROCS PER A LA IMPLANTACIÓ DEL NOU CAMPUS DE SALUT DE LA REGIÓ SANITÀRIA DE GIRONA

A|B|M Consulting

Client

Ajuntament de Girona

Llegenda

- T= 10 anys
- T= 100 anys
- T= 500 anys

Nom del plànol

DELIMITACIÓ ZONES INUNDABLES
PROGNOSI ESCENARI FINAL

Escala DinA-3 1:4,000

0 50 100 150 200 m

Data

Març de 2025

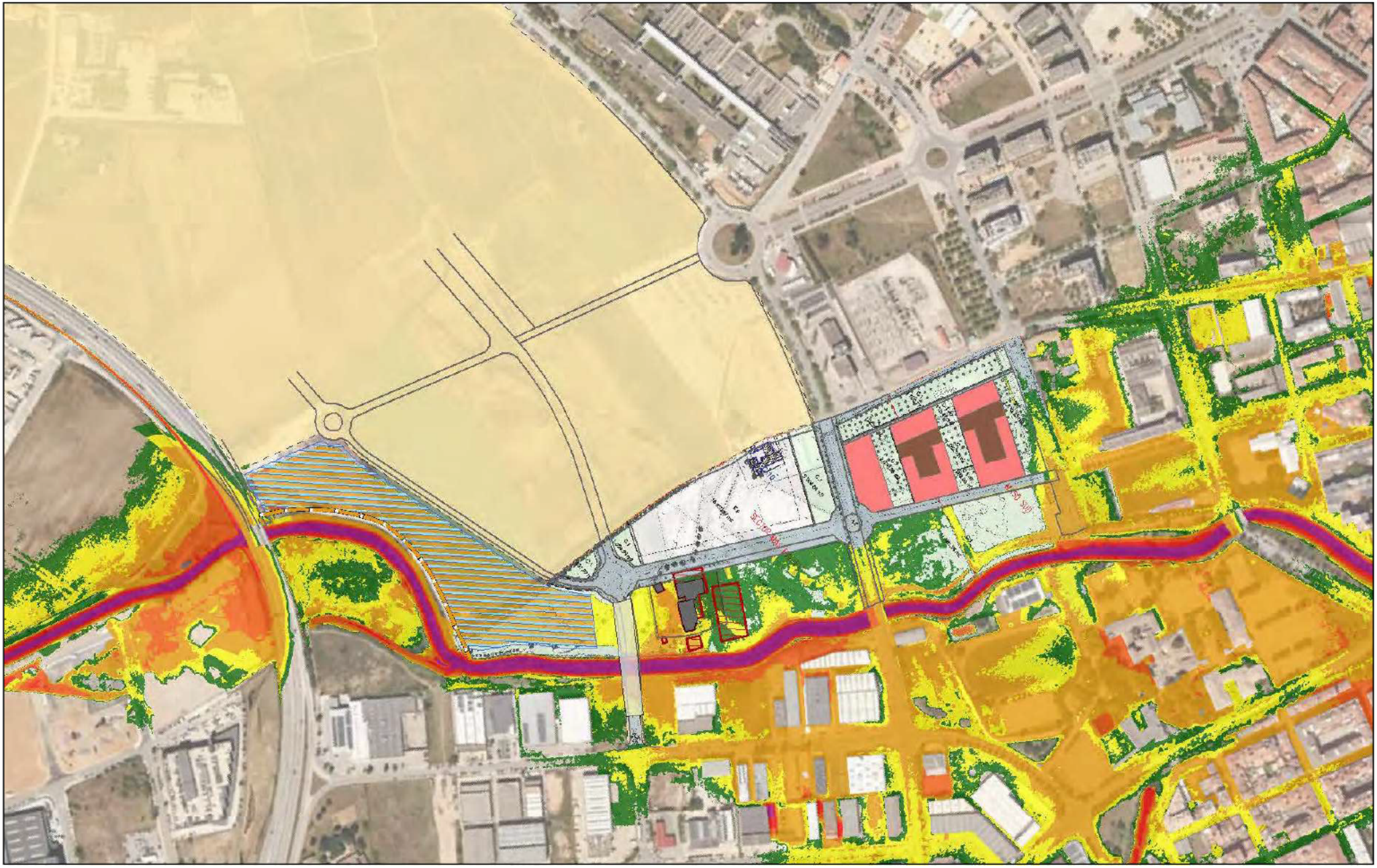


Plànol núm.

10.1

Full

1 de 1



Ed. 1

Títol de l'estudi

ESTUDI HIDRÀULIC DE DETALL DEL TORRENT DE MASROCS PER A LA IMPLANTACIÓ DEL NOU CAMPUS DE SALUT DE LA REGIÓ SANITÀRIA DE GIRONA

A|B|M Consulting

Client

Ajuntament de Girona

Llegenda

Calats

- Baix (<20 cm)
- Baix-Mig (20 - 40 cm)
- Mig (40 - 100 cm)
- Mig-Alt (100 - 200 cm)
- Alt (200 - 350 cm)
- Molt Alt (350 - 600 cm)
- Extrem (>600 cm)

Nom del plànol

CALATS D'INUNDACIÓ PROGNOSI ESCENARI FINAL
T = 500 ANYS DE PERÍODE DE RETORN

Escala DinA-3 1:4,000

0 50 100 150 200 m

Data

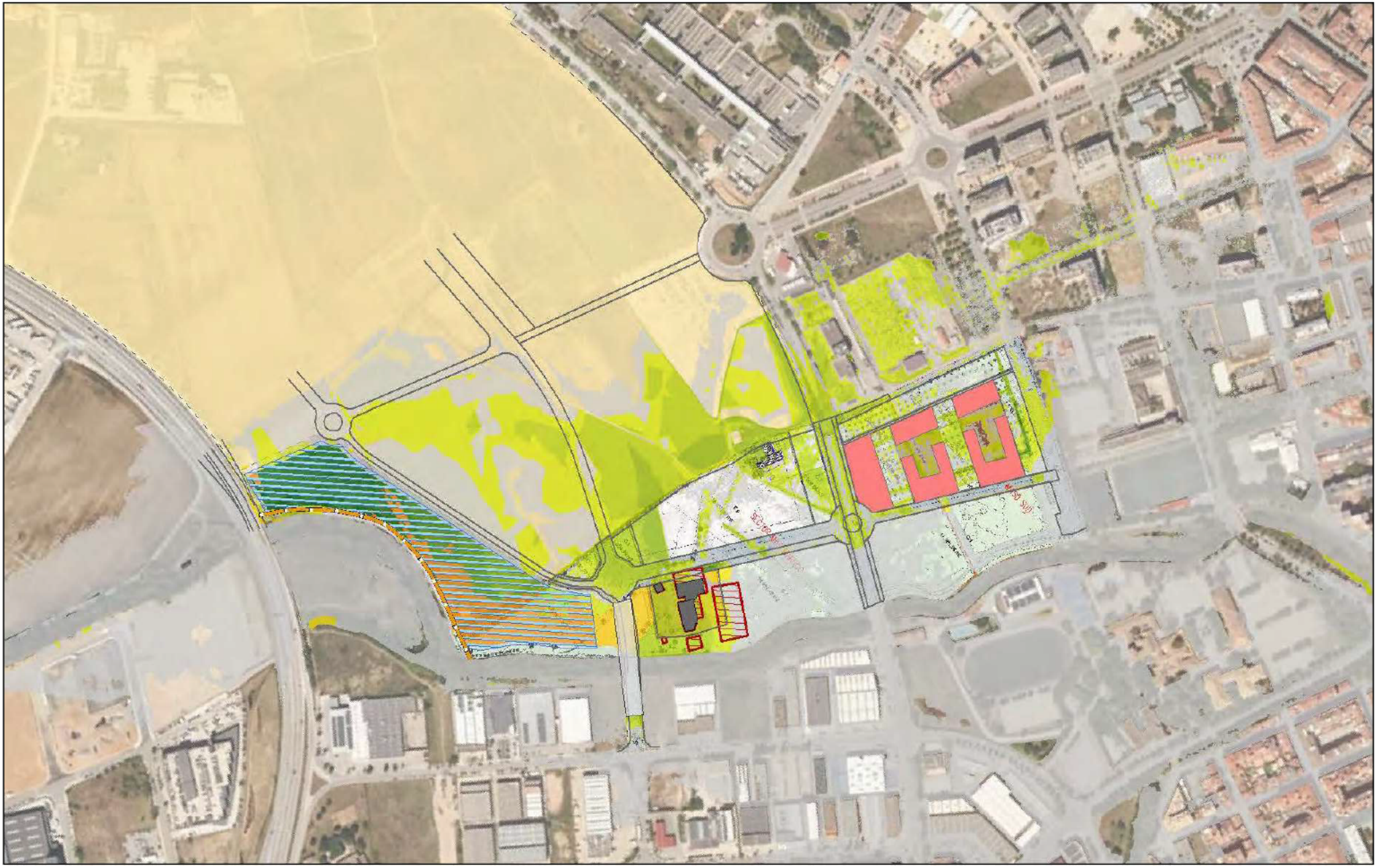
Març de 2025

Plànol núm.

10.2

Full

1 de 1



Ed. 1

Títol de l'estudi

ESTUDI HIDRÀULIC DE DETALL DEL TORRENT DE MASROCS PER A LA IMPLANTACIÓ DEL NOU CAMPUS DE SALUT DE LA REGIÓ SANITÀRIA DE GIRONA

A | B | M Consulting

Client

Ajuntament de Girona

Llegenda

Diferència de nivells

- < -2 m
- -2.0 - -1.5 m
- -1.5 - -1.0 m
- -1.0 - -0.8 m
- -0.8 - -0.4 m
- -0.4 - -0.2 m
- -0.2 - -0.1 m
- -0.1 - 0.1 m
- 0.1 - 0.2 m
- 0.2 - 0.4 m
- 0.4 - 0.8 m
- 0.8 - 1 m
- 1.0 - 1.5 m
- 1.5 - 2 m
- > 2 m

Nom del plànol

COMPARATIVA. DIFERENCIAL NIVELLS T = 500 ANYS ESCENARI FINAL - ESCENARI DIAGNOSI

Escala DinA-3 1:4,000

0 50 100 150 200 m

Data

Març de 2025



Plànol núm.

10.3

Full

1 de 1

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

9.1 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol i_3.a-b "Estructura de la propietat".

Es corresponen amb les finques adjudicades dels projectes de reparcel·lació dels sectors Mas Masó i Mas Marroc i el petit triangle de la parcel·la privada a la cantonada dels carrers Montnegre i de Maria Castanyer.

Al nord del carrer del Salt, a excepció del sòl privat fora dels sectors afectat per l'alineació del carrer Maria Castanyer, els sòls estan lliures d'activitats privades i adequats al seu ús de sistema d'espais lliures i els sòl qualificat de sistema d'equipaments comunitaris i de zona de dotacions i serveis privats està lliure d'edificacions i activitats.

Al sud i adjacent al carrer del Salt, els sòls estan ocupats per:

- Masia de can Sureda, a l'Oest, actualment ocupada per un restaurant
- Masia de can Bellsolà, a l'est i entre el carrer de Salt i aproximadament la prolongació del carrer de la Gerundense, dues naus i campa d'aparcament de camions. Consta una activitat logística que ocupa 600 m2 de la nau nord.
- A l'extrem sud, els terrenys estan destinats a una bassa i jardí

Atès que la modificació comporta l'increment de sostre edificable i transformació dels usos establerts en el sector Mas Marroc, d'acord amb l'art. 99 del TRLUC s'incorpora a l'annex 2 les notes registrals de les finques privades amb la identitat dels propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, durant els cinc anys anterior a l'inici del procediment de modificació i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.

S'adjunten quadres resums de l'estructura de la propietat:

Sector Mas Marroc (adjudicades reparcel·lació)

Parcel·la	Identificació	Qual	Propietat	Sup
1	Can Sureda	Zona de dotacions i serveis privats	Privada	4.238,95
2	Can Bellsolà	Zona de dotacions i serveis privats	Privada	7.370,52
3	Nau i campa	Zona de dotacions i serveis privats	Privada	13.456,53
4	Cr Salt N -Riera Marroc	Zona de dotacions i serveis privats	Ajuntament	4.250,00
5	Carrer de Salt N	Sistema d'equipaments comunitaris	Ajuntament	5.128,87
6	Sud Vial Gerundense	Sistema d'espais lliures	Ajuntament	11.158,19
7	Parc límit TM	Sistema d'espais lliures	Ajuntament	16.852,43
8	Parc Jordi Vilamitjana	Sistema d'espais lliures	Ajuntament	8.189,68
9	Franja carrer Salt S	Sistema d'espais lliures	Ajuntament	1.202,19
10	Carrers i protecció riera	Sistema viari	Ajuntament	17.087,64
TOTAL SECTOR				88.935,00

Sector Mas Masó Sud (adjudicades reparcel·lació)

Parcel·la	Identificació	Qual	Propietat	Sup
E	Cantonada Maria Castanyer i riera	Sistema d'equipaments comunitaris	Ajuntament	7.896,00
C.1	Parc Jordi Vilamitjana	Sistema d'espais lliures	Ajuntament	19.522,00
V	Carrer Maria Castanyer i prot riera	Sistema viari	Ajuntament	6.146,00
TOTAL SECTOR				33.564,00

Fora sector - Ajust alineació

A.2	C Maria Castanyer N - Montnegre	Sistema viari	Privat	70,65

Fora sector - Ajust alineació nou pont

A.2	C Maria Castanyer N - Montnegre	Sistema viari	Ajuntament	2.167,30

Sector Mas Masó Nord		Privats / Aj	39.321,14

9.2 INFRAESTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS

Els terrenys del sector Mas Marroc – Mas Masó sud, delimitat per la MPGOU, recolzen sobre el carrer de Salt, que el creua en sentit est-oest. Al nord, tant el sistema viari (carrer Montnegre i carrer Maria Castanyer i Figueres) com el sistema de places parcs i jardins urbans (Plaça de Jordi Vilamitjana) estan urbanitzats i disposen del serveis urbanístics.

9.2.1. Xarxa de sanejament i pluvials

Els carrers de Salt, Montnegre i Maria Castanyer disposen de xarxa de pluvials que aboquen al medi a la riera Marroc. Està formada per col·lectors de formigó de diàmetre 1,50 m i 0,50 m al carrer de Salt, vorera nord i sud respectivament; diàmetre 0,40 m al carrer Maria Castanyer i diàmetre 0,80 , al carrer Montnegre.

Els carrers Montnegre, al límit nord del sector i el carrer de Salt disposen de xarxa de sanejament amb col·lector de polietilè de diàmetre 0,40 al carrer Montnegre i 0,63 al carrer de Salt.

S'assenyala que pel límit est del sector, a la llera de la riera Marroc hi ha el col·lector en alta que bombeja les aigües residuals fina a l'EDAR de Campdorà, seguint la llera del Güell i el Ter, que en aquest tram és de polietilè amb un diàmetre de 0,80 m.

Les edificacions del Mas Bellsolà estan connectades a la xarxa de sanejament amb un col·lector de formigó de diàmetre 0,40 situat al camí de sirga.

9.2.2. Xarxa d'aigua potable

La xarxa d'aigua potable existent al sector consta de una canonada de fosa de 250 mm de diàmetre a llarg del carrer de Salt i una malla a l'entorn del carrer Maria Castanyer i que malla la plaça Jordi Vilamitjana i la riba del Marroc al nord del sector, amb una canonada de polietilè de 110 mm de diàmetre.

Les edificacions del Mas Bellsolà estan connectades a la xarxa d'aigua potable amb una canonada de polietilè de 110 mm de diàmetre que s'alimenta de la del carrer de Salt i discorre per la riba del Marroc.

9.2.3. Xarxa de baixa tensió

Connecta el carrer Maria Castanyer, la plaça Jordi Vilamitjana i la parcel·la d'equipaments de l'antic sector Mas Masó (Sud) des del l'extrem NO del sector amb la del carrer Montnegre.

El Mas Bellsolà s'alimenta de la xarxa del sector Mas Xirgo.

9.2.4. Xarxa de telecomunicacions

La xarxa de telecomunicacions està implantada al carrer de Salt a cada vorera.

9.2.5. Xarxa d'enllumenat públic

Disposa de xarxa d'enllumenat públic els carrers de Salt, Montnegre i Maria Castanyer, així com el Parc Jordi Vilamitjana i el camí de sirga en la part de l'àmbit Mas Masó Sud.

9.2.6. Xarxa de Gas Natural

Només disposen de xarxa de gas natural, amb canonada de polietilè de 110 mm de diàmetre el carrer Montnegre a l'extrem NO del sector i el carrer Maria Castanyer. La xarxa també arriba al límit del sector des de Mas Xirgo pel pont del carrer de Salt.

10. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ

La modificació estableix una actuació de transformació urbanística que inclou la delimitació d'un nou sector derivat integrat per l'actual sector Mas Marroc i la part sud del sector completament executat Mas Masó. L'actuació de transformació contempla la reubicació dels sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris públics per concentrar-los al sud de l'avinguda de Salt, adjacents al límit de TM per agrupar-los amb les reserves d'equipaments previstes al planejament de Salt i així assolir el sòl necessari per la implantació del campus de salut. Per assolir l'objectiu l'ordenació s'ajustarà als criteris següents, els dos primers coincidents amb els objectius del sectors Mas Marroc i Mas Masó, definits en el PGOU:

- Definir l'estructura urbana del límit de Girona amb Salt de manera coordinada entre els dos municipis, donant resposta a la necessitat d'un àmbit funcional superior al propi de Girona.
- 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) i definint el que serà el Parc de l'Oest.
- Acumular els sistemes d'equipaments públics al sud del carrer de Salt, adjacents al límit del TM de Salt, per integrar-los amb la previsió del sector Sud de Salt i donar conjuntament resposta a les necessitats del nou campus hospitalari.
- Adequar els usos públics i privats admesos al risc de inundabilitat dels terrenys, a la demanda i a la potencialitat del lloc. En aquest sentit, i d'acord amb el que s'exposa la memòria social, preveure l'us d'habitatge en part del sostre del sector.
- Considerar la incorporació a l'ordenació dels dos edificis catalogats pel PE de protecció del patrimoni de Girona, en la categoria de protecció urbanística, d'acord amb les condicions de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i de la normativa del PE. Tanmateix, en el cas que de la concreció arquitectònica de les necessitats funcionals del nou campus universitari en resulti la necessitat d'ocupar amb nova edificació l'equipament del Mas Sureda, i per motius d'interès públic, es podrà fer prèvia descatalogació d'acord amb el procediment previst al PE.
- Incorporar la ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un PPU, d'acord amb allò previst a l'art 58.7 del TRLUC
- Establir les condicions de gestió per l'obtenció per cessió gratuïta dels terrenys necessaris per la implantació del campus de salut i el marc econòmic que asseguri la viabilitat econòmica del l'actuació i l'execució dels sistemes urbanístics.

En relació a l'ajust d'alineacions, s'ajusta l'alineació del carrer de Maria Castanyer i Figueras a la cantonada del carrer Montnegre, a la del carrer efectivament executat i les alineacions del nou pont del carrer la Gerundense, fora del sector, a la secció fixada en l'ordenació del sector Mas Marroc – Mas Masó Sud.

Finalment els ajustos en la regulació de la subzona 2.3 responen a la voluntat d'ampliar el ventall de possibilitats d'ús als edificis catalogats inclosos en la zona de ciutat jardí (clau 2.3) per facilitar-ne la seva reutilització i per tant conservació.

11. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES

S'adjunta el quadre resum de superfícies del planejament vigent

Planejament vigent (sup en m2)

	S Mas Masó N	S Mas Masó S	S Mas Marroc		Sr Marroc - Masó S		
Viari (A.2 - P)		6.169,99	17.254,52		23.424,51	19,08%	
Espais lliures (C.1)			*8.189,68*				
			16.852,43				
			1.202,19				
			11.158,19				
		19.570,61	37.402,49		56.973,10	46,42%	
E		7.896,48	5.128,87		13.025,35	10,61%	
D			Exclòs mod				
Sistemes		33.637,08	59.785,88	Sostre	93.422,96	76,12%	Sostre
3.2.g			4.238,95	1.695,58			
			7.370,52	2.948,21			
3.2.h			13.456,53	25.298,28			
3.2.i			4.250,00	4.250,00			
Zona 3.2			29.316,00	34.192,06	29.316,00	23,88%	34.192,06
TOTALS	**39.542,48**	**33.637,08**	**89.101,88**		**122.738,96**	100,00%	

Viari A.2		70,65	2.167,30	2.237,95
FORA SECTOR		**70,65**	**2.167,30**	**2.237,95**

AJUST LÍMIT TM	**-221,34**	**207,98**	**-1.701,88**	**-1.493,90**

TOT ÀMBIT MOD	**39.321,14**	**33.915,71**	**89.567,30**	**123.483,01**

Ordenació proposada							
	Mas Masó N	**S Mas Masó S**	**S Mas Marroc**	**S Marroc - Masó S**	**Sobre sector**	**Incr / sòl comp**	**Sostre**
Viari (A.2 - A.3)				25.455,54	20,99%	21,83%	
Espais lliures (C.1)				*4.725,77*			
				2.813,73			
				887,08			
				2.078,55			
				17.561,28			
				3.008,68			
				16.052,46			
				1.024,99			
				10.873,14			
				59.025,68	48,68%	45,14%	
Espais llliures aparcament privat subsol (C.1.ap)				*750,05*			
				747,30			
				1.497,35	1,23%	1,71%	
Espais lliures comp serveis tècnics (C.1/F)				851,82	0,70%	0,97%	
Equipament (E.s)				16.650,97	13,73%	10,02%	
Sistemes				103.481,36	85,35%	79,67%	
1.4.c				7.159,31			21.134,17
1.4.c_hp				1.617,44			7.501,51
1.4.c_hp_a				1.643,99			7.702,70
3.1				2.322,78			9.896,60
2.3.d				5.022,36			1.621,40
Zones apr privat				17.765,88	14,65%	20,33%	47.856,38
TOTALS	**39.321,14**	**33.845,06**	**87.402,18**	**121.247,24**	100,00%	100,00%	0,5475
					100,00%		
Viari A.2			1.628,88				
Espais lliures C.1			369,27				
Hidrològic D			166,97				
Total sistemes			2.165,12				
Zona 2.3.d		70,65					
Total zones		70,65					
FORA SECTOR		**70,65**	**2.165,12**	**2.235,77**			
TOTAL ÀMBIT MC	**39.321,14**	**33.915,71**	**89.567,30**	**123.483,01**			

Així, l'àmbit total de la modificació de 162.804,15 m2 de superfície està format per:

- Nou sector Mas Marroc – Mas Masó sud, integrat per l'actual sector Mas Marroc de 87.402,18 m2 de sòl computable i la part sud del sector completament executat Mas Masó

de 33.845,06 m2 de sòl qualificat de sistemes, que no participarà en la comunitat reparcel·latòria. La superfície total de l'àmbit de modificació que conforma l'actuació de transformació urbanística és de 121.247,24 m2.

- Àmbit de l'antic Mas Masó Nord, que s'incorpora al PGOU com a sòl urbà consolidat, amb les qualificacions del PPU i s'elimina la delimitació del sector, amb una superfície de 39.321,14 m2
- Àmbits d'ajust de l'alineació al límit nord del sòl de Mas Masó Sud, de 70,65 m2 i d'ajust de la vialitat de l'enllaç del nou pont fora del sector, de superfície 2.167,30 m2

Els paràmetres resutants de l'ordenaicó de les zones d'aprofitament privat es resumeixen als quadres adjunts:

Quadre de caracteristiques del sòl d'aprofitament

Qual	Illa	Sup	Oc sot (max)	Pb com	PB ed aux		Sostre s rasa	Hab nov impl		Habitatges
1.4.c	1	3.912,98	3.912,98	1.032,96		Bloc 1	11.815,65	10.782,69		135
						Bloc 2				
1.4.c_hp	1	1.617,44	1.617,44	1.109,81			7.501,51	6.391,70	19,82%	91
1.4.c	2	3.246,33	3.246,33	1.033,04		Bloc 1	9.318,52	8.285,48		104
						Bloc 2				
1.4.c_hp.a	2	1.643,99	1.643,99	1.187,59			7.702,70	6.515,11	20,20%	93
3.1	3	2.322,78	2.322,78	2.096,60			9.896,60	0,00		
2.3.d	4	5.022,36			68,75		1.621,40	270,23		5
		17.765,88					47.856,38	32.245,21	40,03%	428

Justificació del compliment en soterrani amb el nombre de places d'aparcament mínimes segons PGOU.

Qual	Illa	Comercial P	Habitatges	Hoteler	Total	Sup min	Soterrani	N plantes
1.4.c	1	19	135		154	4312,18	3.912,98	1,10
1.4.c_hp	1	19	91		110	3076,27	1.617,44	1,90
1.4.c	2	19	104		123	3444,22	3.246,33	1,06
1.4.c_hp.a	2	20	93		113	3169,29	1.643,99	1,93
3.1	3	36		28	63	1777,98	2.322,78	0,77

12. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES RESERVES PER A SISTEMES URBANÍSTICS. MANTENIMENT DE LA SUPERFÍCIE I FUNCIONALITAT

La proposta comporta la modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures i equipaments comunitaris, part dels quals es situen en l'antic sector Mas Masó, ja executat i la resta dins el sector de sòl urbanitzable delimitat Mas Marroc, pendent d'executar.

Per tant, les superfícies mínimes dels sistemes urbanístics d'espais lliures i equipaments resultarà d'afegir les dels sistemes obtinguts al sector Mas Masó a les reserves establertes a l'art. 65 del TRLUC pel sector PPU Mas Marroc.

En el quadre adjunt es justifica el manteniment de els estàndards mínims de sistemes d'equipaments i espais lliures públics, d'acord amb l'exposat. Es constata que es compleix amb escreix amb els estàndards establerts a l'art. 65.3-4 del TRLUC i alhora, es mantenen les superfícies de sistemes executades en la part de l'àmbit dels antics sectors Mas Masó i Mas Marroc, més les previstes en el pla parcial Mas Marroc, encara pendents d'execució.

Requeriments art. 65.3-4 TRLUC				
ELL (C.1)	1	20	m2 C.1/100 m2 sostre edificable	
	2	10%	Superfície de l'àmbit residencial	Mínim
EQ (E)	3	20	m2 C.1/100 m2 sostre residencial	Valor inferior
	4	20	m2 / habitatge	Valor inferior
	5	5%	Superfície de l'àmbit residencial	Mínim

Mínim TRLUC sectors residencials									
	Mas Masó S	**Mas Marroc**	**Edificabilitat**	**Habitatges**	**1: s/m2 st**		**2: s /sup sec**	**Est mínims**	**Prop mod**
C.1	**19.570,61**		47.856,38	428,00	**9.571,28**		8740,22	**29.141,89**	**59.025,68**
					3: s/m2 st	**4: s / n hab**	**5: s /sup sector**		
EQ (E.s)	**7.896,48**		47.856,38	428,00	9.571,28	**8.560,00**	4.370,11	**16.456,48**	**16.650,97**

Es constata que les reserves de sistemes d'espais lliures de l'ordenació proposada (59.025,68 m2) compleix amb escreix la superfície mínima de sistemes d'espais lliures establerta a l'art. 65.3-4 TRLUC afegida a la consolidada en el sector Mas Masó sobre els terrenys de Mas Masó sud que s'integren en una ordenació unitària amb el sector Mas Marroc (29.141,89 m2) resultant de sumar els espais lliures de Mas Masó sud (19.570,61 m2) als corresponents al 20 m2 de sòl destinat al sistema d'espais lliures per cada 100 m2 de sostre (9.571,28 m2), superfície major entre les prescrites pel TRLUC. A més, també es manté la superfície de sistemes d'espais lliures qualificada en els planejaments derivats vigents (56.913,10 m2).

Es constata que les reserves de sistemes d'equipaments públics de l'ordenació proposada (16.650,97 m2) compleix amb escreix la superfície mínima de sistema d'equipaments

comunitaris públics establerta a l'art. 65.3-4 TRLUC afegida a la consolidada en el sector Mas Masó sobre els terrenys de Mas Masó sud que s'integren en una ordenació unitària amb el sector Mas Marroc Marroc (16.456,48 m2) resultant de sumar els equipaments de Mas Masó sud (7.896,48 m2) als corresponents a la menor entre 20 m2 per habitatge (8.560,00 m2) i 20 m2 per cada 100 m2 de sostre residencial que preveu el TRLU (9.571,28 m2), amb un mínim del 5% de la superfície computable del sector Mas Marroc (4.310,11 m2). A més, també es manté la superfície de sistemes d'espais lliures qualificada en els planejaments derivats vigents (13.025,35 m2).

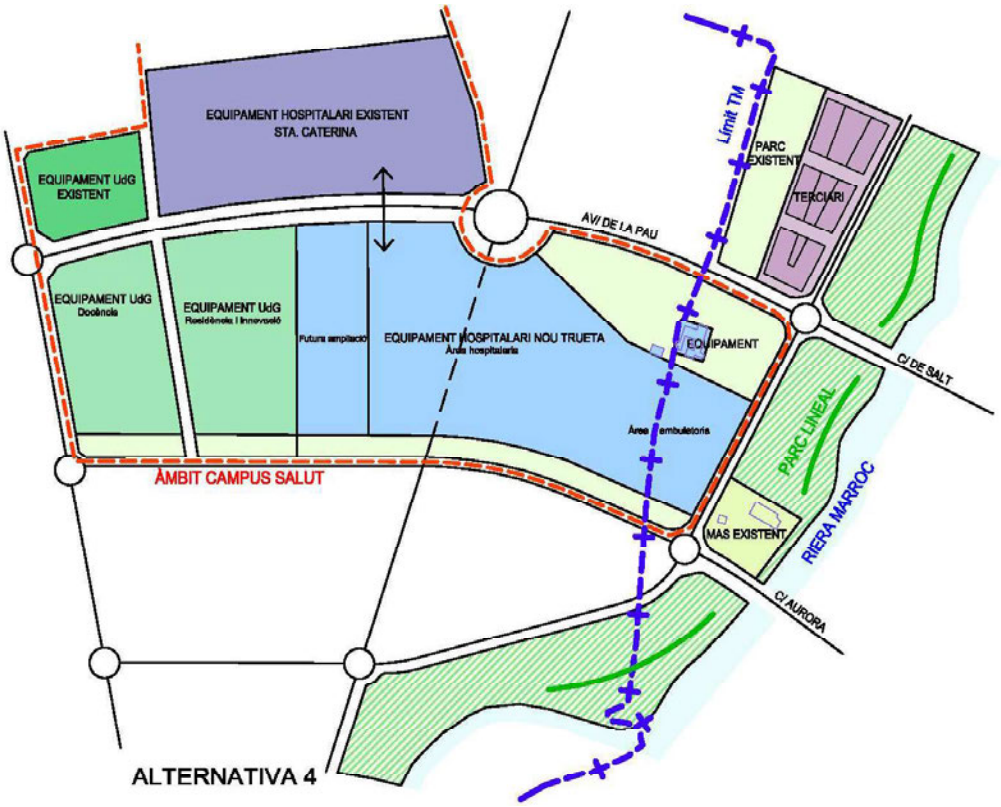
En relació amb la funcionalitat dels sistema d'equipaments, la modificació acumula els equipaments provinents de l'antic sector Mas Masó i les corresponents al Mas Marroc al sud del carrer de Salt, adjacents al límit del terme municipal amb Salt, en continuïtat amb la previsió del sector Sud de Salt, per integrar-se en un sol àmbit hospitalari i docent que permeti satisfer les necessitats de la regió sanitària de Girona.

En relació amb la funcionalitat del sistema d'espais lliures, aquest s'estructura a partir d'un gran parc adjacent al la riera Marroc en tota la longitud del sector (uns 700 m) i una amplada entre 70 i 100 m, excepte els creuaments dels carrers de Salt i la prolongació de la Gerundense, i la parcel·la de ciutat jardí privada, ocupada per l'antic mas Bellsolà, on en una longitud d'uns 70 m el parc queda reduït a una amplada d'entre 20 i 30 m. Complementen l'estructura dels espais lliures els passejos transversals que connecten i mallen el sistema amb el previst al pla de Salt en el PPU del sector Sud. Finalment, una rambla d'uns 22 metres d'amplada, adjacent al carrer Montnegre i connectada al parc per dos passeigs a través del nou teixit urbà, separa els usos residencials de les instal·lacions elèctriques, situades a l'Oest del carrer, al TM de Salt. Es conclou , per tant, que el sistema recolzat en la riera Marroc té un impacte ambiental més favorable i una estructura més potent i integrada amb les previsions pel Pla de Salt i amb el nou teixit urbà, que el que estava previst al planejament derivat vigent.

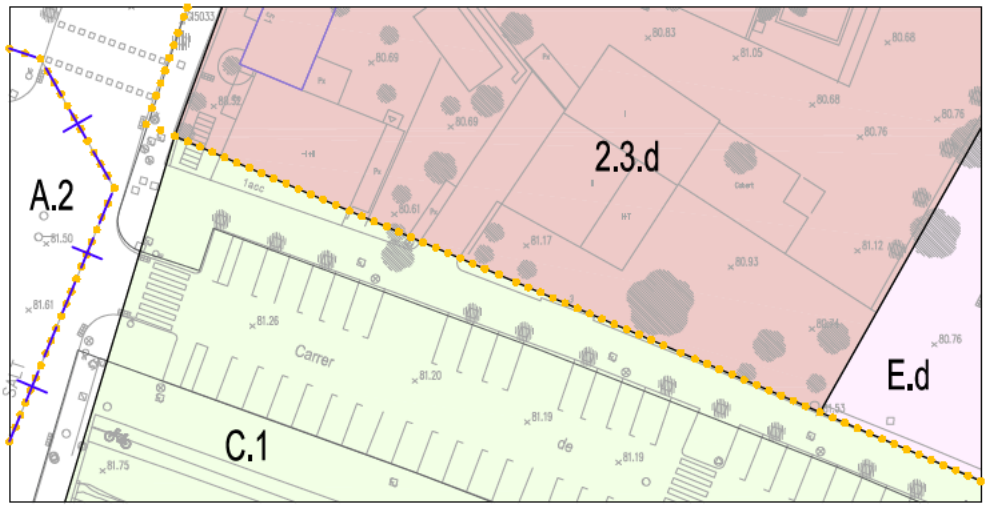
13. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

13.1. ESTRUCTURA GENERAL DE L'ORDENACIÓ

La proposta d'ordenació ha evolucionat a partir de l'esquema de l'alternativa 4, (esquema adjunt) seleccionada en el procés d'avaluació ambiental de la qual es mantenen els trets bàsics i l'estructura general de l'ordenació consistents en:



- El sistema viari es recolza en els dos eixos de la xarxa bàsica est-oest (carrer de Salt i carrer de la Gerundense o Aurora) que mallen el futur campus de salut i en general el creixement del pla de Salt amb l'àrea urbana de Girona, a través del sector Mas Xirgo. Completa la xarxa viària del sector el carrer paral·lel a la riera Marroc, perpendicular als anteriors que completa la distribució del trànsit i accessos als usos a implantar al sector.
- En concentren els equipaments públics al sud de l'avinguda de Salt, adjacents al límit de TM per agrupar-los amb les reserves d'equipaments previstes al planejament de Salt i així permetre la implantació del campus de salut. Aquest terrenys quedarien protegits de la inundació per nou carrer Montserrat Llong i Gimbernat, la rasant del qual es fixarà per sobre de la Q500 d'acord amb l'estudi d'inundabilitat.
- Es conforma el parc lineal adjacent al Marroc, de gran amplada i en tota la longitud del sector, només limitat per els terrenys de la masia de can Bellsolà, que es manté. El parc lineal adjacent a la riba de la riera Marroc, que continua pel sud, i almenys fins a la C65 amb una zona verda prevista al planejament de Salt, i al nord penetra cap al centre de la ciutat a través de places, parcs i jardins urbans, de menor entitat, a l'entorn del riu Güell. Són terrenys en bona part inundables i per tant no aptes per acollir els aprofitaments previstos al sector.
- Es preveu la qualificació de sòl d'aprofitament privat al nord de l'àmbit, ocupant la franja est del parc existent. Tots els sòls aptes per acollir edificacions se situarien fora de la zona inundable.
- En relació amb els àmbits d'ajust de l'alineació al límit nord del sòl de Mas Masó Sud, de 70,65 m2 i d'ajust de la vitalitat de l'enllaç del nou pont fora del sector, de superfície 2.167,30 m2, per facilitar la comprensió i atesa la poca entitat de l'a modificació s'adjunta detall comparatiu del planejament vigent i la proposta de modificació.



PLANEJAMENT VIGENT



PLANEJAMENT PROPOSTA

Límit terme Municipal

Àmbit modificació

Ajuntament de Girona

N

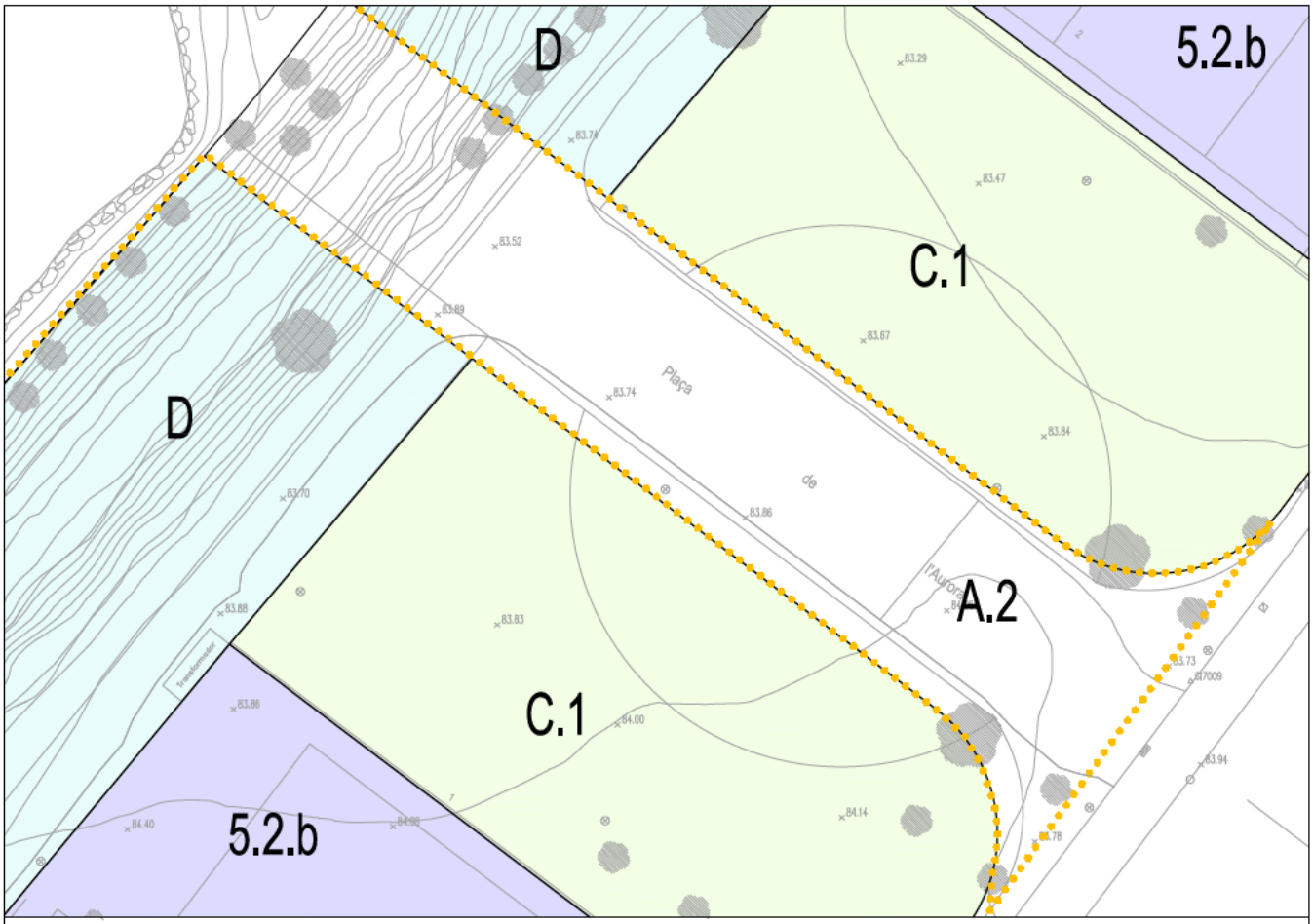
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM. 83 NOU CAMPUS SANITARI Dr. JOSEP TRUETA

DETALL PLANEJAMENT | VIGENT | PROPOSTA MODIFICACIÓ ALINEACIÓ CARRER MARIA CASTANYER

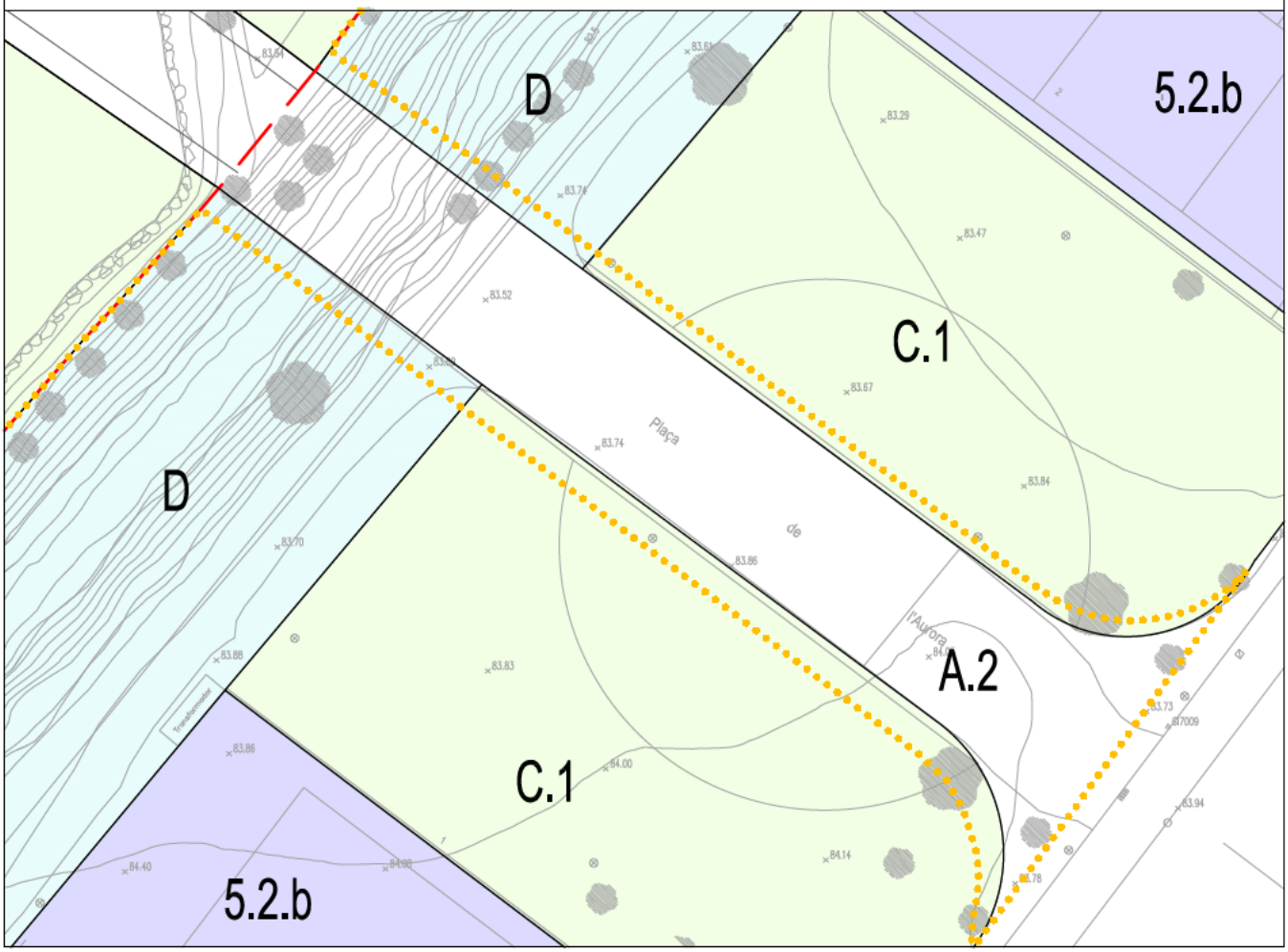
E. A3: 1/500

GIRONA, MAIG 2025

Serveis Tècnics Municipals



PLANEJAMENT VIGENT



PLANEJAMENT PROPOSTA

Límit terme Municipal

Àmbit modificació

Ajuntament de Girona

N

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM. 83 NOU CAMPUS SANITARI Dr. JOSEP TRUETA

DETALL PLANEJAMENT I VIGENT I PROPOSTA CARRER GERUNDENSE D' ACCÉS PONT MAS MARROC

GIRONA, MAIG 2025

E. A3: 1/500

Serveis Tècnics Municipals

Els criteris d'ordenació de l'alternativa adoptada s'han concretat en l'ordenació general de la imatge adjunta amb les característiques que es detallen per cada un dels elements que la conformen.



13.2. SISTEMA VIARI

Es mantenen els carrers urbanitzats, carrer de Salt, carrer de Maria Castanyer i carrer Montnegre amb les seccions existents. No obstant, i d'acord amb l'EAMG, el projecte d'urbanització. El nou carrer paral·lel a la riera Marroc s'ajusta a les rasants que resulten de les cotes mínimes per superar la làmina d'aigua pel període de retorn de 500 anys, obtinguda en l'estudi hidràulic de detall. Les cotes de la rasant s'assenyalen al plànol u-1.a i als perfils del plànol u-1.c:

- 84,55 msnm pel vial que limita al sud amb la bassa de laminació i a l'oest amb la plataforma del nou campus de salut mentre que

- en la rotonda que enllaça amb el nou pont sobre el Marroc, la cota s'eleva fins a 85,80 msnm pel resguard del pont.
- quan s'aproxima al carrer de Salt, aigües avall, la rasant del carrer s'acorda amb la del carrer de Salt.
- al nord la rasant del carrer es situa al nivell de la làmina d'aigua per la T500, entre 20 i 40 cms sobre el terreny natural.

És un carrer asimètric amb una vorera ampla a la banda oest, on es situen les edificacions i un passeig a la banda est, que resol la transició amb el parc lineal del Marroc. La secció transversal del carrer es correspon en cada tram als requeriments de mobilitat i usos de les parcel·les a les quals serveix:

Al nord del carrer del Salt, per servir a les parcel·les d'aprofitament privat té una amplada de 12 metres amb una vorera a la banda de les edificacions de 5 m d'amplada i una calçada que inclou una franja de servei de 2,50 m i un carril de circulació de 4,50 metres.

Al sud del carrer de Salt, per servir al nou campus de salut té una amplada de 16 metres amb una vorera a la banda de les edificacions de 6,5 m d'amplada que permet una doble filada d'arbres de mida mitjana i una calçada que inclou una franja de servei de 2,50 m i dos carrils de de 3,50 m.

Un vial de vianants i servei dona accés a les parcel·les pel costat oest.

Les seccions transversals tipus indicatives es detallen als plànols u-1.d i u-1.d.

El projecte d'urbanització considerarà les propostes contingudes en les conclusions de l'EAMG:

- Regular com a Zona 30 els vials de la xarxa viària local (carrers Maria Castanyer i Figueras, Sarrià de Ter i nou carrer), on les bicicletes i els VMP comparteixen calçada de manera segura amb el vehicle privat.

- Instal·lar dues parades de bus urbà amb marquesina (una per sentit) al carrer de Salt a la intersecció amb el nou carrer.

- Pas de vianants amb guals rebaixats a les noves interseccions (carrers de Salt i Sarrià de Ter)

- Connectar l'itinerari ciclable de l'av. de l'Avinguda de la Pau (Salt) amb el carril bici de la Plaça de Salt (Girona) mitjançant un carril bici bidireccional al carrer de Salt.

- Localitzar inicialment un total de 400 places d'aparcament per a bicicletes, i en cas que en un futur la demanda d'aquest mode de transport s'incrementés, s'augmentaria progressivament l'oferta.

- Reservar almenys 7 places d'aparcament per a activitats de càrrega i descàrrega relacionades amb la superfície comercial.

13.3. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Com ja s'ha exposat, el sistema d'espais lliures públics s'estructura a partir d'un gran parc adjacent al la riera Marroc en tota la longitud del sector (uns 700 m) i una amplada entre 70 i 100 m, excepte els creuaments dels carrers de Salt i la prolongació de la Gerundense, i la parcel·la de ciutat jardí privada, ocupada per l'antic mas Bellsolà, on en una longitud d'uns 70 m el parc queda reduït a una amplada d'entre 20 i 30 m. D'acord amb la resolució de la OTAA, és aquest parc on tindran més incidència el les mesures proposades per la Secció de Biodiversitat i Medi Natural orientades al foment de la biodiversitat en els espais lliures, àmbits on caldria preveure un pla de gestió i manteniment dissenyat per a cada espai verd, on s'incloguin mesures per afavorir els pol·linitzadors, l'adaptació de les espècies al nou escenari d'emergència climàtica i afavorir la permeabilitat del sòl.

La illa més al sud d'aquest parc, té a més la funció de bassa de laminació.

Complementen l'estructura dels espais lliures els passejos transversals que connecten i mallen el sistema amb el previst al pla de Salt en el PPU del sector Sud. Aquestes connexions transversals formen tres franges al sud del carrer Maria Castanyer, al sud de carrer de Salt i al nord de nou carrer de la Gerundense.

Finalment, una rambla d'uns una rambla d'uns 22 metres d'amplada, adjacent al carrer Montnegre i connectada al parc per dos passeigs a través del nou teixit urbà, separa els usos residencials de les instal·lacions elèctriques, situades a l'Oest del carrer, al TM de Salt.

13.4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

Sistema d'equipaments comunitaris:

ocupa la totalitat de l'illa definida pels carrers de Salt, al nord, de la gerundense, al sud i el nou carrer sensiblement paral·lel ala l riera Marroc a l'est. Aquest illa incorpora les franges transversals de sistema d'espais lliures descrites a l'apartat anterior, a les quals s'integraran els espais no edificats del sistema d'equipaments.

Atès que hi ha una destí definit pel sistema d'equipaments com a campus de salut, de fet és un dels fonaments que impulsen la modificació, el sistema d'equipaments es qualifica amb el tipus sanitari – assistencial (E.S) que té com a ús dominant el sanitari i l'assistencial i com a compatibles tots aquell directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament.

Per satisfer les necessitats de l'equipament i en coherència amb els sistema d'equipaments adjacent al TM de Salt, sobre el qual s'implantarà un equipament conjunt, tindrà una edificabilitat de 2,5 m2/m2 i una alçada màxima de 35 m, corresponent a B+7. L'ordenació de l'edificació serà lliure dins del gàlib fixat al plànol d'ordenació.

En relació al Mas Sureda, incorporat al sistema d'equipaments, s'integrarà en l'ordenació de l'edificació excepte en el cas que de la concreció arquitectònica de les necessitats funcionals del nou campus universitari en resulti la necessitat d'ocupar amb nova edificació l'equipament del Mas Sureda, que per motius d'interès públic, es podrà descatalogar d'acord amb el procediment exposat a l'apartat 7.3.4 d'aquesta memòria.

Sistema d'infraestructures de serveis tècnics.

En compliment de la prescripció que es deriva de la conclusió 5 de l'informe de l'ACA assenyalat al capítol 8.2 d'aquesta memòria, s'ha incorporat una reserva, en el sòl no inundable, per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector, amb la previsió a l'estimació de costos de desenvolupament del sector de la taxa de connexió i imprevistos, que en garanteix l'execució a càrrec del sector. No obstant, s'assenyala que es tracta d'una mesura formal i que tal com es conclou a l'informe de suficiència emès per TRARGISA," la xarxa de sanejament i EDAR de Girona tenen prou capacitat per incorporar el tractament de les aigües residuals que es generin en aquesta nova actuació urbanística...".Atès doncs que amb tota probabilitat la previsió del sistema de depuració propi no es materialitzarà, la reserva s'ha fet sobre un sòl amb doble qualificació de sistema de places, parcs i jardins urbans i serveis tècnics (clau C.1 / F). Aquest sòl no computa als efectes del compliment dels estàndards si bé, s'ha previst la seva adequació com a zona verda pública.

13.5. ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

Es proposa la qualificació de 2 àmbits de sòl amb aprofitament privat.

Al nord del carrer de Salt i a l'oest del parc lineal, es situa els gruix de l'aprofitament privat, adaptat a les condicions que resulten de la normativa sectorial d'aigües, tal com s'ha exposat al capítol 8 d'aquesta memòria. D'acord amb l'exposat a la memòria social s'ha considerat d'interès per la ciutat transformar part del sostre terciari a habitatge plurifamiliar. Tanmateix es manté en una part important de l'aprofitament d'ús terciari previst en la zona de dotacions i serveis privats i l'ús comercial i de serveis en les plantes baixes amb façana a carrer, de manera que el sostre d'activitat econòmica representa gairebé un 30% del total del sostre del sector. S'organitza en tres illes, separades per espais comunitaris no edificables que es preveuen enjardinats.

Les dues illes del nord es qualifiquen de zona d'edificació oberta amb subzona específica (clau 1.4.c) que recull les determinacions pròpies de la volumetria prevista. En els blocs amb façana a carrer es destinen a habitatge les plantes pis i a comercial / serveis la planta baixa, amb un nombre de plantes de PB+5 per l'habitatge lliure i B+7 per l'HPO. Les plantes baixes amb façana al parc a través del carrer (est i oest) s'enretiren per formar un porxo de 5,5 m d'alçada lliure. En els blocs interiors, les plantes baixes també es destinen a habitatge, i s'admet amb la mateixa alçada PB+6. S'identifica amb la clau 1.4.hp i 1.4hp.a

els blocs reservats per habitatge de protecció de règim general o especial tipus genèric i tipus específic destinat a arrendament respectivament.

L'illa sud es destina a terciari, amb la planta baixa també comercial, amb la qualificació de dotacions i serveis privats que configuren carrer (clau 3.1.b) amb un nombre de plantes de PB+5 i la previsió d'una certa flexibilitat en la fondària de les plantes pis. La planta baixa de les façanes est i oest es retiren formant un porxo que continua el del les altres dues illes.

Al sud del carrer de Salt, es qualifiquen els terrenys al voltant del Mas Bellsolà de zona de ciutat jardí, subzona 3.2.d, concretant el manteniment del mas i cabana existents. La resta d'edificacions industrials queden fora d'ordenació i s'hauran d'enderrocar.

13.6. XARXES DE SERVEIS PROPOSADES

13.6.1. Xarxa de sanejament i pluvials

El sector té el drenatge natural cap a la riera Marroc, amb uns terrenys planers. Totes les aigües pluvials es gestionaran portant-les al medi, és a dir a la riera Marroc, o bé mitjançant SUDs.

La nova urbanització completarà la xarxa separativa existent que desaigua al Marroc. Per tal d'evitar l'abocament a la riera dels sòlids i hidrocarburs arrossegats per les primeres aigües de pluja s'implantarà un sistema adient, com pot ser la instal·lació d'un separador d'hidrocarburs, la derivació a l'EDAR de les primeres aigües de pluja o un altre sistema equivalent.

D'acord amb les mesures de seguiment del document ambiental estratègic, caldrà preveure al projecte d'urbanització la implantació de sistemes d'infiltració per les aigües de pluja dels carrers i espais lliures públics. Així mateix, els projectes per ocupar les parcel·les hauran de preveure la recollida i emmagatzematge o infiltració per laminar l'efecte de les pluges sobre la xarxa de sanejament.

L'esquema indicatiu de la xarxa de pluvials s'ha grafiat al plànol u-2.a. Es proposen els següents criteris de disseny per a la nova xarxa:

- Construcció de xarxa separativa mitjançant col·lectors de gravetat

- El sistema es dimensionarà per a una pluja de 10 anys de període de retorn.

En relació amb el sanejament, s'incorpora la previsió de connexió al sistema públic de sanejament i s'avalua el seu cost. Es sol·licitarà informe a la gestora de la xarxa de sanejament en alta per confirmar la viabilitat de la connexió. El projecte d'urbanització inclourà el cost total de la solució global del sanejament d'acord amb l'article 120.1a) del

DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pel propietaris

El projecte d'urbanització completarà la xarxa de sanejament existent. L'esquema indicatiu de la xarxa de sanejament s'ha grafiat al plànol u-2.a. Es proposen els següents criteris de disseny per a la nova xarxa:

- En zones d'equipaments i terciari es considera un consum de 0,1 l/s/Ha
- En zones industrial es considera un consum de 0,1 l/s/Ha
- Per a usos residencial s'estima una dotació de 200 l/habitant/dia i 2,6 persones/habitatges
- S'adopta un factor punta d'aigües residuals domèstiques de 3

S'adjunta quadre amb el càlcul dels cabals i la taxa de depuració i connexió amb alta.

DADES DEL SECTOR							
Zones:			Sòl		Sostre		
1.4.c / 1.4.c-hp/hp.II	Zona d'edificació oberta		10.420,74	m2	36.338,38	m2	
3.1	Zona de dotacions i serveis privats que co		2.322,78	m2	9.896,60	m2	
2.3	Zona de ciutat jardí amb parcel·la gran		5.022,36	m2	1.621,40	m2	
Total Zones			17.765,88	m2	47.856,38	m2	
Sistemes:							
Sistema E Equipaments			16.650,97	m2	41.627,43	m2	
Sistema C Espais lliures / comp ap soterrat / comp serv tècnics			61.374,85	m2	0	m2	
Sistema A Viari			25.455,54	m2	0	m2	
Total Sistemes			103.481,36	m2	41.627,43	m2	
			Sòl		Sostre		
Total Superfície computable			121.247,24	m2	89.483,81	m2	
Número d'habitatges lliures			244	uts.			
Número d'habitatges de protecció oficial			184	uts.			

ESTIMACIÓ DE CONSUM				
1	*Habitants	200	l/hab/Ha	
2	Indústria (IND)	0,10	l/s/Ha	
3	Logístic i terciari	0,10	l/s/Ha	
4	Comercial	0,10	l/s/Ha	
5	Equipament	0,10	l/s/Ha	
*Habitants considerats per habitatg	2,60	habitants / habitatge		

CÀLCUL CABAL SECTOR						
	Tipologia	Densitat (hab	Dotació (l/	Dotació (l/dia)	Cabal mig (l/s)	Cabal punta (l/s
Q1	Residencial	1112,80		222.560,00	2,576	7,728
Q2	Indústria (IND	0,0000	-	-	-	-
Q3	Logístic i terci	0,7800	0,078	6.739,20	0,078	0,234
Q4	Comercial	0,6460	0,065	5.581,44	0,065	0,194
Q5	Equipament	1,6651	0,167	14.386,44	0,167	0,500
Total			**0,309**	**249.267,08**	**0,309**	**0,927**

TOTAL CABAL SANEJAMENT (EDAR)	**249.267,08**	**l/dia**
	1.246,34	**hab-eq.**
	249,27	**m3/dia**

VALORACIÓ DE LA TAXA PER A LA CONNEXIÓ AL DISTEMA DE SANEJAMENT PÚBLIC EN ALTA			
Municipi:	Girona		
Actuació:	PPU Mas Marroc - Mas Masó Sud (MPGOU 83). Campus hospitalari Dr Trueta		
Tipologia:	Sòl urbanitzable		
Data document:	19/4/2024		

DADES DEL SECTOR		Nombre Hab /H	Habitants eq
	Habitatges lliures	244,00	634,40
	Sostre terciari	0,78	33,70
	Sostre comercial	0,65	27,91
	TOTAL		696,00

	Metres de connexió en alta fins a l'EDA	7000	ml
CÀLCUL			
	Habitants equivalents computables del	696,00	hab-eq.
	Factor actualització	1	
	Cost específic d'inversió en depuració (a	350	€/hab-eq.
	Connexió en alta	0,028	€/hab-eq. Ml
ESTIMACIÓ TAXA			
	Repercussió depuració	243.601,12	€
	Repercussió col·lector en alta	136.416,63	€
	TOTAL	380.017,75	€

13.6.2. Xarxa d'aigua potable

Pel què fa als consums d'aigua a l'àmbit en tot moment s'estarà a allò establert en l'Acord GOV/1/2020, de 8 de gener, pel qual s'aprova el Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera (DOGC núm. 8039 de 10 de gener de 2020), modificat per l'Acord GOV/18/2024, de 16 de gener (DOGC 9082 de 18 de gener de 2024).

La xarxa d'aigua potable completarà l'existent al sector. L'esquema indicatiu de la xarxa d'aigua potable s'ha grafiat al plànol u-2.b

El disseny de la xarxa d'abastament d'aigua potable haurà de tenir capacitat suficient per subministrar la demanda punta i garantir l'alimentació de la xarxa d'hidrants d'acord amb el reial decret 314/2006 del 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació, que conté el document bàsic de seguretat contra incendis (DB SI) el qual estableix que els hidrants que es troben a la via pública han d'estar a menys de 100 metres de la façana accessible de l'edifici. Per aquest motiu el disseny i l'alimentació de la xarxa que suporti els hidrants ha de considerar la hipòtesi de consum més desfavorable, determinant l'ús simultani de dos hidrants immediats durant dues hores. Essent el cabal de cadascun d'ells de 1.000 l/min i la pressió de sortida per cada boca d'hidrant superior a 10 mca.

Les previsions de consum es realitzaran segons els següents criteris:

- Es considera un consum per a usos residencials de 200 l/hab/dia i 2,6 persones/habitatge
- Es considera un consum per a zones verdes de 0,1 l/s/Ha
- Es considera un consum per a usos d'equipaments de 0,1 l/s/Ha
- Es considera un consum per a usos terciaris i comercials de 0,1 l/s/Ha
- Es considera un consum per a usos industrials de 0,3 l/s/Ha
- Es considera un 10% de pèrdues de la xarxa

En el quadre adjunt es calcula el cabal d'aigua per alimentar els usos del sector.

DADES DEL SECTOR						
Zones:			Sòl		Sostre	
1.4.c / 1.4.c-hp/hp.ll		Zona d'edif	10.420,74	m2	36.338,38	m2
3.1		Zona de do	2.322,78	m2	9.896,60	m2
2.3		Zona de ciu	5.022,36	m2	1.621,40	m2
Total Zones			17.765,88	m2	47.856,38	m2
Sistemes:						
Sistema E Equipaments			16.650,97	m2	41.627,43	m2
Sistema C Espais lliures			59.025,68	m2	0	m2
Sistema A Viari			-	m2	0	m2
Total Sistemes			75.676,65	m2	41.627,43	m2
			Sòl		Sostre	
Total Superfície computable			93.442,53	m2	89.483,81	m2
Número d'habitatges lliures			244	uts.		
Número d'habitatges de protecció c			184	uts.		

ESTIMACIÓ DE CONSUM				
1	*Habitants	200	l/hab/Ha	
2	Indústria (IND)	0,10	l/s/Ha	
3	Logístic i terciari	0,10	l/s/Ha	
4	Comercial	0,10	l/s/Ha	
5	Equipament	0,10	l/s/Ha	
6	Zona de ciutat jardí amb parcel·la gran	0,10	l/s/Ha	
*Habitants considerats per habitatge:		2,60	habitants / habitatge	

CÀLCUL CABAL SECTOR						
	Tipologia	Densitat (h	Dotació (l/s)	Dotació (l/dia)	Cabal mig (l/s	Cabal punta (l/s)
Q1	Residencial	1112,8	2,5759	222.560,00	2,576	7,728
Q2	Indústria (IND)	0	0,0000	-	-	-
Q3	Logístic i tercia	0,7800	0,0780	6.739,20	0,078	0,234
Q4	Comercial	0,6460	0,0646	5.581,44	0,065	0,194
Q5	Equipament	1,6651	0,1665	14.386,44	0,167	0,500
Q6	Zona de ciutat j	13	0,0301	2.600,00	0,030	0,090
Total			**2,915**	**251.867,08**	**2,915**	**8,745**

TOTAL DEMANDA AIGUA POTABLE	**251.867,08**	**l/dia**
	1.259,34	**hab-eq.**
	251,87	**m3/dia**

13.6.3. Xarxa elèctrica

El desenvolupament del sector no afecta línies d'alta ni mitja tensió existents que s'hagin de substituir. Per l'execució del sector caldrà completar la xarxa elèctrica per garantir el subministrament dels nous usos. L'esquema indicatiu de la xarxa elèctrica proposada s'ha grafiat al plànol u-2.e.

Les instal·lacions elèctriques de Baixa Tensió s'efectuaran d'acord amb el vigent Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i Instruccions Tècniques Complementàries ITC-BT-01 a ITC-BT-51 aprovat pel Decret 842/2002 de 2 d'agost, BOE de 12 de setembre de 2002. A més

s'acompleixen les especificacions establertes per la companyia subministradora. D'acord amb el RBT, pel càlcul de l 'electrificació del sector es preveurà d'acord amb les següents dotacions:

- Terciari / Equipaments: 100 W/m^2
- Residencial : segons el grau d'electrificació i demés especificacions (mínim 5.750 W/habitatge)
- Enllumenat públic

Malgrat les previsions de potència en BT per a cadascuna de les parcel·les es realitzarà segons el RBT, per a l'equipament hospitalari es preveurà un màxim de 100kW en BT i la resta en tot cas es garantirà el subministrament en MT.

13.6.4. Xarxa de telecomunicacions

La xarxa de telecomunicacions garantirà el servei pels usos a implantar al sector. L'esquema indicatiu de la xarxa elèctrica proposada s'ha grafiat al plànol u-2.d.

13.6.5. Xarxa d'enllumenat públic

Per l'execució del sector caldrà completar la xarxa d'enllumenat públic elèctrica per garantir els nivells d'il·luminació requerits per la normativa sectorial. L'esquema indicatiu de la xarxa d'enllumenat públic proposada s'ha grafiat al plànol u-2.e, i serà similar a l'existent als carrers adjacents.

EL disseny de la xarxa d'enllumenat es realitzarà d'acord amb la següent normativa:

- Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i Instruccions Tècniques Complementàries ITC-BT-01 a ITC-BT- 51 aprovat pel Decret 842/2002 de 2 d'agost, BOE de 12 de setembre de 2002.

- Real decret 1890/2008 del Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves normes complementàries.

- DECRET 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

Per la instal·lació de noves lluminàries, s'haurà de tenir en compte els següents condicionants

de disseny:

- Utilitzar tecnològica LED amb sistema de regulació de flux preferiblement amb temperatura de color 2.200K

- S'haurà de dissenyar els nivells d'acord amb la ubicació de la urbanització i tenint en compte els sistemes de protecció ambiental i la protecció del medi nocturn

13.6.6. Xarxa de Gas Natural

Per l'execució del sector es podrà completar la xarxa de gas per garantir el subministre dels usos a implantar al sector. L'esquema indicatiu de la xarxa de gas proposada s'ha grafiat al plànol u-2.c.

14. 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. Així mateix, s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats.

14.1. Consulta pública:

Prèviament s'ha realitzat el procés participatiu de la consulta pública prèvia a la modificació del PGOU de Girona per a la implantació del nou campus de salut Dr. Josep Trueta, que es va publicar a la plataforma Girona Participa i en la qual, en la qual tant la ciutadania com les organitzacions que ho van considerar adient, van poder trametre les seves opinions i aportacions des de divendres 14 d'octubre fins a divendres 11 de novembre..

Varen haver un total de tres aportacions, una realitzada per les entitats socials dels barris de Santa Eugènia i Can Gibert, una pel Mas Bellsolà i una tercera per una persona a títol individual no registrada com a entitat, que es detallen a continuació i que es tindran en consideració.

AV de Santa Eugènia, AV de Can Gibert del Pla, i Mancomunitat-Ateneu eugenienc (8/11/2022)

Optem per la segona proposta per ser la menys dolenta. Es respecta els terrenys destinats per equipaments del barri així com el patrimoni històric que representa la Masia Bellsolà. Esperem que es respecti l'edifici del Mas Sureda. En conjunt considerem que el projecte li ha faltat ambició política; tenir una visió global del que ha de representar aquest equipament per les comarques gironines.

Mas Bellsolà (11/11/2022)

L'alt risc d'inundabilitat de la zona fa inviable l'establiment d'equipaments essencials com el Trueta. És raonable el manteniment d'edificacions i usos existents d'acord amb el PP Marroc i reparcel·lació aprovada, ampliar usos terciaris compatibles amb el Parc de Salut, ajustar l'ocupació en parcel·la evitant riscos per inundació, protegir els edificis històrics com el Mas Bellsolà i compatibilitzar l'ús d'habitatge que l'hi és propi. S'ha entrat una valoració més detallada per registre.

Persona física J. L. (01/11/2022)

Al meu parer qualsevol de les propostes es insatisfactòria car perpetua l'artificialització del territori, en aquest cas, del fèrtil Pla de Girona. Aquesta consulta queda doncs limitada pels condicionaments urbanístics actuals.

L'alternativa 2 presenta els avantatges de conservar el Mas Marroc, així com el parc existent integralment, i dóna un ús terciari al llarg de la riera, la qual cosa sembla més apropiada per a una zona inundable

14.1. Exposició pública:

S'ha realitzat la corresponent informació pública posterior a l'aprovació inicial mitjançant publicació al Butlletí Oficial de la Província número 123, de 26 de juny de 2024, al Punt Avui de 27 de juny de 2024 i al Tauler d'Edictes de l'Ajuntament (seu electrònica) des del 27 de juny fins al 29 de juliol de 2024, ambdós inclosos.

Durant l'esmentat termini d'exposició pública es varen rebre les següents al·legacions:

Data	Interessat
22/7/2024	Associacio de veins Santa Eugènia i Can Gibert
24/7/2024	Nuria Nogareda
24/7/2024	Josep Ramon Amer
24/7/2024	Maria Isabel Padrós Bover
26/7/2024	VOX
26/7/2024	Vanessa Navarro
26/7/2024	PSC
27/7/2024	Olga Bellsolà

Per altra banda, amb posterioritat a la finalització del termini d'exposició pública es varen presentar les següents al·legacions:

Data	Interessat
16/8/2024	Associacio de veins Santa Eugènia i Can Gibert
9/9/2024	Promocions Capdeferro SL
21/1/2025	Olga Bellsola Gruart
27/1/2025	Nuria Nogareda
1/5/2025	Associació de Veins Can Gibert del Pla
1/5/2025	Associació de Veins Can Gibert del Pla

Les al·legacions presentades es valoren en els corresponents informes.

15. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

Com s'ha exposat al capítol 2 d'aquesta memòria, la modificació puntual del PGOU no produeix variacions fonamentals de les estratègies, les directius i les propostes o de la cronologia del pla però pot produir diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència, per tant, d'acord amb l'apartat 6.b. quart de la disposició addicional 8ª de la L16/2015, ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada. Un cop a avaluada ambientalment la modificació puntual, el PPU que la desenvolupa, no ha de ser objecte d'avaluació ambiental, d'acord amb l'apartat 6.c. primer de la disposició addicional 8ª de la L16/2015.

És objecte de l'avaluació ambiental assegurar l'alineació de la proposta amb l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible i el document inicial estratègic dona compliment al contingut documental de la modificació establert a l'art. 59.f i 66.i del TRLUC i l'art 70 del RLU. Així mateix, les mesures de seguiment i compensació proposades en el document ambiental estratègic s'han incorporat en l'ordenació.

El document inicial estratègic, juntament amb l'avanç de la modificació que als efectes de l'avaluació ambiental té la consideració d'esborrany, ha estat objecte d'avaluació ambiental en el qual l'OTAA de Girona ha emès la resolució amb l'informe ambiental estratègic, "en el sentit que la Modificació puntual número 83 del Pla General d'ordenació urbana al campus de salut Josep Trueta, al terme municipal de Girona, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb les condicions següents:

a) Cal incorporar a la normativa que el desenvolupament dels sectors mitjançant la fase de projectes d'urbanització tingui en compte les mesures proposades per la Secció de Biodiversitat i Medi Natural orientades al foment de la biodiversitat en els espais lliures, àmbits on caldria preveure un pla de gestió i manteniment dissenyat per a cada espai verd, on

s'incloguin mesures per afavorir els pol·linitzadors, l'adaptació de les espècies al nou escenari d'emergència climàtica i afavorir la permeabilitat del sòl.

b) La documentació urbanística i ambiental de la Modificació ha d'incloure en relació amb el patrimoni cultural, les següents mesures preventives i correctores:

b.1) Cal dur a terme una prospecció arqueològica exhaustiva amb sondeig mecànics en tot l'àmbit de la modificació, prèviament al seu desenvolupament.

b.2) Cal preveure controls arqueològics de tots els moviments de terres en totes les fases d'urbanització i construcció del nou campus de salut Josep Trueta.

b.3) En el cas de Can Sureda i Can Bellsolà, cal preveure que el projecte constructiu final es fonamenti en sengles estudis històric-arqueològic i de valors patrimonials del masos, pallisses i resta d'elements que el conformen, amb documentació gràfica i documental exhaustiva.

c) Cal justificar la viabilitat de la nova proposta d'ocupació de la zona inundable amb els usos admissibles definits a l'article 14 bis del Reglament de domini públic hidràulic en els termes establerts a la consulta efectuada a l'Agència Catalana de l'Aigua.

d) L'execució de la Modificació resta condicionada a la declaració de sortida de l'estat d'emergència, raó per la qual l'Agència Catalana de l'Aigua ha declarat la incompati8bilitat de la Modificació amb allò previst al Pla especial esmentat.

e) Cal incorporar a la normativa de la Modificació les determinacions resultants de la consulta efectuada a Protecció Civil.

Les prescripcions de la resolució de la OTAA s'han incorporat en la ordenació i en la normativa de la modificació.

S'assenyala que s'adjunta com annex l'"Estudi hidràulic de detall del torrent Masrocs per a la implantació del nou campus de salut de la regió sanitària de Girona", que analitza el risc d'inundabilitat dels terrenys i proposa mesures de protecció per l'adequació de la proposta al règim hidrològic dels terrenys de l'àmbit atenent a la normativa sectorial d'aplicació. (Reglament de domini públic hidràulic).

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

A la vista dels objectius i criteris exposats al capítol 9 d'aquesta memòria, es conclou que La modificació no estableix condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques.

17. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

Atesa la finalitat de la modificació és la d'ordenar la implantació del nou campus de salut dr. Josep Trueta, i que la modificació incorpora la ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un PPU, d'acord amb l'art. 3.1.c del D 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, es requereix la incorporació preceptiva com a document independent de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

S'incorpora com a document independent l'EAMG del sector Mas Marroc que analitza l'alineació de la mobilitat que resulta de la modificació amb l'objectiu de la mobilitat sostenible i proposa mesures en aquesta direcció. Les que es proposen dins el sector es resumeixen a continuació i que han estat integrades en l'ordenació:

Xarxa viària:

A fi de garantir l'accés en bicicleta a l'àmbit d'estudi es proposa regular com a Zona 30 els vials de la xarxa viària local (carrers Maria Castanyer i Figueras, Sarrià de Ter i nou carrer), on les bicicletes i els VMP comparteixen calçada de manera segura amb el vehicle privat.

Així mateix, per tal de garantir l'accessibilitat amb Girona es proposa la construcció d'un pont al carrer Sarrià de Ter que connecti amb el nou desenvolupament.

Transport públic:

Pel que fa a la cobertura, l'àmbit compleix amb la distància màxima establerta pel Decret 344/2006 de 750m. No obstant, amb l'objectiu de millorar l'accessibilitat i promoure els desplaçaments en aquest mitjà de transport es proposa instal·lar dues parades de bus urbà amb marquesina (una per sentit) al carrer de Salt a la intersecció amb el nou carrer. Aquestes dues parades permetran l'estacionament de l'actual bus urbà L5 que transcorre pel carrer de Salt.

Vianants:

En relació a la xarxa de vianants, amb l'objectiu de garantir l'accessibilitat dins a l'àmbit d'estudi es proposen nous passos de vianants amb guals rebaixats a les noves interseccions (carrers de Salt i Sarrià de Ter)

Bicicletes:

Amb l'objectiu de promoure i facilitar el desplaçament en bicicleta i VMP es proposa connectat l'itinerari ciclable de l'av. de la Pau (Salt) amb el carril bici de la Plaça de Salt (Girona) mitjançant un carril bici bidireccional al carrer de Salt. Complementàriament, a la resta de vies de l'àmbit d'estudi (nou carrer, carrer Sarrià de Ter i carrer maria Castanyer i Figueras) es proposa regular, i senyalitzar, com a Zona 30 per tal de garantir els desplaçaments segurs de les bicicletes i VMP compartint calçada amb el vehicle privat.

Aparcament:

L'estimació de la reserva de places d'aparcament per a bicicletes s'efectuarà d'acord amb la mobilitat generada prevista en aquest mode per tal d'ajustar-se a les necessitats reals. D'acord amb les quotes modals utilitzades, a l'entorn d'un 1,7% de la nova mobilitat no motoritzada es realitzarà en bicicleta (representen uns 297 viatges/dia en els dos sentits). Es proposa, doncs, localitzar inicialment un total de 400 places d'aparcament per a bicicletes, i en cas que en un futur la demanda d'aquest mode de transport s'incrementés, s'augmentaria progressivament l'oferta.

D'acord les ràtios del Decret 344/2006, la reserva de places d'aparcament per a activitats de càrrega i descàrrega s'estima en 7 places, relacionada amb la superfície comercial.

18. MEMÒRIA SOCIAL

D'acord amb l'article LUC 59.1., la formalització dels plans d'ordenació urbanística municipal inclou, entre altres, la memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina.

18.1. DEFINICIÓ D'OBJECTIUS

Dades extretes del Pacte Local per l'Habitatge 2019 i l'esborrany del Pla Local d'Habitatge 2022-2027

Girona és considerat un municipi de demanda residencial forta i acreditada d'acord amb l'annex del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. En el període 2007–2017 es van construir 578 habitatges protegits dins del Pacte Local per l'Habitatge de Girona, aproximadament el 15% del total. Malgrat això, es constata una caiguda en la construcció d'habitatge, especialment en règim de protecció oficial, que ha caigut de forma continuada des de 1987 i del que no se n'ha construït pràcticament cap des de 2011.

El ritme de creixement del nombre d'habitatges (oferta) és inferior al creixement de la població (demanda), fet que repercuteix en un augment dels preus de l'habitatge. El preu de venda dels habitatges lliures d'obra nova i segona mà ha tendit a l'alça en els últims anys, tot i no assolir els nivells previs a la crisi econòmica. Els preus de lloguer han augmentat de mitjana quasi un 50% entre 2014 i 2022, superant amb escreix els màxims pre-crisi.

Segons dades de la Generalitat de Catalunya, a Girona ciutat hi hauria un total de 3.766 habitatges destinats a polítiques socials, que percentualment representarien el 8,7% del total d'habitatges del municipi, entre habitatges de titularitat pública, d'entitats socials i privats. El municipi es troba, doncs, molt lluny de complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana del 15% que estableix el PTSHC per a 2042. Per aconseguir-ho, s'hauran de promoure o mobilitzar 4.786 habitatges destinats a polítiques socials, 770 dels quals abans de 2027.

A curt termini, Girona afronta el repte de donar resposta a les necessitats d'habitatges d'inclusió i de la mesa d'emergències per part d'unitats de convivència que reben el suport de Serveis Socials. Actualment només es pot assegurar una solució habitacional a famílies amb menors, i fins i tot en aquests casos s'ha de recórrer excepcionalment a solucions temporals en habitatges d'ús turístic. Aquesta manca de recursos també la pateixen les dones víctimes de violència masclista, que no disposen d'habitatges reservats, i els menors no acompanyats, que tenen dificultats per trobar solucions al mercat lliure tant per raó de preu com per pràctiques discriminatòries. La població jove també experimenta una dificultat creixent per a emancipar-se, mentre que la gent gran no pot accedir a habitatges adequats en termes d'accessibilitat i adequació a les seves necessitats.

Amb tot, les necessitats d'habitatge de col·lectius específics i el compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana definit pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya defineixen uns objectius de generació de nou habitatge destinat a polítiques socials ambiciosos, que faran necessàries una sèrie d'iniciatives en l'àmbit urbanístic de generació de noves reserves de sòl per a habitatge de protecció oficial.

18.2. MARC NORMATIU.

D'acord amb el Decret 1/2010 LUC, en el redactat vigent en el moment de l'aprovació inicial d'aquesta modificació, els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent 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. (art. 57.3 LUC). Posteriorment, la reserva mínima ha estat modificada pel DL 2/2025, de 25 de febrer passant al 40% en actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable. D'altra banda, el 25 d'octubre de 2024 es va publicar al DOGC el Pla territorial sectorial d'habitatge, que inclou Girona dins els municipis de demanda forta i acreditada tipus 1 (annex 1), els quals, segons l'art. 18 hauran de fer una reserva del 50% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació. No obstant, d'acord amb la seva disposició transitòria, pel què fa a les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública que estableix el PTSH, és aplicable el règim jurídic anterior, a les modificacions de plans generals aprovades inicialment.

Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges 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. En sectors en sòl urbanitzable delimitat, el pla ha de determinar el percentatge de sostre que el planejament derivat ha de destinar a les reserves esmentades. (art. 57.6 LUC).

En desenvolupament de la prescripció del planejament general, els PPU preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges. (art. 66.2.g LUC)

La qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat o a la qualificació específica que permet només l'accés en règim d'arrendament. (art. 57.8 LUC)

La quantificació de les reserves subjecte a règim de protecció pública ha estat modificada per la legislació bàsica estatal continguda en la Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge (art 15 i DF quarta) que modifica l'art. 20 del text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana segons la qual:

- La legislació sobre ordenació territorial o urbanística establirà, per el sòl de reserva per a habitatge subjecte a algun règim de protecció pública, el percentatge que haurà de ser destinat a habitatge subjecte a algun règim de protecció pública de lloguer. Aquest percentatge no podrà ser inferior al 50 %, excepte en casos excepcionals en els que l'instrument d'ordenació urbanística ho justifiqui, atenent a las característiques de les persones demandants d'habitatge o altres circumstàncies de la realitat econòmica i social.
- Les administracions públiques i en particular les competents en matèria territorial i urbanística hauran de destinar el sòl adequat i suficient per a usos productius i per a ús residencial amb reserva en qualsevol cas d'una part proporcionada a habitatge subjecte a un règim de protecció publica. Aquesta reserva serà determinada per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o, de conformitat amb ella, pels instruments d'ordenació, garantirà una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social i comprendrà, com a mínim, els terrenys necessaris per a realitzar el 40% de la edificabilitat residencial prevista per la ordenació urbanística en el sòl rural que s'inclogui en actuacions de nova urbanització.

18.3. RESERVES PER HPO EN L'ORDENACIÓ PROPOSADA:

D'acord amb l'exposat, es proposa modificar els usos de l'aprofitament del planejament vigent: usos terciaris amb comercial petit i mitjà en PB (dotacions i serveis privats) per uns teixit més diversificat, amb comercial petit, mitjà i gran en planta baixa i residencial i terciari en les plantes pis.

A banda de la conservació del Mas Bellsolà en una parcel·la gran de ciutat jardí, es proposen 3 illes, dues d'ús residencial i una de terciari. Cada un dels residencials conté un bloc d'HPO.

D'acord amb l'art. 57.8. del TRLUC, la qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat o a la qualificació específica que permet només l'accés en règim d'arrendament. En compliment d'aquest precepte i atenent al marc normatiu exposat anteriorment, un dels blocs reservats per HPO ho serà amb qualificació específica.

Quadres justificatius del complement de les reserves per HPO

Reserves HPO respecte habitatge de nova implantació					
Zona	Sostre habitatge	Tipoogia	Hab nova impl		
1.4.c	19.068,17	Hab Lliure	19.068,17	59,13%	
2.3.d	1.552,65	Hab Lliure	270,23	0,84%	59,97%
1.4.c_hp	6.391,70	HPO genèric	6.391,70	19,82%	
1.4.c_hp.a	6.515,11	HPO arrend	6.515,11	20,20%	40,03%
	33.527,63		32.245,21	100,00%	

Reserves HPO específic respecte el total d'HPO					
Zona	Sostre habitatge	Tipoogia	Hab nova impl		
1.4.c_hp	6.391,70	HPO genèric	6.391,70	49,52%	
1.4.c_hp.a	6.515,11	HPO arrend	6.515,11	50,48%	
	12.906,81		12.906,81	100,00%	

Es constata que les reserves per habitatge de protecció pública previstes per l'ordenació proposada compleix amb el mínim establert a l'art. 20 del TRLSRU: es qualifica com hp (habitatge de protecció pública) el 40,03% de l'habitatge de nova implantació i d'aquest el 50,48% ho és amb la qualificació hp.a que n'estableix el règim d'arrendament.

Atès l'àmbit territorial de l'actuació de transformació urbanística i els condicionants exposats per a la ubicació del sòls d'aprofitament privat la discussió de localitzacions alternatives no té recorregut. No obstant dintre les ordenacions volumètriques possibles s'ha reservat per HPP dos blocs idonis per a la seva promoció amb façanes principals orientades a est i oest i

fondària apta per optimitzar els nuclis de comunicació vertical, amb tipologies en alçada (B+7) que admeten almenys 4 habitatges per planta i nucli.

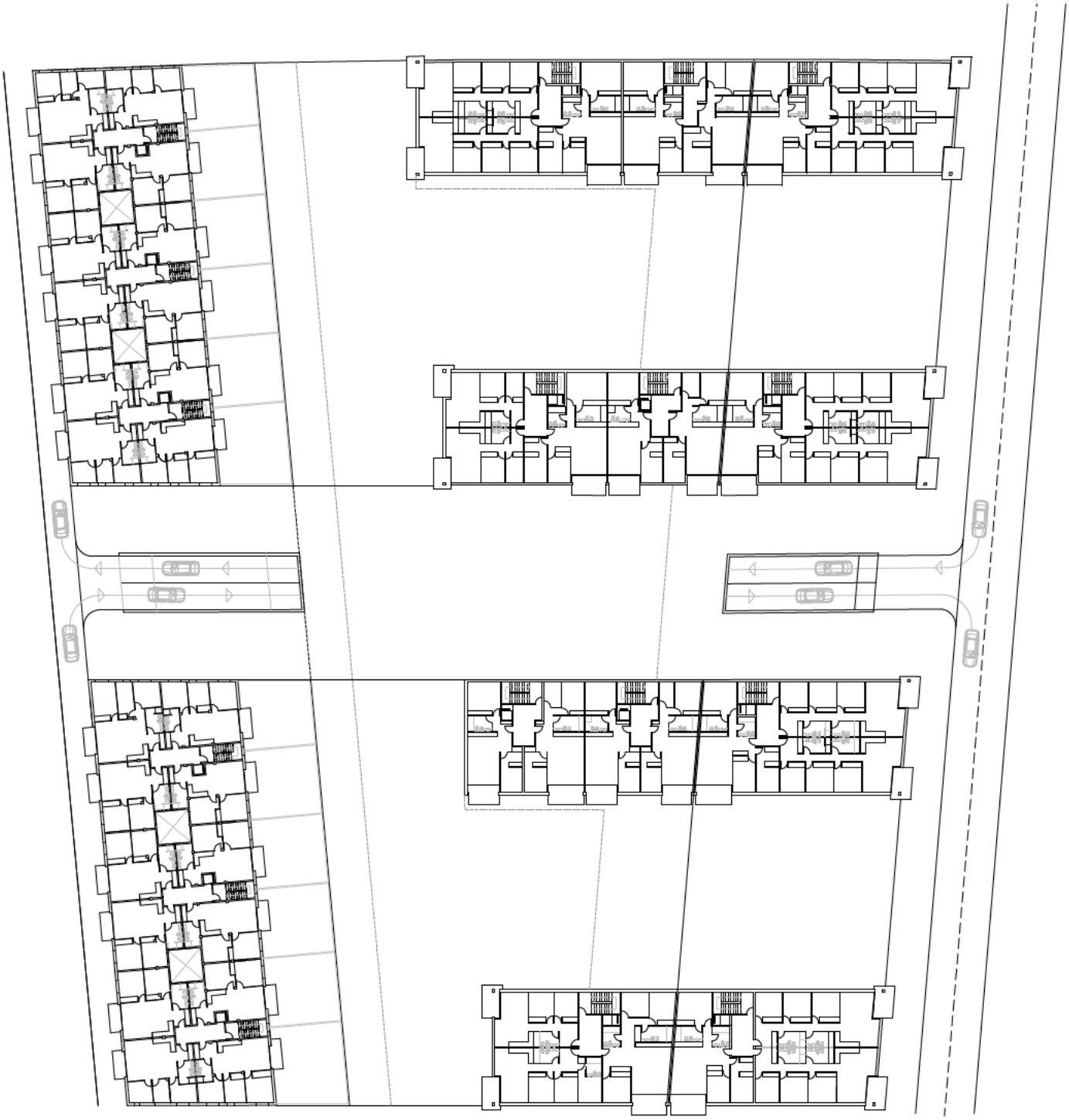
Tal com es desprèn de la definició d'objectius exposada, el factor limitant per la creació d'habitatges social a Girona és el sòl. Per tant, l'aprofitament de cessió es concretarà amb parcel·les amb reserves d'habitatge de protecció pública, i en primer lloc, amb qualificació específica.

D'acord amb l'establert en l'art. 68.2.h del RLUC, l'edificació d'habitatges de protecció pública previstos en el sector s'iniciarà en un termini màxim de 2 anys a partir de que les parcel·les adquireixin la condició de solars i la seva finalització es farà en un termini màxim de 3 anys a partir de la d'ata d'atorgament de la llicència.

La proposta d'ordenació afecta un habitatge existent, entre el mas Bellsolà i la riera Marroc, que es qualifica de sistema de places, parcs i jardins urbans. No obstant, es preveu un règim transitori de 25 anys per evitar l'impacte obre el resident i la necessitat de reallotjament.

El sector Mas Marroc – Mas Masó sud, es situa en un entorn amb molta dotació d'equipaments (llar d'infants el Tarlà, escoles Dalmau Carles i Montfalgars amb pavelló poliesportiu, institut Santa Eugènia, Camp de futbol can Gibert, piscina santa Eugènia – can Gibert, CAP Girona 2 – can Gibert del Pla). Per la qual cosa no es preveu que els nous habitatges necessitin nous equipaments.

Per analitzar l'adequació tipològica de l'ordenació volumètrica establerta s'ha realitzat l'estudi tipològic que s'adjunta a continuació.



PLANTA TIPUS

Ajuntament de Girona

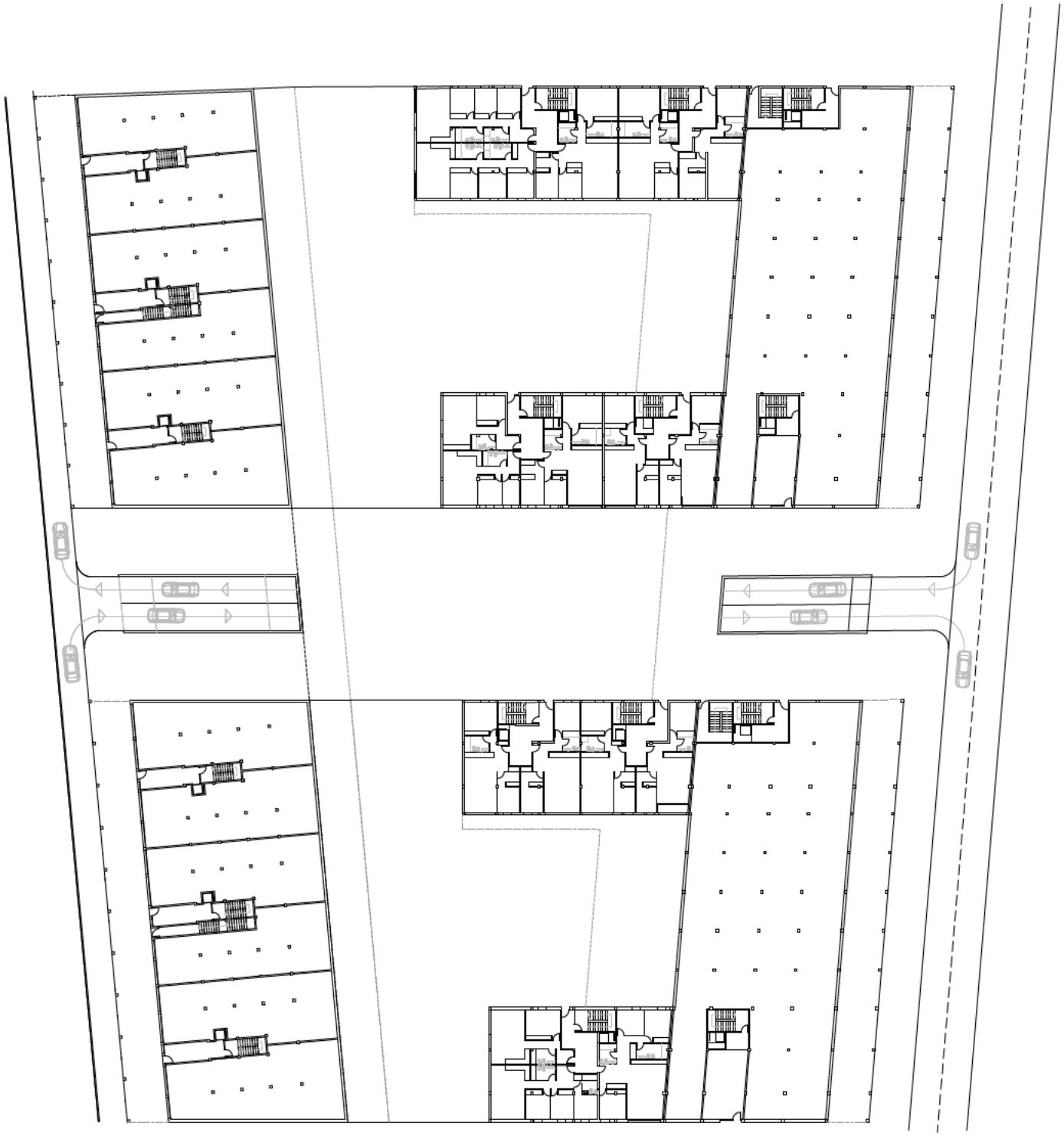
MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU NÚM. 83 NOU CAMPUS SANITARI Dr. JOSEP TRUETA

d1- ESTUDI TIPOLÒGIC HABITATGES HPO I HLL - PLANTA TIPUS

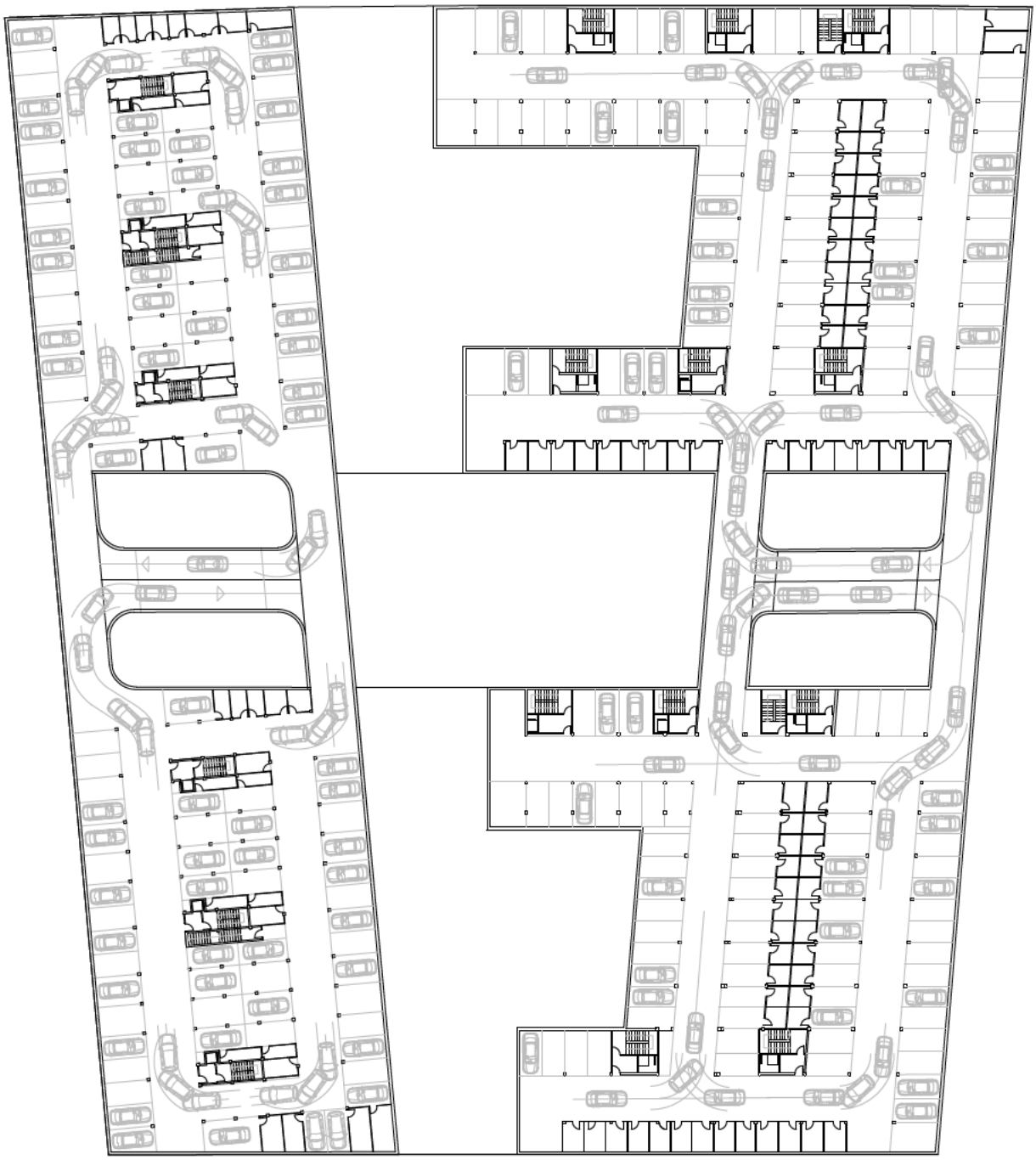
E. 1/500

GIRONA, MAIG 2025

Serveis Tècnics Municipals



PLANTA GENERAL BAIXA



PLANTA SOTERRANI APARCAMENT

18.4. AVALUACIÓ DE L'IMPACTE DE L'ORDENACIÓ EN FUNCIÓ DEL GÈNERE:

Atendre a la perspectiva de gènere en urbanisme significa incorporar en els objectius, criteris i propostes de l'ordenació la mirada del rol de gènere que assumeix majoritàriament la funcions de cura i acompanyament, que es desplega en multitud d'activitats com visites mèdiques, lar cura d'infants, malalts o dependents, la logística de la llar (compra d'aliments, roba, elaboració menjars....). També s'inclou en la perspectiva de gènere els col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran.

Per tant, es tracta de què l'ordenació resultant faciliti les funcions de cura i acompanyament descrites i l'atenció a les necessitats dels col·lectius que requereixen atenció. En aquest sentit, es considera que tenen un impacte especial en l'urbanisme amb perspectiva de gènere els aspectes següents:

- La mixtura d'usos i serveis que permeti el desenvolupament de la socialització, el treball, l'habitatge i les funcions de cura en un entorn proper.
- L'accessibilitat que garanteixi l'ús social dels espais i les activitats descrites
- La seguretat en la utilització, especialment dels espais públics, tant per part dels col·lectius amb rol de gènere i que requereixen atenció específica, com per la utilització autònoma per part dels infants.

L'ordenació proposada recull els objectius assenyalats incorporant-los en:

- La implantació del campus de salut s'ordena de forma coordinada amb el municipi da Salt, integrada en una estructura urbana racional i previsible, amb una gran facilitat d'accés i envoltada d'espais públics oberts i previsiblement segurs.
- Els aprofitament privats incorporen mixtura d'usos (habitatge, comercial i terciari) que facilita la socialització i les funcions de cura en un entorn proper i a més, permet que els espais de l'entorn tinguin diferents horaris d'utilització, generant seguretat.
- Es espais públics (carrers, passejos, places i parcs) envolten el campus i els aprofitaments privats i generen visuals obertes. A més, les construccions, especialment amb els locals en planta baixa es relacionen directament amb els espais lliures a través dels carrers de manera que hi ha un control "passiu" d'aquests espais, que són per tant segurs, coneguts i utilitzats. Entre aquests, els possibles espais de jocs es situen en llocs protegits del trànsit però exposats a les vistes dels estadants, conductors i vianants.
- Per concretar-ho caldrà que el projecte d'urbanització prevegi un enllumenat que garanteixi la seguretat del vianant, recorreguts per bicicletes i vianants accessibles, directes, integrats i interconnectats i localitzi els espais d'estada i joc en relació amb els recorreguts assenyalats i amb les àrees d'activitat.

19. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

19.1.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 per tant:

1. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

2. La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables:

   a. de la implantació de les infraestructures i serveis
   b. del manteniment de les infraestructures i prestació dels serveis necessaris.

19.2. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS.

Aquesta MPGOU modifica parcialment els usos del sòl d'aprofitament del sector incorporant l'ús d'habitatge plurifamiliar. Tanmateix es manté en una part important de l'aprofitament l'ús terciari previst en la zona de dotacions i serveis privats i l'ús comercial i de serveis en les plantes baixes, de manera que el sostre d'activitat econòmica representa un terç del total del sostre del sector. La necessitat de generar sostre destinat a habitatge està justificat a la memòria social incorporada en aquest document.

Habitatge	33.527,63	70,06%	70,06%
Terciari / hoteler	7.800,00	16,30%	29,94%
Comercial	6.460,00	13,50%	
Ed auxiliar	68,75	0,14%	
Total sobre rasant	47.856,38		

19.3. IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES DE LA MPGOU

19.3.a Implantació de les infraestructures i serveis:

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. No obstant, l'actuació inclou infraestructures parcialment fora de l'àmbit i amb una utilitat de connexió viària bàsica, que seran finançades, en part pels propietaris del sector i en part per les administracions beneficiàries de l'actuació, en la proporció que resulta de l'estudi de trànsit que s'adjunta com a document independent.

  El cost del nou pont sobre el Marroc, s'ha valorat en 2.448.029,84 €, que serà finançat en un 14% pel sector i la resta per les administracions beneficiàries de l'actuació.

- La cessió del sol corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, s'obté lliure de càrregues d'urbanització i s'incorporarà al patrimoni de sòl i habitatge. La legislació estableix terminis per la construcció dels habitatges de protecció, tanmateix, com que l'execució pot fer-se directament o amb sistemes de col·laboració públic – privat, no genera obligacions financeres per l'Ajuntament.

  El sòl d'aprofitament de cessió es valora en l'avaluació econòmica i financera d'aquest document en 2.094.352,78 €

- En aquest àmbit s'inclou sòl d'equipament que s'integrarà al nou campus de salut dr. Josep Trueta, juntament amb els terrenys adjacents qualificats d'equipament al municipi de Salt. Els costos d'implantació de l'equipament hospitalari i docent serà a càrrec de la Generalitat de Catalunya.

19.3.b Manteniment de les infraestructures i serveis:

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.

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

- Manteniment de les infraestructures de 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:

- Impost sobre construccions i obres (ICIO).
- Impost sobre bens immobles (IBI)
- Impost d'activitats econòmiques (IAE)

La sostenibilitat econòmica del sector es planteja com la relació entre les despeses de manteniment de les infraestructures i l'estimació de l'IBI que generaran els immobles en les zones d'aprofitament privat del propi sector. Als efectes d'aquesta justificació, no es tenen en compte els ingressos per ICIO, perquè s'ingressen només en el moment de l'execució de les obres ni els IAE, perquè depenen del titular i xifra de negoci, cosa que d'antuvi no es pot assegurar. Aquesta simplificació, tanmateix incrementa el marge de seguretat de l'avaluació.

D'altra banda, les despeses necessàries pel manteniment de les prestacions d' equipaments i serveis que requeriran els nous residents del sector s'inclouen en el marge de l'IBI que no es destina al manteniment d'infraestructures.

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 del sector. En aquest cas, cal deduir els preexistents i executats en el sector Mas Masó, atès que són sistemes existents que havien de ser sostenibles dins el sector Mas Masó. Per avaluar el cost de manteniment mig s'ha considerat una despesa de 2,20 €/m² any per zones verdes i de 2,80 €/m2 any pel viari(que inclou vegetació diversa). El manteniment del parc fluvial s'ha assimilat als dels espais oberts, amb un cost de 0,40 €/m2 any.

En el quadre següent es resumeixen els costos anuals previstos:

Costos manteniment	Sistema	Amidament (Marroc)	unitat	€/unitat	Parcial
	C.1 - plaça / passeig	12.854,30	m²	2,20 €	28.279,46 €
	C.1 - Parc Fluvial	41.804,24	m²	0,40 €	16.721,70 €
	A.3	1.179,88	m²	2,20 €	2.595,74 €
	A.2	18.105,67	m²	2,80 €	50.695,88 €
TOTALS		73.944,09			98.292,77 €

Avaluació impacte sobre l'IBI:

A continuació es calcula els ingressos per IBI que generaran els immobles que es poden edificar en les zones d'aprofitament privat del sector. El valor probable de l'immoble s'ha establert a partir dels valors del sòl i construcció segons tipologia de la ponència cadastral.

Quadre de valors cadastrals unitaris i de repercussió

Valor cadastral segons ponència vigent			
Valor sòl urbanitzat		114,6305	€/m2
Construcció	Aparcament	223,3787	€/m2
	Comercial	425,4834	€/m2
	Habitatge pl	354,5695	€/m2
	Hoteler	673,6820	€/m2
	Unifamiliar	425,4834	€/m2

Quadre de càlcul del valor cadastral del producte immobiliari del sector

Qual	Illa	V cad sòl	V cad HLL	V cad HPO	V cad Hoteler	V cad constr
1.4.c	1	448.546,85	3.823.213,00			5.225.969,72
1.4.c_hp	1	185.407,96		2.266.301,87		3.461.110,89
1.4.c	2	372.128,43	2.937.778,50			4.146.685,75
1.4.c_hp.a	2	188.451,40		2.310.059,30		3.549.823,82
3.1	3	266.261,43			5.254.719,60	6.665.647,67
2.3.d	4	575.715,64	689.880,74			689.880,74
		2.036.511,71				23.739.118,60

Per calcular l'IBI que generarà el producte immobiliari acabat, s'apliquen els tipus de les ordenances fiscals vigents que correspon a cada tipologia, considerant la màxima bonificació per HPO (els sis primers anys).

Ordenances fiscals				
Tipus		General	1,041%	
		Comercial	1,222%	
		Oci / Hostaleria	1,222%	
Bonificacions		HPO	50%	6 anys
		Lloguer	50%	permanent

Quadre de càlcul de l'IBI que generarà el producte immobiliari del sector

Qual	Illa	Sòl	Aparc	Com	HLL	HP/HP.a	Hoteler	Subtotal
1.4.c	1	4.737,65	10.027,43	5.370,78	39.799,65			59.935,50
1.4.c_hp	1	1.975,88	7.522,30	5.770,35		23.592,20		38.860,74
1.4.c	2	3.945,25	8.009,10	5.371,20	30.582,27			47.907,82
1.4.c_hp.a	2	1.372,02	7.645,78	6.174,76		12.023,86		27.216,42
3.1	3	3.216,20	5.401,33	10.901,08			64.212,67	83.731,28
2.3.d	4	5.993,20			7.181,66			13.174,86
		21.240,20	38.605,93	33.588,17	77.563,58	35.616,06	64.212,67	270.826,62

Dels ingressos i despeses calculats, es desprèn que en el moment que s'hagi materialitzat l'edificabilitat de les zones d'aprofitament del sector, les quotes d'IBI seran de 270.826,62 € mentre que les despeses de manteniment del sistemes seran de 98.292,77 €. Per tant, els costos de manteniment representen un 36,29 % de l'IBI, percentatge que està al voltant del 40% de l'IBI que s'estableix com a valors de referència pel manteniment de les infraestructures i serveis. Es constata doncs, que s'assoleix l'equilibri.

19.4. CONCLUSIONS

- L'ordenació proposada estableix una mixtura d'usos justificada en la necessitat d'habitatge a la ciutat, exposada en la memòria social i amb un sostre significatiu reservat per activitat econòmica que podrà oferir serveis al habitants del sector i a la resta de l'àrea urbana, i es beneficiarà de les sinèrgies generades pel nou campus de salut.
- El balanç econòmic dels ingressos per cessió de sòl amb aprofitament urbanístic és favorable per la hisenda municipal. La legislació estableix terminis per la construcció dels habitatges de protecció, tanmateix, com que l'execució pot fer-se directament o amb sistemes de col·laboració públic – privat, no genera obligacions financeres per l'Ajuntament.
- Pel mallat i integració en l'àrea urbana del sector així com donar servei al nou campus de Salut, és necessària l'execució d'un nou pont sobre el Marroc, que es configura com a sistema general, que en part haurà de ser finançada per les administracions beneficiàries (Ajuntament i Generalitat), en la proporció que resulta de l'estudi de trànsit. L'estudi justifica l'interès públic de l'actuació que en la part que correspon a l'Ajuntament haurà de ser prevista en el pressupost municipal corresponent.
- Els costos de manteniment de les infraestructures i espais lliures poden ser suportats per l'IBI que genera el polígon.
- Per tant, es conclou que l'actuació és sostenible per les administracions públiques en termes econòmics.

Ajuntament de Girona

ANNEX I. DOCUMENT COMPRENSIU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 83
CAMPUS SALUT JOSEP TRUETA

SITUACIÓ I ÀMBIT:

L'àmbit de la modificació és el delimitat als plànols i es correspon amb el sector de sòl urbanitzable delimitat Mas Marroc, i la part adjacent del sector Mas Masó, executat, ocupada per sistemes urbanístics de places, parcs i jardins urbans, equipaments comunitaris i viari.

De forma sensiblement triangular, està delimitat, al nord per l'alineació nord del carrer de Maria Castanyer i Figueras; pel sud-est, per la riera Marroc; i per l'oest, pel límit de terme municipal de Salt, coincidint amb el camí i el carrer del Montnegre.

A l'àmbit del nou sector delimitat s'hi afegeixen el necessari per ajustar l'alineació del carrer Maria Castanyer a la urbanització executada i el necessari per l'ajust de la previsió de vialitat per el nou pont del Marroc fora del sector. Finalment, cal afegir també la resta del sector Mas Masó, que ha assolit amb l'execució la condició de sòl urbà consolidat, l'ordenació del qual s'incorpora al PGOU, i es deixa sense efecte el PPU.

Així, l'àmbit de la modificació està format per:

- Nou sector Mas Marroc – Mas Masó sud, integrat per l'actual sector Mas Marroc de 87.402,18 m2 de sòl computable i la part sud del sector completament executat Mas Masó de 33.845,06 m2 de sòl qualificat de sistemes, que no participarà en la comunitat reparcel·latòria. La superfície total de l'àmbit de modificació que conforma l'actuació de transformació urbanística és de 121.247,24 m2.
- Àmbit de l'antic Mas Masó Nord, que s'incorpora al PGOU com a sòl urbà consolidat, amb les qualificacions del PPU i s'elimina la delimitació del sector, amb una superfície de 39.321,14 m2
- Àmbits d'ajust de l'alineació al límit nord del sòl de Mas Masó Sud, de 70, 65 m2 i d'ajust de la vialitat de l'enllaç del nou pont fora del sector, de superfície 2.167,30 m2
- Del que en resulta un àmbit de modificació total de 162.804,15 m2

A més s'ajusten de les condicions en la regulació de la subzona 2.3, que afecta les parcel·les de sòl urbà amb aquesta qualificació i que inclouen edificacions catalogades.

ÀMBIT DE LA SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES:

Es suspenen llicències en l'àmbit del sector Mas Marroc.

ABAST DE LA SUSPENSIÓ:

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:

Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona amb a finalitat d'ordenar urbanísticament la implantació del nou campus de salut Josep Trueta, d'àmbit plurimunicipal Salt – Girona, en la part que es situa en terrenys del terme municipal de Girona. Per tant, la modificació es redacta de manera coordinada amb la proposta d'ordenació que amb el mateix objecte, es desenvolupa en els terrenys adjacents del municipi de Salt. Així mateix, parteix del programa funcional i dels esquemes d'ordenació que s'han consensuat en el marc de la Comissió Paritària de l'Hospital Dr. J. Trueta, on participen representants de la Generalitat de Catalunya (Servei Català de la Salut, Departament de Territori), Universitat de Girona, Ajuntament de Salt i Ajuntament de Girona.

La modificació proposa el canvi d'ordenació del sector de sòl urbanitzable delimitat Mas Marroc i juntament amb els sòls contigus del sector Mas Masó, la reubicació dels sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris públics per concentrar-los al sud de l'avinguda de Salt, adjacents al límit de TM per agrupar-los amb les reserves d'equipaments previstes al planejament de Salt i així assolir el sòl necessari per la implantació del campus de salut. La ordenació haurà de mantenir el parc lineal del Marroc previst al PDUSUG i adequar els usos públics i privats admesos al risc de inundabilitat dels terrenys. Per analitzar-ho, per encàrrec de l'Ajuntament de Girona s'han redactat l'"Estudi hidràulic de detall del torrent Masrocs per a la modificació puntual número 83 del PGOU de Girona, referent al nou campus de salut Josep Trueta" (març 2025) i l'"Estudi hidràulic de detall del torrent Masrocs per a la implantació del nou campus de salut de la regió sanitària de Girona" (març 2023), les conclusions dels quals es transcriuen al capítol 8 d'aquesta memòria i al plànol i 3, i els documents complets s'adjunten a com annex 4

i apèndix, respectivament. Amb aquesta finalitat s'estableix una actuació de transformació urbanística que inclou la delimitació d'un nou sector derivat integrat per l'actual sector Mas Marroc i la part sud del sector completament executat Mas Masó. El nou sector a banda de donar compliment a la a la implantació del nou campus de salut Dr. Josep Trueta permetrà el desenvolupament urbanístic dels terrenys que integren l'actual sector Mas Marroc, la materialització de l'ordenació vigent del qual és inviable atenent a les limitacions que resulten de la normativa sectorial d'aigües (RDPH) per causa de la inundabilitat i situació bàsica del sòl. Dins el sector Mas Marroc – Mas Masó sud, els sòls de Mas Marroc seran computables a tots els efectes i participaran en el repartiment de beneficis i càrregues, mentre que els sòls de Mas Masó sud, corresponents a sistemes obtinguts per cessió obligatòria i gratuïta s'incorporen als efectes de la reordenació però sense formar part de la comunitat reparcel·latòria, és a dir sense generar drets ni deures per l'Ajuntament.

La nova proposta d'ordenació comporta modificar el plànol d'ordenació detallada, desenvolupament i gestió del sòl urbà i els articles 238 corresponent al sector Mas Masó, que en el seu àmbit nord s'incorpora al PGOU cosa que suposa també la modificació dels articles 209 zona amb volumetria vinculant i 210 Zona amb volumetria flexible. En relació a la delimitació i definició del nou sector Mas Marroc, es modifica l'article 237.

El terrenys estan ocupats parcialment per dos edificis inclosos en el catàleg del PE de protecció del Patrimoni de Girona, aprovat per acord de la CTU de Girona el 12 de setembre de 1995 i publicat al DOGC el 15 de novembre de 1995. Fitxa C-10, en la categoria de protecció urbanística, que hauran d'incorporar-se a l'ordenació d'acord amb les condicions de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i de la normativa del PE. Tanmateix, en el cas que els terrenys que ocupa el Mas Sureda i tal com s'exposa a l'apartat 7.3.3 d'aquesta memòria, en el cas que de la concreció arquitectònica de les necessitats funcionals del nou campus universitari en resulti la necessitat d'ocupar amb nova edificació l'equipament del Mas Sureda, i per motius d'interès públic, es podrà descatalogar-lo d'acord amb el procediment previst al propi PE de protecció del patrimoni de Girona.

La modificació incorpora la ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un PPU, d'acord amb allò previst a l'art 58.7 del TRLUC. Amb aquest finalitat es modifica el plànol d'ordenació detallada, gestió i execució del sòl urbà i els articles 182 Condicions de l'ordenació i l'edificació del sistema d'equipaments, 203 zona d'edificació oberta i 213 zona de dotacions i serveis privats que configuren carrers.

També s'ajusta l'alineació del carrer de Maria Castanyer i Figueras a la cantonada del carrer Montnegre, a la del carrer efectivament executat i les alineacions del nou pont del carrer la Gerundense, fora del sector, a la secció fixada en l'ordenació del sector Mas Marroc – Mas Masó Sud. Amb aquesta finalitat es modifica el plànol d'ordenació detallada, gestió i execució del sòl urbà.

Finalment, s'incorpora a la modificació ajustos en la regulació de la zona 2.3, en la qual s'inclouen els edificis catalogats de la zona de ciutat jardí, situació existent al Mas Bellsolà, amb

l'objecte de facilitar la seva reutilització i manteniment. Amb a questa finalitat s'elimina per aquest supòsit la restricció de superfície mínima per l'ús d'allotjament temporal, s'admet la divisió del volum preexistent per localitzar els habitatges que ja preveu el PGOU per parcel·les de més de 5.000 m2 i s'elimina la necessitat de PE per situar l'ampliació del 20% que preveu el PGOU (subzona 2.3.d), atès que en la seva major part ja estan incloses en el PE de protecció del patrimoni de Girona. Amb aquest finalitat es modifica l'article 208 zona de ciutat jardí.

TRAMITACIÓ:

Aprovació inicial	Ple de l'Ajuntament de Girona
Aprovació provisional	Ple de l'Ajuntament de Girona
Aprovació definitiva	Comissió de Territori de Catalunya, previ informe CTU de Girona

ANNEX II. NOTES REGISTRALS DE LES FINQUES PRIVADES AMB LA IDENTITAT DELS PROPIETARIS O TITULARS D'ALTRES DRETS REALS SOBRE LES FINQUES AFECTADES, DURANT ELS CINC ANYS ANTERIORS A L'INICI

Información Registral expedida por:

ROSA ANA ARCHILLA ANDRES

Registrador de la Propiedad de GIRONA Nº 2

C/Riu Freser 82
17003 - GIRONA (GIRONA)
Teléfono: 972203379
Fax: 972220542
Correo electrónico: girona2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AJUNTAMENT DE GIRONA

con DNI/CIF: P1708500B

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F43NN62F9**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: ***276814***

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 2

Registradora titular: Rosa Ana Archilla Andrés

Fecha: 17/04/2024

Finca: 40036 de GIRONA SEC. 1ª
Código registral único: 17009000940491

DATOS REGISTRALES

Tomo: 3983 Libro: 1181 Folio: 19 Inscripción: 1 Fecha: 26/10/2007

DESCRIPCIÓN

PARCEL.LA NÚM. 4. Parcel.la de terreny o solar situada en el terme municipal de Girona, Sector SU Mas Marroc. Extensió: quatre mil dos-cents cinquanta metres quadrats, 4.250,00 m2, qualificats com a Zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts (clau 3.2.i) edificables en PB+3 i un sostre màxim del 100% de la superfície de les parcel.les. Límits: De forma aproximadament rectangular, mesurant trenta-quatre metres, quaranta-nou centímetres (34,49m) al Sud, en línea recte, limitant amb en vial perimetral sud, al Nord, en línea recte de trenta-quatre metres, setanta-nou centimetres (34,79m) limitant amb el sector Mas Masó, a l'Est i de forma molt retranquejada cent tretze metres vuitanta-vuit centímetres (113,88m) limitant amb vial públic paral.lel al riu Marroc, i a l'Oest, en línea recte, noranta-vuit metres vuitanta-dos centímetres (98,82m) limitant amb la finca núm.5 qualificada com equipament públic.

Procedencia: Reparcel.lació i segregació de la finca 40032, inscrita al foli 6, volum 3983, llibre 1181 de Girona secció 1ª, inscripció 1a, que és l'extensa d'agrupació instrumental del Sector SU Mas Marroc.

Determinació de la quota d'afecció: participa en el projecte de reparcel.lació del Sector SU Mas Marroc en la quota del 14,8691% , corresponent li una aportació als costos d'urbanització de 283.029,47 Euros i una indemnització a percebre pel valor de 100.842,82 Euros. Essent la quota de liquidació provisional de 182.186,65 Euros.

TITULARIDADES

Nombre.....: AJUNTAMENT DE GIRONA
C.I.F.....: P1708500B
Título.....: Reparcelación
Participación.....: 100,000000% (totalidad) del pleno dominio
Fecha del Título..: 07/03/2007

Autoridad.....: Ajuntament de Girona
Sede Autoridad....: Girona
Inscripción.....: 1ª de fecha 26/10/2007

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

Cuenta Prov. Reparcelacion .
Pago de la cuenta provisional por Reparcelación por la cantidad de 182.186,65 euros, con una alicuota de **14,86910000 por ciento;** resultante de la inscripción 1ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil siete.

Afección
Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha veintiséis de octubre del año dos mil siete, resultante de la nota al margen de la inscripción 1ª.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas.

Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GIRONA 2 a día diecisiete de abril del dos mil veinticuatro.

(*) C.S.V. : 217026284CBDCBD8

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Información Registral expedida por:

ROSA ANA ARCHILLA ANDRES

Registrador de la Propiedad de GIRONA Nº 2

C/Riu Freser 82
17003 - GIRONA (GIRONA)
Teléfono: 972203379
Fax: 972220542
Correo electrónico: girona2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AJUNTAMENT DE GIRONA

con DNI/CIF: P1708500B

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F43NN61T2**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: ***276813***

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 2

Registradora titular: Rosa Ana Archilla Andrés

Fecha: 17/04/2024

Finca: 40035 de GIRONA SEC. 1ª
Código registral único: 17009000940484

DATOS REGISTRALES

Tomo: 3983 Libro: 1181 Folio: 16 Inscripción: 2 Fecha: 23/04/2018

DESCRIPCIÓN

PARCEL·LA NÚM. 3. Parcel·la de terreny o solar situada en el terme municipal de Girona, Sector SU Mas Marroc. **Extensió:** tretze mil quatre-cents cinquanta-sis metres cinquanta-tres decímetres quadrats, 13.456'53 m², qualificats com a Zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts (clau 3.2.h) edificables en PB+5 i un sostre màxim del 188% de la superficie de les parcel·les. **Límits:** De forma aproximadament rectangular, mesurant noranta tres metres, noranta dos centimetres, 93'92 metres, al Sud, en línea recte, limitant amb la finca núm.2 adjudicada a la mateixa propietat, al Nord, en línea recte, de noranta-tres metres, setanta-tres centimetres (93,73m) limitant amb un franja de zona verda, a l'Est i de forma molt retranquejada cent cinquanta-set metres quaranta-nou centimetres, 157'49 metres, limitant amb vial públic paral.lel al riu Marroc, i a l'Oest, en línea recte, cent quaranta-sis metres cinc centimetres, 146'05 metres, limitant amb vial públic.

Procedencia: Reparcel·lació i segregació de la finca 40032, inscrita al foli 6, volum 3983, llibre 1181 de Girona secció 1ª, que és l'extensa d'agrupació instrumental del Sector SU Mas Marroc.

TITULARIDADES

Nombre.....: OLGA BELLSOLA GRUART
N.I.F.....: 40318877S
Título.....: Prelegado
Participación.....: 100,000000% (totalidad) de la nuda propiedad
Fecha del Título..: 22/11/2017
Autoridad.....: Juan Ramón José Palomero Gil
Sede Autoridad....: Girona
Inscripción.....: 2ª de fecha 23/04/2018

Nombre.....: CONCEPCION GRUART ROVIRA
N.I.F.....: 77887176E
Título.....: Legado

Participación.....: 100,000000% (totalidad) del usufructo
Fecha del Título..: 22/11/2017
Autoridad.....: Juan Ramón José Palomero Gil
Sede Autoridad....: Girona
Inscripción.....: 2ª de fecha 23/04/2018

CARGAS DE PROCEDENCIA

Gravamen de Sustitución
Por razón de su procedencia, afecta al gravamen de sustitución impuesto a **don José Maria Vall-llobera Mas de Xexas**, para el caso de fallecer sin hijos o descendientes de legítimo matrimonio que alcancen la edad de testar, indicada en la inscripción 1ª.

SERVIDUMBRE
Por razón de su procedencia, a la servidumbre sirviente de paso para dar entrada y salida a los señores Auguet y Rigau y a sus respectivos colonos, indicada en la inscripción 1ª.

CARGAS PROPIAS

Afección
Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha veintitrés de abril del año dos mil dieciocho, resultante de la nota al margen de la inscripción 2ª.

Afección
Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha veintitrés de abril del año dos mil dieciocho, resultante de la nota al margen de la inscripción 2ª.

Afección
Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha veintitrés de abril del año dos mil dieciocho, resultante de la nota al margen de la inscripción 2ª.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GIRONA 2 a día diecisiete de abril del dos mil veinticuatro.

(*) C.S.V. : 21702628E6E17E5F

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la

consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Información Registral expedida por:

ROSA ANA ARCHILLA ANDRES

Registrador de la Propiedad de GIRONA Nº 2

C/Riu Freser 82
17003 - GIRONA (GIRONA)
Teléfono: 972203379
Fax: 972220542
Correo electrónico: girona2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AJUNTAMENT DE GIRONA

con DNI/CIF: P1708500B

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F43NN61N3**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: ***276812***

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 2

Registradora titular: Rosa Ana Archilla Andrés

Fecha: 17/04/2024

Finca: 40034 de GIRONA SEC. 1ª
Código registral único: 17009000940477

DATOS REGISTRALES

Tomo: 3983 Libro: 1181 Folio: 13 Inscripción: 2 Fecha: 23/04/2018

DESCRIPCIÓN

PARCEL.LA NÚM. 2. Parcel·la de terreny o solar situada en el terme municipal de Girona, Sector SU Mas Marroc. **Extensió:** set mil tres-cents setanta metres, cinquanta-dos decímetres quadrats, 7370'52 m², qualificats com a Zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts (clau 3.2.g) edificables en PB+1 i un sostre màxim del 40% de la superfície de les parcel.les. Límits: De forma aproximadament quadrada, mesurant setanta tres metres, cinquanta centímetres (73,50m) al Sud de forma corba i limitant amb la continuació del vial la Gerundense, al Nord en línia recte de noranta-tres metres, noranta-dos centímetres, 93'92 metres, **limitant** amb la finca núm.3 adjudicada a la mateixa propietat, a l'Est i de forma retranquejada noranta-un metres dos centímetres (91,02m) limitant amb vial públic paral.lel al riu Marroc, i a l'Oest en línia recta vuitanta-nou metres quaranta-vuit centímetres (89,48m) limitant amb vial públic. Inclou un paller inclós dins el Catàleg de Patrimoni Històric artístic de Girona amb la clau C-11b). Es conserven les edificacions preexistent. DOS HABITATGES I UN PALLER.

Procedencia: Reparcel·lació i segregació de la finca 40032, inscrita al foli 6, volum 3983, llibre 1181 de Girona secció 1ª, inscripció 1a, que és l'extensa d'agrupació instrumental del Sector SU Mas Marroc.

TITULARIDADES

Nombre.....: OLGA BELLSOLA GRUART
N.I.F.....: 40318877S
Título.....: Prelegado
Participación.....: 100,000000% (totalidad) de la nuda propiedad
Fecha del Título..: 22/11/2017
Autoridad.....: Juan Ramón José Palomero Gil
Sede Autoridad....: Girona
Inscripción.....: 2ª de fecha 23/04/2018

Nombre.....: CONCEPCION GRUART ROVIRA
N.I.F.....: 77887176E
Título.....: Legado
Participación.....: 100,000000% (totalidad) del usufructo
Fecha del Título..: 22/11/2017
Autoridad.....: Juan Ramón José Palomero Gil
Sede Autoridad....: Girona
Inscripción.....: 2ª de fecha 23/04/2018

CARGAS DE PROCEDENCIA

Gravamen de Sustitución
Por razón de su procedencia, afecta al gravamen de sustitución impuesto a **don José Maria Vall-llobera Mas de Xexas,** para el caso de fallecer sin hijos o descendientes de legítimo matrimonio que alcancen la edad de testar, indicada en la inscripción 1ª.

SERVIDUMBRE
Por razón de su procedencia, a la servidumbre sirviente de paso para dar entrada y salida a los señores Auguet y Rigau y a sus respectivos colonos, indicada en la inscripción 1ª.

CARGAS PROPIAS

Afección
Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha veintitrés de abril del año dos mil dieciocho, resultante de la nota al margen de la inscripción 2ª.

Afección
Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha veintitrés de abril del año dos mil dieciocho, resultante de la nota al margen de la inscripción 2ª.

Afección
Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha veintitrés de abril del año dos mil dieciocho, resultante de la nota al margen de la inscripción 2ª.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GIRONA 2 a día diecisiete de abril del dos mil veinticuatro.

(*) C.S.V. : 2170262800EFE50A

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Información Registral expedida por:

ROSA ANA ARCHILLA ANDRES

Registrador de la Propiedad de GIRONA Nº 2

C/Riu Freser 82
17003 - GIRONA (GIRONA)
Teléfono: 972203379
Fax: 972220542
Correo electrónico: girona2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AJUNTAMENT DE GIRONA

con DNI/CIF: P1708500B

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F43NN61H8**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: ***276800***

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 2

Registradora titular: Rosa Ana Archilla Andrés

Fecha: 17/04/2024

Finca: 40033 de GIRONA SEC. 1ª
Código registral único: 17009000940460

DATOS REGISTRALES

Tomo: 3983 Libro: 1181 Folio: 10 Inscripción: 1 Fecha: 26/10/2007

DESCRIPCIÓN

PARCEL.LA NÚM. 1. Parcel.la de terreny o solar situada en el terme municipal de Girona, Sector SU Mas Marroc. Extensió: quatre mil dos-cents trenta-vuit metres, noranta-cinc decimetres quadrats, 4.238,95 m2, qualificats com a Zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts (clau 3.2.g) edificables en PB+1 i un sostre màxim del 40% de la superficie de les parcel.les. Límits: De forma aproximadament rectangular, mesurant quaranta un metres, seixanta un centimetres (41,61 m) al Sud en línea recte limitant amb la parcel.la núm 8 destinada a zona verda, al Nord en línea recte, de quaranta-vuit metres, cinquanta-quatre centimetres (48,54m) limitant amb el Vial Perimetral Sud, a l'Est en línea recte vuitanta-vuit metres vint-i-set centimetres (88,27m), i a l'Oest en linea retranquejada noranta-tres metres quatre centimetres (93,04m) limitant amb el límit de terme municipal amb el municipi de Salt. Inclou una edificació, del Mas Sureda, inclós dins el Catàleg de Patrimoni Històric artístic de Girona amb la clau C-10. Considerada edificació amb valor històric i pasatgístic per formar part del conjunt de masies que dominaven el Pla de Girona. Es conserven les edificacions preexistent que restaran fora d'ordenació a excepció de les incloses en el catàleg.

Procedencia: Reparcel.lació i segregació de la finca 40032, inscrita al foli 6, volum 3983, llibre 1181 de Girona secció 1ª, inscripció 1a, que és l'extensa d'agrupació instrumental del Sector SU Mas Marroc.

Determinació de la quota d'afecció: participa en el projecte de reparcel.lació del Sector SU Mas Marroc en la quota del 0,00%, corresponent li una aportació als costos d'urbanització de 0,00 Euros i una indemnització a percebre pel valor de 0,00 de 0,00 Euros. Essent la quota de liquidació provisional de 0,00 Euros

TITULARIDADES

Nombre.....: MARIA ROSA BOVER SUREDA
N.I.F.....: 40114698F
Título.....: Reparcelación
Participación.....: plena propiedad
Fecha del Título..: 07/03/2007

Autoridad.....: Ajuntament de Girona
Sede Autoridad....: Girona
Inscripción.....: 1ª de fecha 26/10/2007

CARGAS DE PROCEDENCIA

Afección
Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha veintiséis de octubre de dos mil siete, resultante de nota al margen de la inscripción 1ª de la finca 40032 de Girona Sec. 1ª.

Afección
Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha veintiséis de octubre de dos mil siete, resultante de nota al margen de la inscripción 1ª de la finca 40030 de Girona Sec. 1ª.

Afección
Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha veintiséis de octubre de dos mil siete, resultante de nota al margen de la inscripción 1ª de la finca 40030 de Girona Sec. 1ª.

CARGAS PROPIAS

Afección
Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha veintiséis de octubre del año dos mil siete, resultante de la nota al margen de la inscripción 1ª.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GIRONA 2 a día diecisiete de abril del dos mil veinticuatro.

(*) C.S.V. : 2170262842C3704F

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

DEL PROCEDIMENT DE MODIFICACIÓ I ELS TÍTOLS EN VIRTUT DELS QUALS HAN ADQUIRIT ELS TERRENYS.

Equip redactor:

Servei de Planejament i gestió urbanística / Àrea d'Urbanisme:

Pep de Solà-Morales Capdevila 2025.06.05 12:48:17 +02'00'

Cap del servei

Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte

Jordi Aumatell i Mas 2025.06.05 12:39:43 +02'00'

Col·laboradors ST municipals

Jordi Aumatell Mas, Tècnic de gestió

Josep Bayarri Garcia, Enginyer CCP

M Teresa Argelés Pairó, aparelladora

Miquel Camps Juanmiquel, delineant

Avaluació econòmica

Alberto Laidler Brezmes, economista

GIRONA, MAIG 2025

Ajuntament de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE GIRONA NÚM. 83 CAMPUS DE SALUT JOSEP TRUETA

II. NORMATIVA

Maig 2025

II. NORMATIVA 3
Capítol I. Disposicions de caràcter general 3
Article 1. Naturalesa i objecte 3
Article 2. Situació i àmbit 3
Article 3. Obligatorietat 4
Article 4. Vigència 4
Article 5. Interpretació 4
Article 6. Determinacions 4
Capítol II. Règim urbanístic del sòl Sector Mas Masó (nord). 5
Article 7. Classificació del sòl del Sector Mas Masó (nord) 5
Article 8. Modificació de l'article 209 Zona amb volumetria vinculant (Clau 2.4) de les Normes urbanístiques del PGOU 5
Article 9. Modificació de l'article 210 Zona amb volumetria flexible (Clau 2.5) de les Normes urbanístiques del PGOU 6
Capítol III. Règim urbanístic del sòl Sector Mas Marroc – Mas Masó sud 8
Article 10. Classificació del sòl del Sector Mas Marroc – Mas Masó (sud) 8
Article 11. Modificació de l'article 237 de les Normes urbanístiques del PGOU 8
Capítol IV. Ordenació detallada del Sector Mas Marroc i l'àmbit vinculat Mas Masó sud de Girona 10
Article 12. Sistema i zones 10
Article 13. Regulació detallada dels sistemes 10
Article 14. Regulació detallada del sistema viari 10
Article 15. Regulació detallada del sistema d'espais lliures 10
Article 16. Regulació detallada del sistema d'equipaments comunitaris sanitaris – assistencials (clau E.s) al Sector Mas Marroc 11
Article 17. Regulació detallada de les zones 12
Article 18. Determinacions particulars per la zona d'edificació oberta (claus 1.4.c, 1.4.c-hp i 1.4.c-hp.a) i modificació de l'article 203 de les Normes urbanístiques del PGOU 12
Article 19. Determinacions particulars per la zona de dotacions i serveis privats que configuren carrer (clau 3.1.b) i modificació de l'article 213 de les Normes urbanístiques del PGOU 14
Article 20. Gestió 14
Article 21. Projecte d'urbanització 14
Capítol V. Normativa resultant de l'avaluació ambiental i informes sectorials aplicable al sector Mas Marroc – Mas Masó sud 14
Article 22. Mesures per millorar la biodiversitat 14
Article 23. Mesures de protecció del patrimoni cultural i arqueològic 15

Article 24. Mesures de protecció civil i de protecció davant les avingudes d'aigua 15
Article 25. Mesures de sanejament 16
Article 25. Mesures ambientals 16
Capítol VI. Ajustos regulació zona de ciutat jardí 16
Article 27. Modificació de l'article 208 Zona de ciutat jardí de les Normes urbanístiques del PGOU 16
Disposicions finals 17
Disposició derogatòria única 17

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 (PGOU) per ordenar urbanísticament la implantació del nou campus de salut Josep Trueta, d'àmbit plurimunicipal Salt – Girona, en la part que se situa en terrenys del terme municipal de Girona

El seu objectiu és modificar l'ordenació del Sector Mas Marroc, de sòl urbanitzable delimitat, i els sòls adjacents del Sector Mas Masó, amb la finalitat de reubicar els sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris públics per concentrar-los al sud de l'avinguda de Salt, contigus al límit del terme municipal de Girona, per agrupar-los amb les reserves d'equipaments previstes al planejament de Salt i, així, assolir el sòl necessari per a la implantació del nou campus de salut. La modificació preveu el parc lineal del Marroc i adequa els usos públics i privats admesos al risc d'inundabilitat dels terrenys i incorpora l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic, d'acord amb allò previst a l'article 58.7 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

S'ajusta l'alineació del carrer de Maria Castanyer i Figueras a la cantonada del carrer Montnegre, a la del carrer efectivament executat i les alineacions del nou pont del carrer la Gerundense, fora del sector, a la secció fixada en l'ordenació del sector Mas Marroc – Mas Masó Sud.

També s'incorporen a la modificació ajustos en la regulació de la zona 2.3, en la qual s'inclouen els edificis catalogats de la zona de ciutat jardí, situació existent al Mas Bellsolà, amb l'objecte de facilitar la seva reutilització i manteniment.

Article 2. Situació i àmbit

L'àmbit de la modificació està format per:

- Delimitació i definició del nou sector Mas Marroc – Mas Masó sud, integrat per l'actual sector Mas Marroc de 87.402,18 m² de sòl computable i la part sud del sector completament executat Mas Masó de 33.845,06 m² de sòl qualificat de sistemes, que no participarà en la comunitat reparcel·latòria. La superfície total de l'àmbit de modificació que conforma l'actuació de transformació urbanística és de 121.247,24 m².

- Àmbit de l'antic Mas Masó Nord, que s'incorpora al PGOU com a sòl urbà consolidat, amb les qualificacions del PPU i s'elimina la delimitació del sector, amb una superfície de 39.321,14 m².

- Àmbits d'ajust de l'alineació al límit nord del sòl vinculat de Mas Masó Sud, de 70, 65 m² i d'ajust de la vialitat de l'enllaç del nou pont fora del sector, de superfície 2.167,30 m².

Del que en resulta un àmbit de modificació total de 162.804,15 m².

A més s'ajusten de les condicions en la regulació de la subzona 2.3, que afecta les parcel·les de sòl urbà amb aquesta qualificació i que inclouen edificacions catalogades.

Article 3. Obligatorietat

Segons l'article 4 de les Normes urbanístiques 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

D'acord amb l'article 5 de les Normes urbanístiques del PGOU de Girona, aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, i la seva normativa, al 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 Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Article 5. Interpretació

Segons l'article 3 de les Normes urbanístiques 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 atenir-se a la superfície real.

Article 6. Determinacions

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

1- Memòria descriptiva i justificativa
2- Normativa
3- Agenda i avaluació econòmica-financera
4- Plànols

Capítol II. Règim urbanístic del sòl Sector Mas Masó (nord).

Article 7. Classificació del sòl del Sector Mas Masó (nord)

El sòl del Sector Mas Masó (nord) té la classificació de sòl urbà consolidat.

Article 8. Modificació de l'article 209 Zona amb volumetria vinculant (Clau 2.4) de les Normes urbanístiques del PGOU

8.1 S'incorporen les següents subzones de la part nord del sector del Mas Masó a l'apartat 2 de l'article 209 de les Normes urbanístiques del PGOU:

- Sector Mas Masó (nord)	Clau 2.4.e
- Sector Mas Masó (C/ Enric Marquès)	Clau 2.4.f
- Sector Mas Masó (C/ Agudes)	Clau 2.4.g

8.2 S'incorporen a l'apartat 3 de l'article 209 de les Normes urbanístiques del PGOU, les següents determinacions referents a les condicions de parcel·lació:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. 55	A les subzones 2.4.e, 2.4.f i 2.4.g: l'existent, determinada als plànols d'ordenació.

8.3 S'incorporen a l'apartat 4 de l'article 209 de les Normes urbanístiques del PGOU, les següents determinacions:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Edificabilitat	art. 64	A la subzona 2.4.e es determina pels gàlibs grafiats als plànols d'ordenació, amb un sostre màxim de 3.600 m². A la subzona 2.4.f es determina pels gàlibs grafiats als plànols d'ordenació, amb un sostre màxim de 3.150 m². A la subzona 2.4.g es determina pels gàlibs grafiats als plànols d'ordenació, amb un sostre màxim de 4.140 m².
Ocupació màxima	art. 66	A la subzona 2.4.e segons plànols d'ordenació: 600 m². A la subzona 2.4.f segons plànols d'ordenació: 525 m². A la subzona 2.4.g segons plànols d'ordenació:690 m².
Posició de l'edificació	art. 69	A les subzones 2.4.e, 2.4.f i 2.4.g segons plànol d'ordenació. La línia contínua resulta obligatòria i la discontínua té caràcter indicatiu.
Planta soterrani	art. 71	A les subzones 2.4.e, 2.4.f i 2.4.g l'ocupació en planta soterrani pot assolir el 100% del sòl ocupable per l'edifici més el 70% de l'espai lliure no edificable de la parcel·la, restant, en qualsevol cas, enterrada totalment.
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	A la subzona 2.4.c es permet, per sobre de l'última planta, un cobert amb totes les cares obertes i amb una ocupació

		que no superi la grafiada, com a ocupació relativa, en el plànol d'ordenació del sòl urbà.
Cossos sortints	art. 77	A les subzones 2.4.e, 2.4.f i 2.4.g es permeten cossos sortints oberts a la façana de l'edificació amb alineació obligatòria i les oposades a aquestes, no computant als efectes d'ocupació màxima i amb les condicions fixades al Pla General per a la tipologia d'alineació a vial. No es permeten cossos sortints a les façanes testeres de les edificacions.
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	A les subzones 2.4.e, 2.4.f i 2.4.g: 19,30 m. (B+5)
Separacions mínimes	art. 93	Les assenyalades en el plànol d'ordenació del sòl urbà. A les subzones 2.4.e, 2.4.f i 2.4.g segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Les separacions mínimes entre edificis serà de 10 metres i als límits de parcel·la serà de 3 metres.

8.4 S'incorporen les següents determinacions a la columna "**CONDICIONAT**" de quadre d'usos de l'apartat 5 de l'article 209 de les Normes urbanístiques del PGOU referents als usos generals residencial, terciari i serveis (comercial MEC i GEC, recreatiu, restauració i estació de servei), dotacional, comunicacions i serveis tècnics i ambientals:

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC		CONDICIONAT
RESIDENCIAL	1	HABITATGE UNIFAMILIAR	A les subzones 2.4.d-hp, 2.4.e, 2.4.f i 2.4.g: no s'admet
	2	HABITATGE PLURIFAMILIAR	Subzona 2.4.e: 36 habitatges, Subzona 2.4.f: 31 habitatges Subzona 2.4.g: 42 habitatges. Parcel·les 2.4.e, 2.4.f i 2.4.g: caldrà fer reserva del 10% de l'aprofitament de la mateixa parcel·la per destinar-lo a HPO.
TERCIARI I SERVEIS	3	COMERCIAL b.MEC c.GEC	A les subzones 2.4.e, 2.4.f i 2.4.g: no s'admet comerç gran (GEC).
	6	RECREATIU	A les subzones 2.4.d-hp, 2.4.e, 2.4.f i 2.4.g: no s'admet
	7	RESTAURACIÓ	A les subzones 2.4.d-hp, 2.4.e, 2.4.f i 2.4.g: no s'admet
	9	ESTACIÓ DE SERVEI	A les subzones 2.4.d-hp, 2.4.e, 2.4.f i 2.4.g: no s'admet
COMUNICACIONS	24	ESTACIONAMENT I APARCAMENT	A la zona 2.4.d-hp només s'admet en planta baixa. A les subzones 2.4.e, 2.4.f i 2.4.g: no s'admet en plantes pis.
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS	25	SERVEIS TÈCNICS	A les subzones 2.4.d-hp, 2.4.e, 2.4.f i 2.4.g: no s'admet

Article 9. Modificació de l'article 210 Zona amb volumetria flexible (Clau 2.5) de les Normes urbanístiques del PGOU

9.1 S'incorpora la següent subzona de la part nord del sector del Mas Masó a l'apartat 2 de l'article 210 de les Normes urbanístiques del PGOU:

- Sector Mas Masó (nord)	Clau 2.5.d

9.2 S'incorporen a l'apartat 3 de l'article 210 de les Normes urbanístiques del PGOU, les següents determinacions en l'apartat de parcel·la mínima:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. 55	A la subzona 2.5.d: l'assenyalada als plànols d'ordenació per la situació de les edificacions.

9.3 S'incorporen a l'apartat 4 de l'article 210 de les Normes urbanístiques del PGOU, les següents determinacions referents a les condicions d'edificació:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES	
Edificabilitat	art. 64	A la subzona 2.5.d: 2,40 m²st/m²s	
Ocupació màxima	art. 66	A la subzona 2.5.d: 40%	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació relativa en el plànol d'ordenació del sòl urbà.	
Planta soterrani	art. 71	A la subzona 2.5.d: L'ocupació en planta soterrani no serà superior al 40% de la superfície de parcel·la. En el cas que existeixi dos o més blocs en una mateixa parcel·la, les plantes soterranis podran ocupar l'espai de separació entre edificis per connectar els soterranis.	
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	A la subzona 2.5.d: 25,30 m. (B+7)	
Separacions mínimes	art. 93	Les assenyalades en el plànol d'ordenació del sòl urbà.	
		Carrer	A la subzona 2.5.b i 2.5.d: 5 m
		Lateral	A la subzona 2.5.d: 5 metres i 15 m entre els edificis.
		Fons	A la subzona 2.5.d: 5 metres i 15 m entre els edificis.

9.4 S'incorporen les següents determinacions a la columna "**CONDICIONAT**" de quadre d'usos de l'apartat 5 de l'article 210 de les Normes urbanístiques del PGOU referents als usos generals residencial, terciari i serveis (comercial MEC i GEC, recreatiu, restauració i estació de servei), industrial i tecnològic i serveis tècnics i ambientals:

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC		CONDICIONAT
RESIDENCIAL	1	HABITATGE UNIFAMILIAR	A les subzones 2.5.c, 2.5.c-hp i 2.5.d no s'admet.
	2	HABITATGE PLURIFAMILIAR	A la subzona 2.5.d el nombre màxim d'habitatges per a cada bloc definit al plànol d'ordenació no serà superior a 1 habitatge cada 100 m² de superfície edificada. A cada parcel·la caldrà fer reserva del 10% de l'aprofitament de la mateixa parcel·la per destinar-lo a HPO.
TERCIARI I SERVEIS	3	COMERCIAL b.MEC c.GEC	A la subzona 2.5.d no s'admet comerç gran (GEC) ni comerç gran territorial (GECT).
	6	RECREATIU	A les subzones 2.5.c, 2.5.c-hp i 2.5.d no s'admet.
	7	RESTAURACIÓ	A les subzones 2.5.c, 2.5.c-hp i 2.5.d no s'admet.
	9	ESTACIÓ DE SERVEI	

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC		CONDICIONAT
INDUSTRIAL I TECNOLÒGIC	10	INDUSTRIAL b.Indústria urbana	A les subzones 2.5.a, 2.5.b, 2.5.c-hp i 2.5.d no s'admet.
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS	25	SERVEIS TÈCNICS	A les subzones 2.5.c, 2.5.c-hp i 2.5.d no s'admet.

Capítol III. Règim urbanístic del sòl Sector Mas Marroc – Mas Masó sud

Article 10. Classificació del sòl del Sector Mas Marroc – Mas Masó (sud)

El sòl del Sector Mas Marroc té la classificació de sòl urbanitzable mentre que el Mas Masó sud esdevé sòl urbà no consolidat.

Article 11. Modificació de l'article 237 de les Normes urbanístiques del PGOU

Es modifica l'article 237 de les Normes urbanístiques del PGOU i queda redactat de la següent manera:

Article 237. SU. Sector Mas Marroc – Mas Masó sud

1. Àmbit:
   a. Comprèn l'àrea limitada al nord pel carrer de Maria Castanyer i Figueras; al sud-est per la Riera Marroc; i a l'oest, pel límit de terme municipal de Salt, coincidint amb un camí rural i el carrer del Montnegre.
   La part sud, delimitada als plànols d'ordenació com a Sector Mas Marroc, inclou els sòls computables de l'àmbit. La part nord, identificada en els plànols d'ordenació com a Mas Masó sud, s'incorpora als únics efectes de reubicar els sistemes i aprofitaments per donar resposta als requeriments del nou Campus de Salut i a les condicions d'inundabilitat, sense participar en el repartiment de beneficis i càrregues.
   b. L'àmbit d'aquest sector ve delimitat en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000.
   c. La superfície computable total del Sector Mas Marroc és de de 87.402,18 m².
   La superfície de Mas Masó sud és de 33.845,06 m².
   La superfície total de l'àmbit a reordenar és de 121.247,24 m²

2. Objectius:
   a. Definir l'estructura urbana del límit de Girona amb Salt de manera coordinada entre els dos municipis, per donar resposta a un àmbit funcional d'àrea urbana.
   b. Acumular els sistemes d'equipaments públics al sud del carrer de Salt, adjacents al límit del TM de Salt, per integrar-los amb les previsions del sector Sud de Salt, i donar conjuntament resposta a les necessitats del nou campus hospitalari.
   c. Acumular el màxim d'espai lliure vers la riera Marroc per garantir un parc - corredor hidrològic que tingui continuïtat als diferents municipis que travessa aquesta riera (Girona, Salt i Vilablareix) i definir el que serà el Parc de l'Oest.
   d. Adequar els usos públics i privats admesos al risc d'inundabilitat dels terrenys, a la demanda i a la potencialitat del lloc.
   e. Preveure l'ús d'habitatge en part del sostre del sector, d'acord amb el que exposa la memòria social.
   f. Considerar la incorporació a l'ordenació dels dos edificis catalogats pel Pla especial de protecció del patrimoni de Girona, en la categoria de protecció

urbanística, d'acord amb les condicions de la legislació sobre patrimoni cultural de Catalunya i de la normativa del mateix Pla especial de protecció. Tanmateix, en el cas que de la concreció arquitectònica de les necessitats funcionals del nou campus universitari en resulti la necessitat d'ocupar amb nova edificació l'equipament del Mas Sureda, i per motius d'interès públic, es podrà fer prèvia descatalogació d'acord amb el procediment previst al PE.

g. Incorporar l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic, d'acord amb allò previst a l'art 58.7 del TRLUC
h. Establir les condicions de gestió per l'obtenció per cessió gratuïta dels terrenys necessaris per la implantació del campus de salut i el marc econòmic que asseguri la viabilitat econòmica del l'actuació i l'execució dels sistemes urbanístics.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:
   a. El coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,55 m²sostre/m²sòl computable.
   b. Prolongar el carrer la Gerundense.
   c. Situar el carrer paral·lel a la riera Marroc per sobre de la cota d'inundabilitat, de manera que limiti l'àrea inundable i situar el sistema d'equipaments i el nous aprofitaments privats a l'oest d'aquest carrer.
   d. Les superfícies mínimes dels sistemes urbanístics d'espais lliures i equipaments resultarà d'afegir les dels sistemes obtinguts a Mas Masó sud a les reserves establertes a l'art. 65 del TRLUC pel sector de sòl computable del Pla parcial urbanístic del Sector Mas Marroc. 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, sobre la totalitat del sector Mas Marroc – Mas Masó sud l'àmbit (sector i àmbit vinculat) seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari Espais lliures Equipaments	
	SÒL PÚBLIC mínim	80%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	SÒL PRIVAT màxim	20%

   e. A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% de l'aprofitament urbanístic que corresponia a l'antic sector Mas Marroc i el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic derivat de la ordenació de la Modificació puntual del PGOU de Girona núm. 83.
   f. L'ús global d'aquest sector és el residencial i 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 els propietaris del sòl computable del sector Mas Marroc, participaran en el repartiment dels beneficis i les càrregues localitzats dins la totalitat de l'àmbit (sector Mas Marroc i àmbit vinculat Mas Masó sud), mentre que els sòls de Mas Masó sud restaran exclosos de al comunitat reparcel·latòria.

5. Règim transitori:
   Els propietaris de la finca del Mas Bellsolà podran mantenir la possessió de l'habitatge afectat per la qualificació de sistema de places, parcs i jardins urbans per un període de 25 anys a comptar des de l'aprovació definitiva de la modificació present. Per aquest motiu, aquesta edificació no serà objecte d'indemnització.

Capítol IV. Ordenació detallada del Sector Mas Marroc i l'àmbit vinculat Mas Masó sud de Girona

Article 12. Sistema i zones

L'àmbit del Sector Mas Marroc – Mas Masó sud de Girona conté les següents qualificacions urbanístiques:

- Sistemes:
  - Sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1).
  - Sistema d'equipaments comunitaris de tipus sanitari - assistencial (clau E.s).
  - Sistema viari urbana (clau A.2).
  - Sistema viari peatonal (clau A.3).
- Zones:
  - Zona d'edificació oberta, subzona Mas Marroc – Mas Masó (clau 1.4.c)
  - Zona d'edificació oberta, subzona Mas Marroc – Mas Masó amb habitatge de protecció oficial en règim general tipus genèric (clau 1.4.c-hp)
  - Zona d'edificació oberta, subzona Mas Marroc – Mas Masó amb habitatge de protecció oficial en règim general, tipus específic d'arrendament (clau 1.4.c-hp.a)
  - Zona de ciutat jardí, subzona tipus 2 (clau 2.3.d)
  - Zona de dotacions i serveis privats que configuren carrer, subzona Mas Marroc (clau 3.1.b)

Article 13. Regulació detallada dels sistemes

El present àmbit manté els conceptes, les determinacions i la terminologia pels sistemes definits al Pla General d'Ordenació Urbana de Girona corresponents al sistema d'espais lliures en la categoria de places, parcs i jardins urbans (clau C.1), equipaments comunitaris de tipus sanitari - assistencial (clau E.s) i viari, en la categoria de urbà i peatonal (claus A.2 i A.3, respectivament), així com les condicions normatives que li són d'aplicació d'acord amb el planejament general, d'acord amb la regulació detallada que es desenvolupa als articles següents.

Article 14. Regulació detallada del sistema viari

La regulació detallada del sistema viari ve determinada a través dels perfils i seccions tipus indicatives que consten als plànols d'aquesta modificació puntual.

Article 15. Regulació detallada del sistema d'espais lliures

15.1 Paral·lel a la Riera de Marroc s'hi reserven els espais per un parc fluvial que configuri un corredor fluvial, amb continuïtat als termes municipals de Salt i de Vilablareix.

15.2 Per evitar els riscos d'inundació de l'àmbit, es realitzarà una bassa de laminació al sud de l'àmbit amb una ocupació aproximada de 28.000 m² i una cota de fons de 83,2 m.s.n.m. amb el rebaix de mota actual en uns 15 centímetres per a evitar l'entrada excessiva dels cabals desbordats pel marge esquerre de la Riera de Marroc, que poguessin afectar les edificacions existents i futures de l'àmbit.

15.3. Es preveu una reserva, en el sòl no inundable, per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector, que es qualifica amb doble qualificació de sistema de places, parcs i jardins urbans i de serveis tècnics (clau C.1 / F). En el cas que no fos necessària la instal·lació de serveis tècnics, es tractarà d'acord amb la regulació del sistema de places, parcs i jardins urbans.

15.4. Es qualifiquen els terrenys identificats amb la clau C.1.ap* de sistema de places parcs i jardins urbans amb accessos i connexions als aparcaments en subsòl de titularitat pública o privada, S'hi admetrà estrictament la rampa d'accés i les connexions entre els soterranis de les zones adjacents, amb la ocupació mínima imprescindible. L'espai no ocupat per la rampa d'accés es tractarà amb els mateixos criteris que el C.1 de l'entorn. La titularitat i ús serà compartida entre les finques a les que serveix d'acord amb les servituds que s'establiran, si s'escau en el projecte de reparcel·lació.

Article 16. Regulació detallada del sistema d'equipaments comunitaris sanitaris – assistencials (clau E.s) al Sector Mas Marroc

16.1 L'equipament comunitari previst a aquest àmbit és de la tipologia sanitària – assistencial (clau E.s), concretament el nou Campus de Salut, i comprèn, per tant, instal·lacions on es desenvolupen activitats sanitàries i assistencials.

16.2 Els usos dominants són els sanitaris i assistencials, i els compatibles directament vinculats a l'ús dominant d'aquest equipament i amb la seva funció concreta, com són la docència i la recerca en l'àmbit de les ciències de la salut.

16.3 La titularitat de l'equipament serà pública.

16.4 La volumetria serà flexible, d'acord amb els paràmetres que s'assenyalen a continuació.

16.5 L'índex edificable és de 2,5m²st/m²s.

Els espais destinats a instal·lacions tècniques no computen a efectes d'edificabilitat, tant si es situen per sobre l'alçada reguladora màxima com les que puguin existir entre les diferents plantes de l'edifici.

16.6 L'alçada reguladora màxima és de 35 m., corresponent a planta baixa i set plantes pis (PB+7PP).

16.7 L'ocupació màxima en planta soterrani serà del 100%. En planta baixa l'ocupació serà del 50% i en planta pis del 60%. L'edificació sobre rasant es situarà preferentment

dins el gàlib grafiat. Fora del gàl·lib s'admeten cossos volats, porxos, marquesines, pèrgoles i similars.

16.8 El sòl no ocupat per l'edificació estarà integrat amb els espais lliures de l'entorn amb un mínim del 70% d'aquest sòl d'equipament lliure d'edificació constituint un parc equipat. La resta es podrà tancar al servei del Campus de Salut.

16.9 L'àmbit estarà subjecte a un estudi volumètric global, de caràcter previ o simultani amb la primera llicència. Aquest estudi haurà de fixar les rasants de l'espai lliure comú de les diferents parcel·les amb que confronti. Aquest estudi fixarà condicions generals de la volumetria de les edificacions compreses en l'àmbit

16.10 La planta baixa es situarà per sobre de la cota d'inundabilitat (84,55 m.s.n.m.).

16.11 Els projectes d'urbanització hauran de complir amb la normativa sectorial aplicable recollida al capítol V d'aquestes normes urbanístiques.

Article 17. Regulació detallada de les zones

La regulació detallada de les zones ve determinada d'acord amb els conceptes, les determinacions i la terminologia pels sistemes definits al Pla General d'Ordenació Urbana de Girona i de les previsions i les modificacions de l'articulat de les Normes urbanístiques del PGOU que es recullen als articles següents.

Tanmateix, els projectes d'edificació hauran de complir amb la normativa resultant de l'avaluació ambiental aplicable recollida al capítol V d'aquestes normes urbanístiques.

Article 18. Determinacions particulars per la zona d'edificació oberta (claus 1.4.c, 1.4.c-hp i 1.4.c-hp.a) i modificació de l'article 203 de les Normes urbanístiques del PGOU

18.1 S'incorporen les següents subzones a l'apartat 2 de l'article 203 de les Normes urbanístiques del PGOU:

- Mas Marroc – Mas Masó	Clau 1.4.c
- Mas Marroc – Mas Masó amb habitatge de protecció oficial en règim general, tipus genèric	Clau 1.4.c-hp
- Mas Marroc – Mas Masó amb habitatge de protecció oficial en règim general, tipus específic d'arrendament	Clau 1.4.c-hp.a

18.2 S'incorporen a l'apartat 3 de l'article 203 de les Normes urbanístiques del PGOU, les següents determinacions en l'apartat de parcel·lació:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. 55	A les subzones 1.4.c, 1.4.c-hp i 1.4.c-hp. la definida en el plànol d'ordenació

18.3 S'incorporen a l'apartat 4 de l'article 203 de les Normes urbanístiques del PGOU, les següents determinacions referents a les condicions d'edificació:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Planta baixa	art. 70	A les subzones 1.4.c, 1.4.c-hp i 1.4.c-hp.a els usos residencials se situaran per sobre de la cota d'inundabilitat
Planta soterrani	art. 71	A les subzones 1.4.c, 1.4.c-hp i 1.4.c-hp.a la planta soterrània serà estanca i la cota d'accés serà per sobre de la cota d'inundabilitat.
Alçada reguladora referida a carrer	art. 83	A les subzones 1.4.c, 1.4.c-hp i 1.4.c-hp.a quan es preveuen 6 plantes (B+5 o P+5) serà de 22 m, amb una planta baixa amb porxo d'alçada mínima sota forjat de 5,5 m.; quan es preveuen 7 plantes (B+6) serà de 22 m.; quan es preveuen 8 plantes (B+7 o P+7) serà de 27 m. amb una planta baixa d'alçada mínima sota forjat de 5,5 m.
Ordenació volumètrica alternativa		A les subzones 1.4.c, 1.4.c-hp i 1.4.c-hp.a, per millorar la implantació de les edificacions, es podrà admetre per les plantes pis una ordenació de volums alternativa, que en cap cas suposarà un increment de sostre edificable, admetent-se variació en els paràmetres d'edificació següents: Ocupació màxima: la definida per la planta baixa en el plànol d'ordenació. Posició de l'edificació: lliure dins l'ocupació definida per la planta baixa definida en el plànol d'ordenació. Alineació de l'edificació: es podran admetre reculades i discontinuïtats Alçada reguladora: Es determina en funció del nombre de plantes definida en aquest article Nombre màxim de plantes: En la subzona 1.4.c, en els àmbits identificats en el plànol d'ordenació amb la clau B/P, es podrà admetre B+5/P+5 respectivament i en les subzones 1.4.c_ hp i 1.4.c_hp.a, en els àmbits identificats en el plànol d'ordenació amb la clau B es podrà admetre B+7.

18.4 S'incorporen les següents determinacions a la columna "**CONDICIONAT**" de quadre d'usos de l'apartat 5 de l'article 203 de les Normes urbanístiques del PGOU referents a l'ús residencial:

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC		CONDICIONAT
RESIDENCIAL	1	HABITATGE UNIFAMILIAR	A les subzones 1.4.c, 1.4.c-hp i 1.4.c-hp.a no s'admet
	2	HABITATGE PLURIFAMILIAR	A les subzones 1.4.c, 1.4.c-hp i 1.4.c-hp.a no s'admet l'habitatge en planta baixa en aquells blocs amb P+5 o P+7 A la subzona 1.4.c-hp només s'admet habitatge plurifamiliar de protecció oficial en règim general o especial A la subzona 1.4.c-hp.a només s'admet habitatge plurifamiliar de protecció oficial en règim general o especial amb el tipus específic d'arrendament

Article 19. Determinacions particulars per la zona de dotacions i serveis privats que configuren carrer (clau 3.1.b) i modificació de l'article 213 de les Normes urbanístiques del PGOU

S'incorpora la següent subzona a l'apartat 2 de l'article 213 de les Normes urbanístiques del PGOU:

Mas Marroc	Clau 3.1.b	L'edificabilitat de la planta baixa està definida per les alineacions i fondària determinada en el plànol d'ordenació. Per sobre de la planta baixa, d'acord amb el gàlib i número de plantes fixat, s'admetrà una edificabilitat de 7.800 m². La planta baixa tindrà d'una alçada mínima de 5,5 m.

Article 20. Gestió

20.1 La gestió es realitzarà amb un únic polígon, que s'executarà pel sistema de cooperació. Es podrà executar en fases, que es detallaran en el projecte d'urbanització.

20.2 El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris del sòl computable del sector Mas Marroc, participaran en el repartiment dels beneficis i les càrregues localitzats dins la totalitat de l'àmbit (sector Mas Marroc i àmbit vinculat Mas Masó sud), mentre que els sòls de Mas Masó sud restaran exclosos de al comunitat reparcel·latòria.

Article 21. Projecte d'urbanització

21.1 Per l'execució de l'àmbit caldrà tramitar i aprovar el corresponent projecte d'urbanització, d'acord amb les previsions de la normativa urbanística vigent.

21.2 Els projectes d'urbanització hauran de complir amb la normativa resultant de l'avaluació ambiental aplicable recollida al capítol V d'aquestes normes urbanístiques i a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

21.3 La urbanització corresponent al pont que és continuació del Carrer Gerundense es podrà realitzar en una fase separada i posterior.

21.4 De conformitat amb l'article 149.3 de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, el projecte d'urbanització podrà preveure l'accés a les edificacions d'ús privat i a l'altre sistema a través del sols qualificats de parcs i jardins urbans.

Capítol V. Normativa resultant de l'avaluació ambiental i informes sectorials aplicable al sector Mas Marroc – Mas Masó sud

Article 22. Mesures per millorar la biodiversitat

Cal utilitzar espècies de plantes que siguin autòctones a nivell local, incloent, en la mesura del possible, espècies herbàcies, arbustives i arbòries de diferents famílies. La

diversitat florística afavoreix la diversitat de pol·linitzadors. Igualment important és combinar espècies que floreixin en diferents èpoques de l'any per garantir, en el seu conjunt, continuïtat de recursos florals durant tot el període d'activitat dels pol·linitzadors.

Cal establir herbassars en detriment dels espais de gespa. Quan sigui necessari el manteniment de zones de gespa, es poden compatibilitzar amb altres tipus de vegetació en els espais menys freqüentats pels usuaris i en les zones de difícil accés, com ara els talussos. La racionalització dels programes de sega és una mesura important per afavorir els pol·linitzadors.

Cal instal·lar llocs de nidificació per diferents espècies d'abelles i vespes (no de l'abella de la mel), com ara zones de sòl nu per a les espècies que fan el niu sota terra i estacions de nidificació per a les que fan el niu en cavitats preestablertes.

Caldrà redactar i executar un pla de gestió específic o un projecte de gestió de la vegetació orientat a afavorir la biodiversitat i la funcionalitat del tram de la riera de Masrocs que entra dins els espais urbans. Aquest instrument de gestió ha de disposar de criteris homogenis amb la part de la riera situada aigües amunt i afectada pels instruments d'ordenació del campus de salut Josep Trueta.

Article 23. Mesures de protecció del patrimoni cultural i arqueològic

Cal dur a terme una prospecció arqueològica exhaustiva amb sondeig mecànics en tot l'àmbit de la modificació, prèviament al seu desenvolupament.

Cal preveure controls arqueològics de tots els moviments de terres en totes les fases d'urbanització i construcció del nou campus de salut Josep Trueta.

El projecte constructiu final de Can Sureda i Can Bellsolà s'haurà de fonamentar en sengles estudis històric-arqueològic i de valors patrimonials dels masos, pallisses i resta d'elements que el conformen, amb documentació gràfica i documental exhaustiva.

Article 24. Mesures de protecció civil i de protecció davant les avingudes d'aigua

Es donarà compliment als condicionants referents a les zones inundables amb un període de retorn de 500 anys i en zones potencialment inundables per criteris geomorfològics i es preveuran mesures estructurals concretes que permetin garantir l'autoprotecció. Almenys seran les següents:

A. Sistemes de drenatge específicament dissenyats pels cabals previstos o altres sistemes de mitigació o prevenció dels efectes de les inundacions.
B. No construcció de baixos, garatges ni zones en general a cotes inferiors a la cota de carrer.
C. Existència de, com a mínim, dues vies d'evacuació independents en els elements nous urbans unitaris previstos.

Aquestes mesures seran d'aplicació sobre aquells àmbits que quedin dins les zones d'afectació, d'acord amb les mesures previstes a l'estudi d'inundabilitat validat per l'Agència Catalana de l'Aigua i que consta com a document d'aquesta Modificació Puntual.

Es farà el manteniment, supervisió i neteja dels elements preventius i constructius en relació al risc d'inundabilitat per evitar possibles danys en cas d'avinguda de la Riera de Marroc, d'acord amb els plans específics municipals.

El pont de continuació del Carrer Gerundense tindrà en compte les àrees de drenatge natural.

Article 25. Mesures de sanejament

Es preveurà la instal·lació d'un sistema de depuració propi vinculat al sector, si no resultés possible de connectar el sanejament a la xarxa existent.

El projecte d'urbanització contemplarà la construcció d'una xarxa separativa que acabi al medi receptor (riera Marroc) i sistemes de drenatge urbà sostenible.

Article 25. Mesures ambientals

Els projectes d'urbanització i edificació del sector hauran de justificar la consideració de les mesures de seguiment i compensació del Document Ambiental Estratègic de la Modificació puntual número 83 del Pla general d'ordenació urbana de Girona, campus de salut Josep Trueta, al terme municipal de Girona.

Capítol VI. Ajustos regulació zona de ciutat jardí

Article 27. Modificació de l'article 208 Zona de ciutat jardí de les Normes urbanístiques del PGOU

27.1 S'incorporen a l'apartat 3 de l'article 208 de les Normes urbanístiques del PGOU, les següents determinacions referents a les condicions de parcel·lació:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Edificabilitat	art. 64	A la subzona 2.3.d: l'actual, es permeten ampliacions fins el 20% de l'edificabilitat actual, existent amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla General. Les ampliacions poden ser adossades o separades de l'edificació existent. En cas que l'edificació principal estigui inclosa al Catàleg de Protecció del Patrimoni, l'actuació estarà subjecte a informe de l'òrgan competent en matèria de patrimoni cultural de la Generalitat de Catalunya.
Separacions mínimes		Lateral: En parcel·les de superfície major de 5.000 m², les separacions entre edificacions unifamiliars dins de la parcel·la seran de 6 metres. Aquestes separacions es podran ocupar per passos comunitaris de vehicles per a comunicar les plantes soterrani destinades a aparcament.

27.2 S'incorporen les següents determinacions a la columna "**CONDICIONAT**" del quadre d'usos de l'apartat 5 de l'article 208 de les Normes urbanístiques del PGOU referents a l'ús residencial i l'allotjament temporal:

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC		CONDICIONAT
RESIDENCIAL	1	HABITATGE UNIFAMILIAR	En general, a la zona 2.3 en parcel·les de superfície major de 5.000 m² s'admet altres habitatges unifamiliars a la parcel·la amb una densitat màxima d'un habitatge cada 1000 m² de parcel·la, sempre i quan es justifiqui la millor implantació de l'edificació i respecte a la topografia i l'arbrat existent, i es mantingui la indivisibilitat de la finca, les separacions mínimes entre edificacions de la parcel·la i la tipologia unifamiliar aïllada de les edificacions. En cas que a la parcel·la hi hagi una edificació catalogada, els habitatges a raó d'1 hab c/1000m² de parcel·la es podran situar dins el volum edificat.
TERCIARI I SERVEIS	5	ALLOTJAMENT TEMPORAL 1.a. Establiment hoteler 1.b.Apartament turístic	Condicionat al compliment de la regulació de l'ús d'allotjament temporal establerta al Títol III, capítol quart i a un sostre mínim de 2.000 m² excepte a les parcel·les on se situï una edificació inclosa al Catàleg de Protecció del Patrimoni on no es fixa limitació de sostre.

Disposicions finals

Disposició derogatòria única

Es deroguen les següents disposicions i instruments de planejament:

a) Article 234.2.3r de les Normes urbanístiques del PGOU.
b) Article 238 de les Normes urbanístiques del PGOU
c) Pla Parcial del Sector Mas Masó de Girona.
d) Pla Parcial del Sector Mas Marroc de Girona.

Ajuntament de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE GIRONA NÚM. 83 CAMPUS DE SALUT JOSEP TRUETA

III. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Maig 2025

III. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA 4

1. AGENDA 4

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 5

3. ANNEX PRESSUPOST OBRES D'URBANITZACIÓ PENDENTS 6

III. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

La modificació, en l'àmbit del sector Mas Marroc comporta increment de sostre edificable i transformació d'usos, per tant, en compliment de l'article 99 del DLEG 1/2010 LUC cal incloure en la documentació les especificacions següents:

- La identitat de les persones propietàries o titulars durant els 5 anys anteriors a l'inici del procediment. S'incorporen les notes registrals en de totes les finques privades en l'annex 2 de la memòria.
- La previsió en l'agenda de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha de ser proporcionat a la magnitud de l'actuació.
- Una avaluació econòmica de l'actuació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. A l'apartat 8 de l'avaluació econòmica es calcula la diferència entre l'aprofitament teòric del planejament vigent i el que resulta de l'ordenació proposada. S'assenyala que en aplicació de la normativa sectorial d'aigües l'ordenació vigent no es pot materialitzar i per tant, la comparació és purament teòrica.

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 integra 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 l'atorgament de la llicència.

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana núm 83 – Campus de Salut Josep Trueta.

Maig 2.025

Índex:

1.	Antecedents	pàg.2
2.	Descripció Urbanística de l' Àmbit	pàg.2
3.	Mètode de Càlcul.	pàg.3
4.	Valor residual del sòl urbanitzat segons tipologia.	pàg.5
	4.1 Valor en Tipologia plurifamiliar de venda lliure.	pàg.6
	4.2 Valor en habitatge protegit genèric.	pàg.12
	4.3 Valor en habitatge protegit règim general específic.	pàg.16
	4.4 Tipologia d' habitatge lliure en zona de ciutat Jardí.	pàg.20
	4.5 Activitat comercial Parc Mitjanes TUC.	pàg.22
	4.6 Locals comercials en planta baixa de tipologia residencial.	pàg.26
	4.7 Oficines i/o activitats de coneixement.	pàg.28
	4.8 Activitat Hotelera.	pàg.29
	4.9 Aparcaments.	pàg.34
5.	Cessió Obligatòria i Gratuïta a l' Administració actuant.	pàg.36
6.	Costos d' Urbanització.	pàg.36
7.	Indemnitzacions.	pàg.41
8.	Viabilitat i rendibilitat de la proposta.	pàg.46
9.	Valoració dinàmica del valor residual del sòl urbanitzat.	pàg.48

1. Antecedents

L'article 66 "Documentació dels plans parcials urbanístics" estableix que dins de la documentació dels plans parcials cal incloure l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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.

S'elabora el present document d'avaluació econòmica que ha de servir per poder determinar la viabilitat i rendibilitat de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana núm 83 – Campus de Salut Josep Trueta, una vegada presentat un avanç al Juny de 2.024, conforme als requeriments de l' article 59 de la TRUC.

La redacció de la present estudi de mercat correspon a Alberto Laidler Brezmes, Llicenciat en ciències econòmiques i empresarials per la Universitat Comercial de Deusto i habitual col·laborador en aquests estudiós de mercat immobiliaris amb propòsits urbanístics.

2. Descripció Urbanística de l' Àmbit

L'àmbit de la modificació és el delimitat als plànols i es correspon amb el sector de sol urbanitzable delimitat Mas Marroc, i la part adjacent del sector Mas Masó, executat, ocupada per sistemes urbanístics de places, parcs i jardins urbans, equipaments comunitaris i viari.

L'àmbit total de la modificació de 162.804,15 m^2 de superfície està format per:

-Nou sector Mas Marroc - Mas Masó Sud, integrat per l'actual sector Mas Marroc de 87.402,18 m^2 de sol computable i la part sud del sector completament executat Mas Masó de 33.845,06 m^2 de sòl qualificat de sistemes , que no participarà en la comunitat reparcel·laria. La superfície total de l'àmbit de modificació que conforma l'actuació de transformació urbanística és de 121.247,14 m^2.

-Àmbit de l'antic Mas Masó Nord, que 'incorpora al PGOU com a sòl urbà consolidat, amb les qualificacions del PPU i s'elimina la delimitació del sector, amb una superfície de 39.321.14 m^2.

-Àmbits d'ajust d l'alineació al límit nord del sòl de Mas Masó Sud, de 70,65 m^2 i d'ajust de la vialitat de enllaç del nou pont fora del sector, de superfície 2.167,30 m^2.

Planejament vigent (sup en m2)							
	S Mas Masó N	S Mas Masó S	S Mas Marroc		Sr Marroc - Masó S		
Viari (A.2 - P)		6.169,99	17.254,52		23.424,51	19,08%	
Espais lliures (C.1)		19570,61	*37.402,49*		*56.973,10*	*0,46*	
E		7.896,48	5.128,87		13.025,35	10,61%	
D			Exclòs mod				
Sistemes		33.637,08	59.785,88	Sostre	93.422,96	76,12%	Sostre
Zona 3.2			29.316,00	34.192,06	29.316,00	23,88%	34.192,06
TOTALS	**39.542,48**	**33.637,08**	**89.101,88**		**122.738,96**	100,00%	

Viari A.2		70,65	2.167,30	2.237,95
FORA SECTOR		**70,65**	**2.167,30**	**2.237,95**

AJUST LÍMIT TM	**-221,34**	**207,98**	**-1.701,88**	**-1.493,90**

TOT ÀMBIT MOD	**39.321,14**	**33.915,71**	**89.567,30**	**123.483,01**

Ordenació proposada							
	Mas Masó N	S Mas Masó S	S Mas Marroc	Marroc - Mas	Sobre sector	ncr / sòl com	Sostre
Viari (A.2 - A.3)				25.455,54	20,99%	21,83%	
Espais lliures (C.1)				59.025,68	48,68%	45,14%	
Espais llliures aparcament privat subsol (C.1.ap)				1.497,35	1,23%	1,71%	
Espais lliures comp serveis tècnics (C.1/F)				851,82	0,70%	0,97%	
Equipament (E.s)				16.650,97	13,73%	10,02%	
Sistemes				103.481,36	85,35%	79,67%	
1.4.c				7.159,31			21.134,17
1.4.c_hp				1.617,44			7.501,51
1.4.c_hp_a				1.643,99			7.702,70
3.1				2.322,78			9.896,60
2.3.d				5.022,36			1.621,40
Zones apr privat				17.765,88	14,65%	20,33%	47.856,38
TOTALS	**39.321,14**	**33.845,06**	**87.402,18**	**121.247,24**	100,00%	100,00%	0,5475

Viari A.2			1.628,88	
Espais lliures C.1			369,27	
Hidrològic D			166,97	
Total sistemes			2.165,12	
Zona 2.3.d		70,65		
Total zones		70,65		
FORA SECTOR		**70,65**	**2.165,12**	**2.235,77**

TOTAL ÀMBIT MOD	**39.321,14**	**33.915,71**	**89.567,30**	**123.483,01**	

3. Mètode de Càlcul

S'estableixen els criteris de valoració d'acord amb l'article 37 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i el Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

"Valoración en el suelo urbanizado.
1.Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:
a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.
b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.
c)De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista."

Atenent l'anterior article, el valor del sòl urbanitzat és el que correspondria si estigués acabada la urbanització calculat d'acord amb l'apartat 1 i 2 de l'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

La valoració del sòl s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència atribuïda per l'ordenació urbanística a cada una de les parcel·les, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió:

$$VS = \sum(Ei \cdot VRSi)$$

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat.

Ei = Edificabilitat corresponent a cada un deis usos considerats.

VRSi = Valor de repercussió del sòl en cada un deis usos considerats

Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats (VRSi) es determina pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

VRS = Valor de repercussió del sòl.

Vv = Valor en venda.

K = Coeficient que pondera la totalitat de despeses generals, inclosos les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que tindrà com a caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

a) Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjos del mercat residencial, naus industrials i altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, en raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari en la zona.

b) Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com poden ser, la extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el

termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Vc = Valor de construcció de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i benefici industrial del constructor, l'import deis tributs que graben la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Tal com s'ha indicat, el valor total del sòl urbanitzat, és la suma del producte dels valors de repercussió de cada ús, per la superfície de sostre edificable de cada ús.

El mètode del valor residual permet obtenir el valor d'un sòl partint del valor de mercat de l'edificació i descomptant-ne tots els costos necessaris per al sòl i la construcció per realitzar la promoció, realitzant l'anàlisi de les inversions necessàries per a la realització de la promoció en el moment actual, desvinculant-les completament del moment en què s'hagin realitzat o es realitzaran, i sempre sota el principi de major i millor ús dins de les possibilitats legals i físiques, és a dir, a l'econòmicament més aconsellable.

4. Valor residual del sòl urbanitzat segons tipologia

L'avanç de la modificació puntual del Pla Genera d' ordenació urbana núm. 83 – Campus de Salut Josep Trueta estableix un seguit de zones edificables que contenen els usos següents:

Ús d'habitatge.-

1) Tipologia plurifamiliar de venda lliure.
2) Tipologia plurifamiliar de renda protegida tipus genèric
3) Tipologia plurifamiliar de renda protegida tipus específic.
4) Tipologia d' habitatge lliure en zona de ciutat Jardí.

Ús d'activitat econòmica.

1) Activitat comercial .
2) Locals comercials en planta baixa d'edificis de tipologia residencial.
3) Oficines i/o activitats de coneixement.
4) Hotels.
5) Aparcaments

El present estudi analitza cadascuna de les tipologies en funció de la localització i de la situació geogràfica del sector en vers l'àrea metropolitana de Girona.

A efectes de resum comprensiu aquests són els resultats i les valoracions que resulten de l'estudi i que passarem a explicar, detallar i justificar a continuació:

Valor del Sòl Urbanitzat				
Tipologia d'Usos	**Vv**	**K**	**Vc**	**Vrs**
Habitatge Plurifamiliar Lliure	2.755,43 €/m²	1,40	1.565,01 €/m²	**403,15 €/m² st**
Habitatge Plurifamiliar HPO Genéric	2.127,44 €/m²	1,40	1.241,74 €/m²	**277,86 €/m² st**
HPO Genéric Annexos	1.063,72 €/m²	1,40	700,80 €/m²	**59,00 €/m² st**
Habitatge Plurifamiliar HPO Especific			1.241,74 €/m²	**95,79 €/m² st**
HPO Especific Annexos			700,80 €/m²	**31,07 €/m² st**
Habitatge lliure en zona de ciutat Jardí				**239,16 €/m² s**
Parc Mitjanes TUC	1.648,18 €/m²	1,30	803,47 €/m²	**464,36 €/m² st**
Locals comercials en Planta Baixa	1.356,07 €/m²	1,30	711,71 €/m²	**331,42 €/m² st**
Oficines ; Planta Pis	1.786,50 €/m²	1,30	1.229,87 €/m²	**144,36 €/m² st**
Hoteler			1.945,23 €/m²	**307,82 €/m² st**
Aparcaments	1.036,50 €/m²	1,30	711,71 €/m²	**85,60 €/m² st**

4.1 Valor en Tipologia plurifamiliar de venda lliure.

L'àmbit objecte d'estudi correspon al creixement natural de l'àrea metropolitana de Girona al voltant del nou centre universitari i hospitalari del sistema urbà Vilablareix – Salt – Girona.
L'immoble objecte de comparació és un habitatge plurifamiliar de nova construcció amb qualificació A/B i de dimensions entre 80 i 115 m² i garatge.

A fi de determinar el valor de venda d'aquest ús per a l'entorn proper s'ha realitzat un estudi de mercat estadísticament significatiu de diferents testimonis (10) de la zona de característiques similars, eliminant, per raons estadístiques, els valors extrems, pel mètode de comparació.

Els testimonis obtinguts se situen sobre un plànol de la zona, amb el detall següent:



Atès que els testimonis no són homogenis i, per tant, no equiparables a la tipologia que es valora, s'ha procedit a homogeneïtzar bàsicament per situació i per millores en la qualitat de l'habitatge.

Per tal de determinar quin es el coeficient d'homogeneïtzació més adient a aplicar a cada un dels testimonis, cal comparar-los amb l'objecte de valoració en funció dels paràmetres de situació, superfície, etc., a fi de fer-los comparables, semblants i fins i lot idèntics en relació al valor, a les tipologies, ubicació, característiques... que previsiblement s'edificaran segons les previsions del projecte, i del mercat, a la zona de referencia.

Els paràmetres de comparació i els coeficients d'homogeneïtzació utilitzats per cada un dels usos es detalla a continuació:

Habitatges Plurifamiliars	★★★	★★★☆	★☆☆	☆☆☆	★☆☆	★★☆	★★★
Factor de Negociació		Oferta	0,95	1	Promoció		
Situació		0,9	0,95	1	1,05	1,1	
Instal-lacions i equipaments	0,9	0,95	0,98	1	1,05	1,1	1,15
Carasteísticas constructives, distribució	0,9	0,95	0,98	1	1,05	1,1	1,15
				< 10 anys	15<anys<20	20<anys<35	> 35 anys
Antiguitat, estat de conservació				1	1,05	1,1	1,15
		<60m2	60-90 m2	90-115 m2	115-140 m2	140-200 m2	>200 m2
Superfície construida		0,95	0,98	1	1,02	1,04	1,06
Garatge	NO		1,08	1,05	1,04	1,03	1,03
	PB	NO 1ª Plta	NO 2ª Plta	NO 3ª Plta	NO 4ª Plta	NO 5ª Plta	NO 6ª Plta
Ascensor	1	1,05	1,1	1,2	1,25	1,3	1,4

On:

★☆☆ Significa que el testimoni és "millor" que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor es redueix d'acord amb el coeficient d'homogeneïtzació per fer-Io "igual" al model.

★★☆ El testimoni és "bastant millor" que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s'haurà de reduir bastant d'acord amb el coeficient d'homogeneïtzació determinat per fer-Io "igual" al model.

★★★ El testimoni és "molt millor" que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s'haurà de reduir considerablement d'acord amb el coeficient d'homogeneïtzació determinat per fer-ho "igual al model."

☆☆☆ Significa que en relació a aquest paràmetre, el testimoni és igual que el model; no serà necessari efectuar cap correcció.

★☆☆ Significa que el testimoni és "quelcom pitjor" que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s'haurà d'augmentar d'acord amb el coeficient d'homogeneïtzació determinat per fer-ho "igual" al model.

★★☆ Significa que el testimoni és "pitjor" que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s'haurà d'augmentar d'acord amb el coeficient d'homogeneïtzació determinat per fer-ho "igual" al model.

★★★ Significa que el testimoni és "molt pitjor" que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s'haurà d'augmentar bastant d'acord amb el coeficient d'homogeneïtzació determinat per fer-ho "igual" al model.

Els paràmetres de comparació utilitzats i que s'indiquen en el quadre anterior, es descriuen a continuació:

Factor de negociació: entenem que si la mostra prové d'una promoció, aquest serà el valor de mercat pel que no caldrà realitzar cap correcció, però si la mostra prové d'una oferta de particulars entenem que sempre es podrà negociar el preu final de l'immoble. En aquest cas el coeficient d'homogeneïtzació serà de 0,95, és a dir una reducció d'un 5% sobre el preu demanat.

Situació: La millor o pitjor qualitat de la situació d'un immoble es valora, normalment, en funció de diversos factors, tal com la distancia al nucli de la població, la disponibilitat de transport públic proper, la distancia a vies de comunicació urbana i interurbana, proximitat a zones d'aparcament, la proximitat a equipaments municipals, la representativitat de l'edifici dins la mateixa zona, la proximitat a zones comercials, etc. Els testimonis recollits ponderen entre ells aquest coeficient per la seva situació .

Instal·lacions i equipament: S'ha tingut en compte si les instal·lacions dels habitatges o dels edificis en els quals aquests es troben, tenen unes instal·lacions í equipaments adients a la demanda actual del mercat í de les energies que s'utilitzen per al seu subministrament (gas natural, electricitat, gas butà,...), si gaudeixen de calefacció, aire condicionat, o tanmateix, són necessàries intervencions d'adaptació i millores de les mateixes.

Característiques constructives, distribució: S'ha de valorar, la qualitat de la construcció així com els seus acabats i la funcionalitat de la distribució en funció de la demanda del mercat,

Superfície construïda: En general, el preu per metre quadrat construït d'un habitatge de superfície reduïda, és d'un valor superior al d'un habitatge amb més superfície. Per això, també s'ha utilitzat un coeficient de correcció en funció de la superfície de l'habitatge testimoni.

Garatge: El sistema de comparació i homogeneïtzació és sobre habitatge de nova construcció plurifamiliar amb garatge. Com que aquest element suposa un cost addicional en la construcció, l'existència de garatge als testimonis serà d'un coeficient d'1 i la no existència suposarà uns coeficients homogeneïtzadors diferents en funció de la superfície d'habitatge ofert, a menor superfície més gran coeficient i més gran superfície menor coeficient.

Ascensor: En el cas dels habitatge en alçada la presència o no d'ascensor en un testimoni fa que el valor que se li atorga pugui variar notablement.

Seguint els criteris anteriorment descrits, aquesta és la situació de cada testimoni en la mostra de mercat establert en la pagina següent.

Entre altres els paràmetres utilitzats són

A.A. = Aire condicionat

P = Piscines

Z.V. = Zones verdes

Una vegada comparats i homogeneïtzats els testimonis de l'estudi de mercat en funció dels paràmetres detallats anteriorment, el valor de mercat o preu més probable de venda l'immoble de característiques similars al immoble objecte de referència i equiparat a nova construcció **és de 2.755,43 €/m²st construït.**

Testimonis de mercat d'habitatges plurifamiliars. Oferta i venda a l'àmbit de Girona

Test	Situació aproximada	Característiques Bàsiques	Font	Preu euros	Super. construïda	Preu unitari €/m²	Promoció/ Oferta	Àrea / Situació	Any Constr. / Refor.	Qualf. Energ.	Alt.	Hab.	Lav.	Asc.	Park.	Terraza	Traster	Altres Instal·lacions	Coef. Homogeneïtzació	Preu Final €/M²
1	Obra nueva Edifici Bell-lloc,	El Edificio Bell-Lloc es una promoción de viviendas de obra nueva de Girona, situada frente del Bell-Lloc del Pla, una zona tranquila del	https://www.idealista.com/obra-nueva/104762427/	292.500 €	1 89	3.286,52	1 Promoció	1 Sant Narcís	1 2.026	B	2º	3	2	1 SI	1 SI	SI	SI	0,95 A.A./P./Z.V.	0,95	3.122,19
2	Piso en venta en calle d'Enric	¿Quieres vivir en Girona? La promoción Girona 009 está ubicada en la parte sur del barrio de Santa Eugènia, muy cerca del futuro Campus de Salud (el actual Hospital de Santa Caterina, el	https://www.idealista.com/obra-nueva/101563934/inmueble/106826946/	290.000 €	1 93	3.118,28	1 Promoció	1 Santa Eugenia	1 2.026	A	5º	3	1	1 SI	1 SI	SI		0,95 Z.V./P.	0,95	2.962,37
3	Obra nueva Edifici Bell-lloc,	El Edificio Bell-Lloc es una promoción de viviendas de obra nueva de Girona, situada frente del Bell-Lloc del Pla, una zona tranquila del	https://www.idealista.com/obra-nueva/104762427/	283.500 €	1 89	3.185,39	1 Promoció	1 Sant Narcís	1 2.026	B	2º	3	2	1 SI	1 SI	SI	SI	0,95 A.A./P./Z.V.	0,95	3.026,12
4	Piso en venta en calle Castelló de	Piso muy acogedor con 3 habitaciones dobles y dos lavabos, uno con ducha y el otro, con bañera. Cocina muy espaciosa, para comer 4 persones, balcón que da a calle poco transitada	https://www.idealista.com/inmueble/98084081/	255.000 €	1 88	2.897,73	0,95 Oferta	1 Sant Narcís	1,1 	Tràmit	3º	3	2	1 SI	1 SI	SI	NO	1 A.A.	1,05	3.028,13
5	Dúplex en venta en calle de	Ático dúplex amplio y luminoso en Mas Maso de Salt con todas las comodidades y terrazas espectaculares!	https://www.idealista.com/inmueble/107124537/	235.000 €	1,02 115	2.043,48	0,95 Oferta	1 Mas Masó - Hospital	1,1 2.006	E	5º	3	2	1 SI	1 SI	SI	SI	1 A.A.	1,07	2.178,14
6	Piso en venta en calle Mare de Déu del	Descobreix aquest encantador pis situat a la tercera planta d'un edifici sense ascensor al barri de Sant Narcís. Amb una superfície total de 81 m², aquest habitatge ofereix espais amplis i	https://www.idealista.com/inmueble/106100129/	149.000 €	1 81	1.839,51	0,95 Oferta	1 Sant Narcís,	1,15 1.952	E	3º	2	1	1,05 NO	1,05 NO	SI	NO	1 A.A.	1,20	2.215,65
		Valor Promig (no es una indicació de valor, al tractar-se de mostres no			92,5	**2.728,48**		**Valor de mercat homogeneïtzat: valor de mercat o preu més probable de venda**												**2.755,43 €**

Seguint la metodologia Vrs= Vm / K-Vc es pot determinar el valor residual del sòl urbanitzat per a usos d'habitatge plurifamiliar lliures aplicant els valors K i Vc (cost de construcció) al valor de mercat prèviament trobat.

El valor K es fixa en **1,4** a l'igual que a la resta d'usos immobiliaris residencials plantejats a la zona de Girona.

Per a determinar el valor de construcció de les edificacions de diferents usos s'han pres de referència fonts que ens permeten obtenir un valor de construcció fiable en base a valors publicats, per una banda en revistes especialitzades en preus del ram de la construcció d'aquests últims anys i d'altra banda l'elaboració de pressupostos, segons tipologies, del COAC.

El Cost de construcció (Vc) obtingut en les revistes especialitzades del ram de la construcció, correspon al Cost de construcció per contracta, on es considera la suma deis costos d'execució material de l'obra(PEM),les despeses generals i el benefici industrial del constructor (20% del PEM). No inclouen I'IVA

Les revistes seleccionades són el "Boletín económico de la construcción", la revista "Emedos - agenda de la Construcción" i els pressupostos de referència dels Col·legis d'Arquitectes, especialment del Col·legi de Catalunya (COAC). Es tracta de documents altament coneguts en el sector professional de la construcció i de les valoracions i que es poden prendre de referència. S'han escollit els valors de construcció per metre quadrat de sostre d'aquells tipus de projectes que s'assimilen més al que es preveu realitzar en el polígon.

Al cost de construcció indicat, cal sumar-hi Els costos de llicencies, taxes de construcció i anàlegs (DII).

La informació d'aquestes fonts presenta algunes heterogeneïtats. En alguns casos els edificis tipus tenen construcció sota rasant, mentre que altres no, cosa que comporta que el cost per metre quadrat d'ambdues situacions no sigui totalment comparable. Tampoc no és homogeni l'àmbit territorial a què es refereixen les diferents fonts, ja que en alguns casos són àmbits municipals, altres provincials i en alguns casos de comunitats autònomes o àmbits encara superiors. Pel que fa a les qualitats constructives, no sempre coincideixen els conceptes de qualitats senzilla, mitjana i alta. Alguns inclouen la gestió de residus o els estudis de seguretat i salut dins del PEM, d'altres no. Finalment, algunes fonts proporcionen el cost d'execució material, altres el cost de construcció i algunes també el cost final.

Entenent aquest concepte, es farà un procés d'homogeneïtzació dels valors que es prendrà com a referència per a cada tipologia d'edificació.

Per al cas del producte immobiliari d' habitatges plurifamiliars lliures s' obté el quadre següent:

Costo de Construcció	Referència	Referència	Cost Construcció Darrer Trimestre	Annexos Garatge	Seg. Sal. i Honoraris	Cost Final	Mitjana Vc
Habitatge Plurifamiliar	BEC	Casa de Renta Normal entre medianeras	1.444,25 €/m²	196,73 €/m²	217,43 €/m²	1.858,41 €/m²	1.565,01
	EMEDOS	Edificio de viviendas entre medianeras con Garaje en el sótano (105 m²). Calidad Buena	1.148,11 €/m²		152,12 €/m²	1.300,23 €/m²	
	COAC	Edificio de viviendas entre medianeras con Garaje en el sótano (100 m²). Calidad Buena	1.178,30 €/m²	178,34 €/m²	179,76 €/m²	1.536,40 €/m²	

Per tant, la valoració residual del sòl urbanitzat de l'àmbit del sistema urbà de Girona **és de 403,15 €/m²st.**

Valor del Sòl Urbanitzat				
Tipologia d'Usos	**Vv**	**K**	**Vc**	**Vrs**
Habitatge Plurifamiliar Lliure	2.755,43 €/m²	1,40	1.565,01 €/m²	**403,15 €/m²**

4.2 Valor en habitatge protegit genèric

El Decret 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, introdueix un seguit d'aspectes a tenir en compte en les noves propostes sobre habitatge protegit. En concret, l'article 7.4, la Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que modifica l'article 77.3 de la Llei del dret a l'habitatge, estableix el següent:

> *"3. La qualificació d'habitatge en protecció oficial és:*
> *a) Genèrica, quan l'accés a l'habitatge de les persones usuàries pugui ser en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.*
> *b) Específica, quan l'accés a l'habitatge de les persones usuàries sigui només en règim d'arrendament. Així mateix, la Disposició Addicional Sisena de llei esmentada, estableix el següent:*
> *"Sisena,*
> *Règim especial aplicable als municipis compresos a l'Àrea Metropolitana de Barcelona en matèria de reserves d'habitatge de protecció pública.*

El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al Dret a l'Habitatge estableix els preus màxims de l'habitatge nou protegit i concertat en base a la situació geogràfica, econòmica i social. Pel que fa a l'habitatge protegit de règim general i especial, els preus han estat recentment modificats pel decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer. Es consideren zones geogràfiques els àmbits territorials en què es distribueixen les comarques i els municipis de Catalunya a efectes de ponderació entre la ubicació de l'habitatge i els ingressos de les unitats que hi habiten, com a criteri per a l'atorgament d'ajuts, i per a la fixació de la renda màxima de lloguer i els preus màxims de venda dels habitatges amb protecció oficial. S'estableixen a Catalunya quatre zones geogràfiques que es denominen A, B, C i D.

No obstant això, després de l'aprovació recent del Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, en el titulo III Mesures en matèria d'urbanisme i habitatge en el art. 8

Article 8
Modificació del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
1. Es modifica l'apartat 1 de la disposició transitòria cinquena bis del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, afegida pel Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, que resta redactada de la manera següent:
«Cinquena bis
»Preus màxims de venda i de rendes d'acord amb el règim anterior
»1. Quan, de conformitat amb la disposició transitòria cinquena, és aplicable el sistema de determinació dels preus màxims de venda i de rendes d'acord amb el règim anterior, els habitatges amb protecció oficial se subjecten als preus i a les rendes màxims per metre quadrat de superfície útil següents:

Règim	Venda (€/m²)		Lloguer/cessió d'ús (€/m²)	
	Habitatge	Annexos	Habitatge	Annexos
Règim general	2.836,59	1.418,29	10,65	5,33
Règim especial	2.493,10	1.246,55	9,35	4,67
Preu concertat	3.001,68	1.200,67	10,65	4,26

Disposició transitòria
Segona
Fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, al nou sistema de determinació de preus de venda i rendes màxims, són aplicables les disposicions següents:
1. Als efectes de determinar els ingressos màxims de les persones sol·licitants que accedeixin als habitatges amb protecció oficial qualificats d'acord amb el sistema de preus que estableix la disposició transitòria cinquena del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, els ingressos de les unitats familiars o unitats de convivència s'han de ponderar amb els coeficients C (composició de la unitat) en funció dels membres de la unitat i el coeficient U (ubicació) de la zona A que estableix l'article 4.2 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
2. El preu de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial no pot superar el 20 % del preu de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial de règim general o règim especial, vigent en el moment de la transmissió.
3.El preu màxim de transmissió del dret de superfície d'un habitatge amb protecció oficial és del 85 % del preu màxim de venda.
Per tant, aplicant la taula de preus actual per a tot Catalunya, a diferència de l'anterior que discriminava per zones, es produeix una revaloració en el valor del sòl urbanitzat per a l'ús d'habitatges protegits, tenint com a limitació el 20% del preu de venda per metre quadrat de superfície útil, és a dir 567,32 €/m² per a l'habitatge de protecció en règim general (2.836,59 €/m²X20%)

La determinació del valor en venda per sostre construït passa per aplicar la relació de 0,75 m2 útils / 1 m² construït, d'acord amb la tipologia de bloc aïllat que es planteja en aquest sector. A tal efecte el valor del sostre és de 2.127,44 €/m² construït per al règim general genèric.(2.836,59 € X 0,75) i els annexos 1.063,72 €/m² construïts (1.418,29 € X 0.75).

L'aplicació d'una k d'1,3 , com solia ser habitual per a aquesta llei abans del Decret 2/2025, suposa valors molt similars al de l'habitatge de règim lliure segons mercat, el que suposa la dificultat manifesta de donar sortida a preus tant elevats del mercat d'habitatge protegit, ja que les obligacions legals d'aquestes tipologies redueixen la possibilitat de revaloracions produïdes pel mercat per als propietaris , així com una normativa molt rígida , com és lògic, per a la seva transmissió.

Respecte al valor de K cal tenir en compte les consideracions següents:

· La normativa urbanística espanyola reflecteix aquesta distinció, assegurant que el valor del sòl s' ajusti al seu destí i a les càrregues inherents a cada tipologia d' habitatge.

· Cal fer esment que en nou decret llei 2/2025 en el seu preàmbul esmenta que l'actualització dels preus de venda i rendes màximes que s'apliquen durant la transitorietat de règim jurídic aplicable, és per garantir la viabilitat de les noves promocions arreu del territori i facilitar el finançament de les promocions. Per tant, aquests increments no s' han d' aplicar directament al valor residual del sòl.

· El valor K, coeficient que pondera la totalitat de despeses generals, Aquest coeficient pondera totes les despeses generals derivades de la construcció, incloent, costos de finançament i gestió i promoció, que hauran de ser més alts en incrementar-se significativament els preciós.

· Segons un informe de gener del 2.025 del Col·legi i Associació d'Agents de la Propietat Immobiliària de Girona, Catalunya perdrà uns 7.800 habitatges de protecció oficial (VPO) durant el 2025 a causa de la caducitat de la seva qualificació. Aquesta tendència continuarà fins al 2030, amb un total de 36.000 pisos protegits perdent aquesta condició, la qual cosa representa un 37% del total de VPO a Catalunya. Aquesta situació afecta especialment els municipis de la província de Girona. Aquí, les dades indiquen importants pèrdues de pisos protegits fins al 2030 i en el cas concret de Girona compta amb 1.514 VPO, de les quals 102 pisos es perdran el 2025, 164 el 2026, 68 en 2027 i 270 més fins al 2029. Dels 1.514 pisos, 41 seran de protecció permanent.

Aquestes xifres evidencien la pèrdua de molts habitatges de protecció oficial en els propers anys a la província de Girona, amb una pèrdua notable de la seva condició. El compromís del Govern de garantir que els pisos de titularitat pública mantinguin la seva protecció indefinida pot ajudar a alleujar aquesta crisi, però també serà necessari un model atractiu per als promotors, incrementant-se els marges de la promoció.

Com a conclusió de tot l' anterior, es prendrà un valor K de referència d' 1,4 per al cas de l' habitatge de protecció general el que suposa valors més baixos aptes per la tipologia de mercat a Girona.

Pel que fa al cost de construcció, el 2025, l'habitatge protegit ofereix qualitats materials i constructives molt similars, i fins i tot en ocasions superiors, a les de l'habitatge lliure de gamma baixa-mitjana, gràcies al control públic i a la normativa exigent.

A Catalunya, l' habitatge protegit està sotmès a una regulació estricta que afecta tant els materials, com l' execució i l' habitabilitat. La qualificació definitiva de l' habitatge protegit, atorgat per l' Agència de l' Habitatge de Catalunya, garanteix que l' habitatge compleix amb requisits de solidesa estructural, seguretat, accessibilitat, salubritat i eficiència energètica

La Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i el recent Decret Llei 2/2025 reforcen aquests controls, exigint que tots els habitatges de nova construcció –incloses les protegides– compleixin condicions avançades d'accessibilitat, mobilitat interior i eficiència ecològica.

Els estàndards mínims de qualitat en habitatge protegit han millorat notablement en els darrers anys. Actualment, els materials i acabats solen ser correctes i funcionals, complint amb les normatives d' eficiència energètica, aïllament, accessibilitat i seguretat. Tot i que el promotor s' ha d' ajustar a preus màxims regulats, la supervisió pública obliga a mantenir uns nivells de qualitat adequats i sovint similars als de l' habitatge lliure de gamma mitjana-baixa.

D'altra banda, les promocions d'habitatge protegit projectades en aquest Pla Urbanístic no són grans promocions com poguessin ser en municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona.

Per tant elevarem el cost de construcció aproximant-lo a l' habitatge plurifamiliar lliure de gamma baixa-mitjana.

Costo de Construcció	Referència	Referència	Cost Construcció Darrer Trimestre	Annexos Garatge	Seg. Sal. i Honoraris	Cost Final	Mitjana Vc
Habitatge Protegit General	BEC	Vivienda Plurifamiliar Aislada de Renta Social B+4	1.073,33	0,00	135,78	1.209,11	1.241,74
	EMEDOS	Edificio de viviendas entre medianeras (75 m^2). Calidad Media	1.055,26	0,00	133,49	1.188,75	
	COAC	Edificio de viviendas entre medianeras < 100 m^2. Calidad Mediana	1.178,30	0,00	149,06	1.327,36	
Habitatge Protegit General Annexos	BEC	Vivienda Plurifamiliar Aislada de Renta Social B+4	0,00	644,00	81,47	725,46	700,80
	EMEDOS	Edificio de viviendas entre medianeras (75 m^2). Calidad Media	0,00	633,16	80,09	713,25	
	COAC	Edificio de viviendas entre medianeras < 100 m^2. Calidad Mediana	0,00	589,15	74,53	663,68	

Pel que es conclou que el valor residual del sòl per a habitatge protegit de règim general genèric al terme municipal de Girona és de **277,86 €/m²st**. i los annexos (garatges) **59,00 €/m²st.**

Valor del Sòl Urbanitzat				
Tipologia d'Usos	**Vv**	**K**	**Vc**	**Vrs**
Habitatge Plurifamiliar HPO Genéric	2.127,44 €/m^2	1,40	1.241,74 €/m^2	**277,86 €/m^2**
HPO Genéric Annexos	1.063,72 €/m^2	1,40	700,80 €/m^2	**59,00 €/m^2**

4.3 Valor en habitatge protegit règim general específic

Pel que fa a l'habitatge protegit de règim general específic cal assenyalar dos aspectes legals fonamentals alhora de poder calcular el valor del sòl: en primer lloc es tracta d'un habitatge a lloguer i per tant el càlcul del valor del sòl s'ha de realitzar per la capitalització actualitzada de les rendes; i en segon lloc pel fet que serà un producte immobiliari destinat a la cessió en concepte d'aprofitament urbanístic i per tant l'administració actuant no el podrà vendre, únicament podrà efectuar dret de superfície i cessió a altres administracions.

A tal efecte, cal considerar pel càlcul de capitalització de rendes l'ordre ECO 805/2003 que estableix:

Artículo 24. Aplicabilidad del método de actualización.

1. El método de actualización de rentas será aplicable, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo siguiente, a la valoración de toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas y a la de los derechos reales señalados en el artículo 52.2 (Aplicación), salvo las opciones de compra.
2. Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor por actualización, que permite determinar tanto el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario.

Artículo 25. Requisitos para la utilización del método de actualización.
1. Para la utilización del método de actualización a efectos de esta Orden será necesario que se cumpla al menos uno de los siguientes requisitos:
a) La existencia de un mercado de alquileres representativo de los comparables.
Para presumir tal existencia, será necesario disponer, como mínimo, de seis datos de rentas de alquiler sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de este mercado y disponer de suficientes datos sobre transacciones en alquiler u ofertas que permitan identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de rentas en comparables.
b) La existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración.
c) Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medias de la rama de actividad correspondiente

Si bé cal recordar que el DL17/19 estableix que a efectes de càlcul de cessió del 15% d'aprofitament urbanístic, i per tant de reparcel·lació, el valor de l'habitatge específic serà el de més al valor dins de l'habitatge de lloguer (que correspon a l'habitatge de lloguer privat), el cert i segur és que per establir la viabilitat real d'un sector dins del mercat immobiliari s'ha de prendre la realitat del valor de lloguer públic. I per tant cal calcular el valor del sòl en un període d'amortització de 75 anys corresponent a un possible dret de superfície.
Hi ha certs paràmetres necessaris per a la determinació de la capitalització actualitzada de rendes com són:

- L'actualització de rendes és el sumatori dels n anys dels valors actualitzats a l'any zero (VAN) amb la taxa anual de descompte (TIR) que és el cost de capital que s'aplica per determinar el present valor dels ingressos futurs, sota la fórmula $VAN_0 = VAN_n / (1+TIR)n$

En l'exercici que és un 7,528%, la suma de la taxa lliure de risc (TLR) d'un 5,1% , 2,1% més alt que la taxa de descompte social del 3% d'acord amb les recomanacions de la nota del Departament d'Economia i coneixement de maig de 2.015 per entendre que per als inversors s'ha d'incrementar la rendibilitat si la zona s'allunya de la corona de Barcelona, i la prima de risc (PR) determinat per la rendibilitat dels bons de 2 a 6 anys en el mercat secundari publicat pel banc d'Espanya per al mes de abril de 2025 (2,528%).

- L'horitzó temporal (n) és el número d'anys durant el qual es considera la generació de rendes. En el nostre cas 75 anys

- Evolució de l'IPC Actualment estem en una situació d'IPC per a la zona euro (2,2%), encara que a Espanya ha baixat a l'2,3% , però entenem que en un horitzó de 75 anys, la situació econòmica s'estabilitzi sent, potser una mica més altes que els objectius marcats per la UE (2%). Per això pren en aquest estudi el 2,25%. Entenem que aquest paràmetre afecta als ingressos i les despeses en la mateixa proporció, l'evolució d'aquestes magnituds seguirà la tendència de l'IPC marcat.

- Ingressos derivats de la pròpia activitat marcat per llei 10,65 €/m^2 útil i para los annexos 5,33 €/m^2 útil.

- Despeses derivades de la pròpia activitat: un total de 25% dels ingressos de los habitatges desglossat de la manera següent:

Reducció per impagats/Reducció per no lloguer local	5%
Despeses d'explotació	12,00%
Altres/Diverses despeses	3,0%
Manteniment	5%
Total Despenses	25,00%

I para los garatges un 18% desglossat de la manera següent:

Reducció per impagats/Reducció per no lloguer local	5%
Despeses d'explotació	6,00%
Altres/Diverses despeses	2,0%
Manteniment	5,0%
Total Despenses	18,00%

- Es realitzarà un exercici considerant 6.515,11 m^2 construïts de habitatge i 2.604,00 m^2 de garatge que per la proporcions útil/construït, 0,75, resultaria 4.886,33 m^2 útils d'habitatge protegit i 1953,00 m^2 útils de garatge.

- Inversions necessàries: el cost de construcció és una mitjana ponderada entre el BEC, Emedos i el COAC per a una casa plurifamiliar entre mitgeres de aprox. 70 m^2 i de qualitat mitjana , amb un resultat de 1.241,74 €/m^2 construïts, igual que l' habitatge protegit en règim general, i 700,80 €/m^2 construïts para los annexos.

- El valor residual del sòl urbanitzat serà la diferència entre el sumatori de les rendes actualitzades a l'any zero i el cost d'inversió/construcció feta l'any zero.

A continuació es reflecteix un quadre amb les principals magnituds:

Valor del sòl Urbanitzat per us Habitatge Protegit Genèric en Règim Específic				
Paràmetres bàsics de Habitatge Protegit			Capitalització de Rendes	
Sostre d'habitatge Protegida específica		6.515,11 m2	% increment anual renda	2,25%
Rati de superfície per Habitatge Útil/Construït		0,75	IPC Despenses	2,25%
Preu de lloguer mensual per m² útil Habitatge		10,65 €	Període capitalització	75 anys
Preu de lloguer mensual per m² útil Annexos		5,33 €	Taxe de Descompte	7,628%
Preu mitjà lloguer mensual m² construït (sostre)		7,99		
Aproximació compte d'explotació anual			Valor capitalització actualitzat (VAN)	8.714.132,95 €
Ingrés brut		624.473,29 €	VAN m²construït	1.337,53
Total Ingressos		624.473,29 €	Cost de la inversió m² Construït	1.241,74
Reducció per impagats/Reducció p	5,0%	31.223,66 €		
Manteniment	5,0%	31.223,66 €	Cost de la inversió €	8.090.064,20 €
Despeses d'explotació	12,0%	74.936,80 €		
Altres/Diverses despeses	3,0%	18.734,20 €	Valor del sòl urbanitzat	624.068,75 €
Total Despenses		156.118,32 €		
Resultat de l'explotació		468.354,97 €	**Valor del sòl urbanitzat per m²**	**95,79 €**
Resultat de l'explotació per m² construït		71,89 €		

Valor del sòl Urbanitzat per Annexos de Habitatge Protegit Genèric en Règim Específic				
Paràmetres bàsics de Habitatge Protegit			Capitalització de Rendes	
Sostre soterrani		2.604,00	% increment anual renda	2,25%
Rati de superfície per Aparcament Útil/Construït		0,75	IPC Despenses	2,25%
Preu de lloguer mensual per m² útil Annexos		5,33	Període capitalització	75 anys
Preu mitjà lloguer mensual m² construït (sostre)		4,00	Taxe de Descompte	7,628%
Aproximació compte d'explotació anual				
Ingrés brut		124.913,88 €	Valor capitalització actualitzat (VAN)	1.905.783,66 €
Total Ingressos		124.913,88 €	VAN m²construït	731,87
Reducció per impagats/Reducció p	5,0%	6.245,69 €	Cost de la inversió m² Construït	700,80
Manteniment	5,0%	6.245,69 €		
Despeses d'explotació	6,0%	7.494,83 €	Cost de la inversió €	1.824.877,74 €
Altres/Diverses despeses	2,0%	2.498,28 €		
Total Despenses		22.484,50 €	Valor del sòl urbanitzat	80.905,92 €
Resultat de l'explotació		102.429,38 €		
			Valor del sòl urbanitzat per m²	**31,07 €**
Resultat de l'explotació per m² construït		39,34 €		

El valor residual del sòl urbanitzat per a habitatges protegits en règim específic resultant és un valor de **95,79 €/m²st i 31,07 €/m²st** para los annexos.

Valor del Sòl Urbanitzat				
Tipologia d'Usos	**Vv**	**K**	**Vc**	**Vrs**
Habitatge Plurifamiliar HPO Especific			1.241,74 €/m²	**95,79 €/m²**
HPO Especific Annexos			700,80 €/m²	**31,07 €/m²**

S' ha comprovat que els valors del lloguer utilitzats siguin menors que els del mercat lliure. Per a això s' ha utilitzat dues metodologies:

1.- L'índex de lloguer facilitat per l'agència d'habitatge de Catalunya per a la zona més pròxima al àmbit (Sant Narcís) i amb els paràmetres de la qualitat i qualificació més semblants, amb els següent resultats:



Tanmateix, i vista la metodologia que s'utilitza, Font de dades: 2020-2021-2022, 340.191 habitatges cal fer aquests preciós a l'any 2.025. En base als IPC dels anys 2.021 (10,7%), 2.022 (5,8%), 2.023 (3,1%) i 2.024 (2,8%), es determina un coeficient d'actualització de 12,60% obtenint-se els següents resultats:

		Àrea Inferior	Índex	Àrea Superior
Agència de l'Habitatge de Catalunya		10,23 €/m²	11,21 €/m²	14,79 €/m²
Actualització	12,60%	1,29 €/m²	1,41 €/m²	1,86 €/m²
Nou valor actualitzat		**11,52 €/m²**	**12,62 €/m²**	**16,65 €/m²**
Preus Decret llei 2/2025		**10,65 €**	**10,65 €**	**10,65 €**
Variació %		**-7,54%**	**-15,63%**	**-36,05%**

2.- S'ha realitzat un estudi dels actuals preus de lloguer d'habitatge a les zones limítrofes a l'àmbit al portal idealista amb els resultats següents:

Test	Situació aproximada	Font	Preu euros	Super. construïda	Preu unitari €/m²	Promoció/ Oferta	Alt.	Asc.	Qualf. Energ.	Any Constr./ Refor.	Cal / A.A.	Altres Instal·lacions	Preu Final €/M²
1	Alquiler de piso en avenida de Sant Narcís,	https://www.idealista.com/inmueble/105404575/	1.340	1,03 103	13,01	0,95 Oferta	6º	1 SI	Trámit	1,1 1992	1 SI	0,9 Moblat	12,60
2	Alquiler de piso en calle de Oviedo	https://www.idealista.com/inmueble/107149014/	1.100	1 75	14,67	0,95 Oferta	1º	1 SI	E	1,15 1963	1,05 NO	0,9 Moblat	15,14
3	Alquiler de piso en avenida de Sant Narcís,	https://www.idealista.com/inmueble/105267364/	1.450	1,02 96	15,10	0,95 Oferta	2º	1 SI	Trámit	1,1 1981	1 SI	0,9 Moblat	14,49
4	Alquiler de piso en calle Pere Compte, 12	https://www.idealista.com/inmueble/108136199/	1.100	1,03 120	9,17	0,95 Oferta	4º	1 SI	E	1,15	0,95 A.A.	0,9 Moblat	8,82
5	Alquiler de piso en Sant Narcís	https://www.idealista.com/inmueble/108062634/	849	1,02 91	9,33	0,95 Oferta	1º	1 SI	E	1,15	1 SI	1 No equipat	10,40
6	Alquiler de piso en calle de Bilbao	https://www.idealista.com/inmueble/106688008/	1.200	1,02 97	12,37	0,95 Oferta	2º	1 SI	Trámit	1,05 2006	0,95 A.A.	0,9 Moblat	10,76
7	Alquiler de piso en avenida de Sant Narcís,	https://www.idealista.com/inmueble/105267089/	1.450	1,02 95	15,26	0,95 Oferta	3º	1 SI	Trámit	1,1 1987	0,95 A.A.	0,9 Moblat	13,91
8	Alquiler de piso en calle de Montbò	https://www.idealista.com/inmueble/108120786/	1.100	1,03 107	10,28	0,95 Oferta	2º	1,1 NO	E	1,15	1,05 NO	0,9 Moblat	12,03
9	Alquiler de piso en Fontajau-Domeny	https://www.idealista.com/inmueble/108172419/	900	1,02 79	11,39	0,95 Oferta	1º	1 SI	D	1,05	1 SI	0,9 Moblat	10,43
		Valor Promig		95,89	12,29								

Valor de mercat homogeneïtzat €/m² construït/mes	12,60
Preus Decret llei 2/2025 €/m² construït/mes	7,99
Variació % sobre el mercat	-36,62%

Per la qual cosa es pot concloure clarament que els preus del lloguer marcats per la llei 2/2025 són clarament menors que els preus de lloguer lliures del mercat.

4.4 Tipologia d' habitatge lliure en zona de ciutat Jardí

La "clau 2.3" és una classificació urbanística que es troba en diversos plans generals d'ordenació urbana (PGOU) de municipis catalans. Aquesta clau s'utilitza per identificar una zona urbana específica amb unes condicions i usos determinats.

Definició i característiques principals

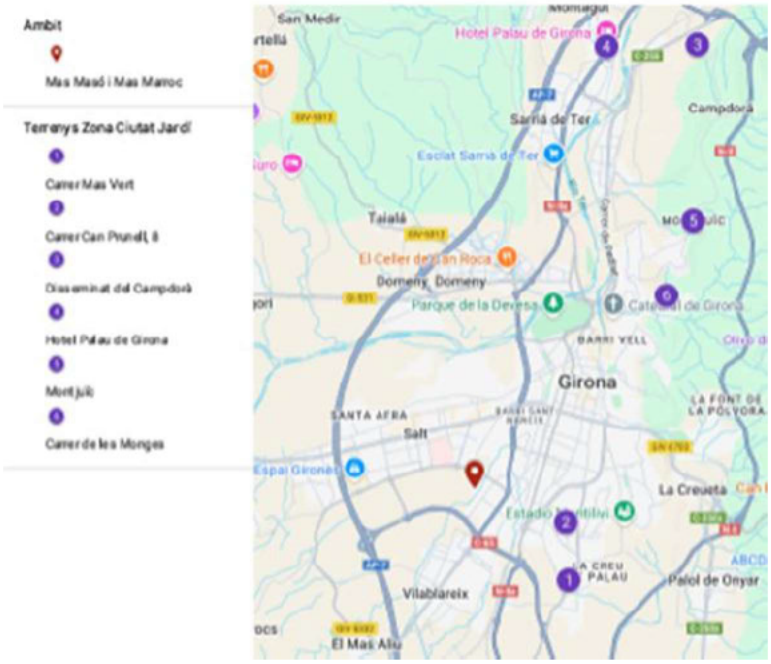
Zona de ciutat jardí amb parcel· la gran: En molts municipis, la clau 2.3 fa referència a àrees urbanes qualificades com a "ciutat jardí" amb parcel· les de grans dimensions, sovint amb edificació aïllada o amb baixa densitat d'ocupació. Aquesta tipologia busca preservar espais lliures i una certa qualitat ambiental, amb edificis envoltats de jardins privats.

Subzones: En alguns casos, la clau pot tenir subzones, com en el nostre cas la 2.3.d, que concreten encara més les condicions d'edificació o ús, descrites en les normes urbanístiques.

Per valorar aquesta mesura d'immoble no es pot fer la metodologia tradicional , usada, en no trobar en l'àrea d'influència suficients testimonis de mercat, per la qual cosa es recorrerà al mercat de valoració de terrenys, que pel mètode de comparació i amb prou testimonis de mercat equiparables, podrem obtenir una valoració objectiva.

Els testimonis de mercat seleccionats se situen en el mapa de la manera següent:

Girona - Trueta



Test	Situació aproximada	Font	Preu euros	Super. construïda	Preu unitari €/m²	Àrea / Situació	Coef. Edif.	Qualificació urbanística
1	Terreno en venta en calle Mas Vert	https://www.idealista.com/inmueble/107375376/	750.000 €	1.225	612,24 €/m²	residencial de Palau	0,4	2.3.a
2	Terreno en venta en calle Can Prunell, 8	https://www.idealista.com/inmueble/105680210/	515.000 €	800	643,75 €/m²	Barri de Palau	0,77	2.3.c
3	Terreno en venta en Disseminat del Campdorà	https://www.idealista.com/inmueble/106713428/	140.000 €	1.850	75,68 €/m²	Campdorà	0,7	2.2.p
4	Terreno en venta en Palau	https://www.idealista.com/inmueble/39237654/	349.000 €	832	419,47 €/m²	zona de Palau de Girona	0,4	2.3.e
5	Terreno en venta en Montjuïc	https://www.idealista.com/inmueble/107367078/	220.000 €	880	250,00 €/m²	Montjuïc	0,5	2.3.d
6	Terreno en venta en calle de les Monges	https://www.idealista.com/inmueble/106881267/	395.000 €	937	421,56 €/m²	Sant Daniel-Vila Roja	0,5	2.3.e

Valor de mercat	**403,78 €/m²**	**0,5450**
Valor de mercat homogeneïtzat: valor de mercat o preu més probable de venda	**239,16 €/m²**	**0,3228**

Com es pot observar en el quadre anterior, el valor de mercat obtingut és de 403,78 €/m² sobre la superfície del terreny, amb un coeficient d'edificabilitat mitjà de 0,5450 m²st/m² s. En el nostre cas, el coeficient d'edificabilitat , incloent l'edificació auxiliar existent de 68,75 m², és de 0,3228, per la qual cosa es realitza la correcció per a l'edificació real descrita en les normes urbanístiques, amb el resultat de **239,16 €/m² sobre la superfície del terreny**.

4.5 Activitat comercial Parc Mitjanes TUC

Els establiments comercials es poden implantar únicament a les àrees on s'admet l'ús comercial per a la categoria corresponent. A continuació es detalla (de manera genèrica) on es poden localitzar els diferents tipus d'establiment:

Classificació	Localització
(PEC) < 800 m²	Sòl residencial dominant (dins o fora de la TUC)
(MEC) > 800 < 1.300 m²	Dins de la TUC de Municipis de > 5.000 habitants o capitals de comarca
(GEC) > 1.300 < 2.500 m²	
(GECT) > 2.500 m²	Dins de la TUC de Municipis de > 50.000 habitants o capitals de comarca
(ECS)	Tots els àmbits on s'admet l'ús comercial (dins o fora de la TUC)

Tant els MEC, els GEC, com els (GECT) es poden localitzar, de manera excepcional, fora de la trama urbana consolidada (TUC), quan s'implantin en zones d'accés restringit com estacions de trens, ports i casos justificats.

Establiments comercials singulars (ECS): els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, embarcacions i altres vehicles, maquinària, materials per a la construcció i articles de sanejament, pirotècnia, i els centres de jardineria i vivers.

El producte immobiliari a què fa referència aquest cas seran naus/edificis d'ús comercial de dimensions mínimes de 500 m^2 incloses en Trama urbana consolidada d'acord amb la legislació d'establiments comercial (TUC).

Seguint la mateixa metodologia i forma d'estudi dels casos anteriors es prendran testimonis de mercat en l'àmbit de creixement del sistema urbà de Girona.

En l'àmbit de creixement del sistema urbà de Girona, no hi ha prou testimonis per obtenir un valor objectiu. És a dir, no hi ha disponible aquest producte immobiliari per a la venda. Per això, s'ha hagut d'ampliar l'àmbit de cerca al voltant de Girona, arribant fins a la segona corona de Barcelona, entenent que poden ser valors representatius de la situació de l'ampliació de l'àmbit urbà de Girona.

Els testimonis seleccionats se situen en un pla de la manera següent:



Els paràmetres de comparació i els coeficients d'homogeneïtzació utilitzats per cada un dels usos es detalla a continuació:

Comercial TUC	★★★	★★☆	★☆☆	☆☆☆	★☆☆	★★☆	★★★
Factor de Negociació		Oferta	0,95	1	Promoció		
Situació		0,9	0,95	1	1,05	1,1	
Instal-lacions i equipaments	0,9	0,95	0,98	1	1,05	1,1	1,15
Carasteísticas constructives, distribució	0,9	0,95	0,98	1	1,05	1,1	1,15
				< 10 anys	10<anys<25	25<anys<45	> 45 anys
Antiguitat, estat de conservació				1,05	1,1	1,15	1,2
Façana		0,95	0,98	1	1,02	1,05	

La descripció dels paràmetres seleccionats i la ponderació respecte a l'immoble de referència són els mateixos que en el cas anterior de l'habitatge plurifamiliar, a excepció de:

- Façana: En el cas de locals comercials, un dels paràmetres que més influeixen en la seva valoració, són els metres lineals de façana a vies de comunicació, i l'accessibilitat del client potencial al seu interior, així com la possibilitat de tenir accés independent per a el desplaçament de mercaderies.

Entre altres els paràmetres utilitzats són

A.A. = Aire condicionat
S.A. = Sistema d'alarma
S.H. = Sortida de fums
Cal = Calefacció

Una vegada comparats i homogeneïtzats els testimonis de l'estudi de mercat en funció dels paràmetres detallats anteriorment, el valor de mercat o preu més probable de venda l'immoble de

característiques similars al immoble objecte de referència i equiparat a nova construcció. El valor és de **1.648,18 €/m²st construït.**

Seguint la metodologia Vrs= Vm / K - Vc es determinarà el valor residual del sòl urbanitzat per a usos de activitat comercial TUC aplicant els valors K (1.3) i Vc (cost de construcció).

Aquest últim valor s' obté, com en els casos anteriors per la mitjana ponderada dels valors proposats pel BEC, Emedos i COAC, realitzant els deguts ajustaments per a la seva homogeneïtzació.

Costo de Construcció	Referència	Referència	Cost Construcció Darrer Trimestre	Seg. Sal. i Honoraris	Cost Final	Mitjana Vc
Naus Comercials TUC	BEC	Construccion Mixta	823,99 €/m²	83,39 €/m²	907,38 €/m²	803,47 €/m²
	EMEDOS	Nave 15 m luz	657,92 €/m²	66,58 €/m²	724,50 €/m²	
	COAC	Nave comercial	706,98 €/m²	71,55 €/m²	778,53 €/m²	

Valor el Sòl Urbanitzat				
Tipogia d'Usos	Vv	K	Vc	VRS
Parc Mitjanes TUC	1.648,18 €/m2	1,3	803,47 €/m2	464,36 €/m2

Pel que es conclou que el valor residual del sòl per a Parc comercials Mitjanes comercials en trama urbana consolidada és de **464,36 €/m²st**.

Testimonis de mercat de locals comercials > 500 m² TUC . Oferta i venda a l'àmbit de Girona

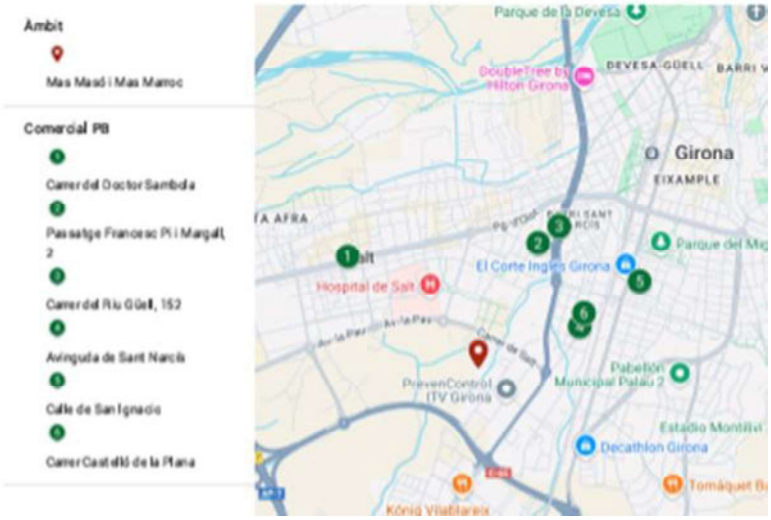
Test	Situació aproximada	Característiques Bàsicas	Font	Preu euros	Super. construïda	Preu unitari €/m²	Promoció/ Oferta	Àrea / Situació	Any Constr. / Refor.	Qualf. Energ.	Alt.	Façana	Altres Instal·lacions	Coef. Homogeneïtzació	Preu Final €/M²
1	Nave en venta en Sant Narcís	Nave en venta al polígono consolidado de Mas Xirgu. Polígono situado estratégicamente en la zona sud de la ciudad, a 2 minutos de la AP-7 y de la N-II, y a 10 minutos del centro de Girona.	https://www.idealista.com/inmueble/103574090/	2.300.000 €	1900	1.210,5 €	Oferta	Sant Narcís	1,15 1.970	Tràmit	Baix	1	1	1,09	1.322,50
2	Local en venta en Barri Vell	Precio: 2.990.000€ con una tasación oficial valorada en más de 7.000.000€. Kamvy, una agencia especializada en traspasos de hostelería en Barcelona, se complace en presentar una oportunidad excepcional en las afueras de la capital de Girona.	https://www.idealista.com/inmueble/102505704/	2.990.000 €	1214	2.462,9 €	Oferta	Barri Vell	1,1	Exento	Baix	1 Aparador	0,9 A.A./S.H.	0,89	2.195,68
3	Local o nave en venta en Centre	CEIGRUP-F. COMPANY. Local comercial en venta, situado en el centro ciudad, con una superficie de 954.30m².Segunda mano/buen estado. Distribución diáfana. 1 aseos o baños Situado a pie de calle	https://www.idealista.com/inmueble/101205007/	1.100.000 €	954,3	1.152,7 €	Oferta	Figueres	1,2	Tràmit	Baix	1 6m	1,1	1,25	1.445,46
4	Local o nave en venta en Riudellots	Nave comercial de 560 m2 en venta. Dispone de 345 m2 en planta y 215 m2 en el primer piso, 160 m2 de patio y una altura de 8 metros. Con agua y luz.	https://www.idealista.com/inmueble/99439023/	860.000 €	560	1.535,7 €	Oferta	Riudellots de la Selva	1,1	Exento	Baix	1 24m	1	1,05	1.604,82
5	Local en venta en Cavall Bernat-Cala	Edificio con un enorme potencial a solo 150 metros de la playa y 100 metros del Ayuntamiento. Ideal para destinarlo a local comercial, restaurante, hostal o hotel. Cuenta con:	https://www.idealista.com/inmueble/37866357/	1.350.000,00	990	1.363,6 €	Oferta	Platja d'Aro	1,2	Tramit	Baix	1 14 Aparador	1 S.H.	1,14	1.554,55
6	Local en venta en Av de la vila de Blanes, 155	Oferim una oportunitat única per a les grans empreses nacionals que busquen expandir-se en una ubicació privilegiada a la Costa Brava. A l'entrada principal sud de Lloret de Mar, una ciutat animada i cosmopolita amb més de 45.000	https://www.idealista.com/inmueble/101819802/	1.690.000 €	1000	1.690,0 €	Oferta	Fenals	1,1 2.002	Tràmit	Baix	1 3 Aparadors. Cantunada	1 A.A.	1,05	1.766,05

Valor Promig (no es una indicació de valor, al tractar-se de mostres no homogénies)	**1.569,2 €**
Valor de mercat homogeneïtzat: valor de mercat o preu més probable de venda	**1.648,18 €**

4.6 Locals comercials en planta baixa de tipologia residencial.

Si es considera un àmbit major com a àmbit la zona de creixement de Girona existeix un mercat variat que seleccionant els testimonis representatius els podem representar al mapa:

Girona - Trueta



Els paràmetres de comparació i els coeficients d'homogeneïtzació utilitzats per cada un dels usos es detalla a continuació:

Locals Comercials	★★★	★★☆	★☆☆	☆☆☆	★☆☆	★★☆	★★★
Factor de Negociació		Oferta	0,95	1	Promoció		
Situació		0,9	0,95	1	1,1		
Instal-lacions i equipaments	0,9	0,95	0,98	1	1,05	1,1	1,15
				< 15 anys	15<anys<30	30>anys	
Antiguitat, estat de conservació,carasteísticas				1	1,05	1,1 - 1,15	
Façana		0,95	0,98	1	1,02	1,05	

Entre altres els paràmetres utilitzats són

A.A. = Aire condicionat

S.A. = Sistema d'alarma

S.H. = Sortida de fums

Cal = Calefacció

Una vegada comparats i homogeneïtzats els testimonis de l'estudi de mercat en funció dels paràmetres detallats anteriorment, el valor de mercat o preu més probable de venda l'immoble de característiques similars al immoble objecte de referència i equiparat a nova construcció. El valor és de **1.356,07 €/m²st construït.**

Testimonis de mercat de locals comercials en Planta Baixa . Oferta i venda a l'àmbit de creixement del sistema urbà de Girona.															
Test	Situació aproximada	Característiques Básicas	Font	Preu euros	Super. construïda	Preu unitari €/m²	Promoció/ Oferta	Àrea / Situació	Any Constr. / Refor.	Qualf. Energ.	Alt.	Façana	Altres Instal·lacions	Coef. Homogeneïtzació	Preu Final €/M²
1	Local en venta en Centre	Magnifico local esquinero de 121 m2 ubicado en la Maçana, en la mejor zona residencial de Salt. Con todos los servicios cerca, el Espai Gironés y la salida de la autopista AP-7 gerona sud a tan solo 2 minutos, a 10 minutos de Gerona centro. Es un local con muchas posibilidades para montar cualquier tipo de negocio,	https://www.idealista.com/inmueble/84277502/	160.000 €	1 121	1.322,3 €	0,95 Oferta	1 Centre	1,05 2.001	Tràmit	Baix	1 12m Cantoner	1	1,00	1.319,01
2	Local o nave en venta en Passatge	¡Excelente oportunidad de compra! Local comercial de 140m2 con salida de humos, en el barrio de Can Gibert del Pla, justo enfrente del mercado semanal de Santa Eugenia, ideal para ubicar un negocio de restauración. Además de su ubicación	https://www.idealista.com/inmueble/102051104/	144.900 €	1 143	1.013,3 €	0,95 Oferta	0,95 Santa Eugenia	1,1 1.997	Tràmit	Baix	1 3 aparadors	1	0,99	1.005,94
3	Local en venta en riu güell, 152	Local de 83m2 útil amb aparador local de 83m2 útils amb doble aparador, de 6,50m lineals de façana. Distribuït amb sala d'exposició (sala principal), zona de magatzm i servei.	https://www.idealista.com/inmueble/97731414/	150.000 €	1 100	1.500,0 €	0,95 Oferta	1 Santa Eugenia	1,15 1.970	G	Baix	1 2 aparadors 6m	1	1,09	1.638,75
4	Local o nave en venta en Sant Narcís	Local de planta baja situado en Av. Sant Narcís, tiene una superficie útil de 93 metros cuadrados, es diáfano, dispone de un aseo, persiana enrollable y automatizada, los suministros (luz y agua) están dados de alta, la finca no dispone de salida de	https://www.idealista.com/inmueble/106165322/	150.000 €	1 98	1.530,6 €	0,95 Oferta	1 Girona	1,05 2.002	C	Baix	1 6 aparadors	1	1,00	1.526,79
5	Local en venta en calle Sant Ignasi	Superficie total 251 m², local superficie solar 251 m², superficie útil 251 m², estado conservación: buen estado, nº de planta: 1, nivel energético de emisiones: E, 40, nivel energético de consumo: E, 157.	https://www.idealista.com/inmueble/96762445/	290.000 €	1 251	1.155,4 €	0,95 Oferta	1 Migdia Casernes	1,05 2.006	E	Baix	1 9 m.	1	1,00	1.152,49
6	Local o nave en venta en calle Castelló de	Local comercial de planta baja situado en el barrio de Sant Narcís de Girona. Tiene una superficie total construida aproximadamente de 188 metros cuadrados, con espacios grandes, amplios y luminosos. Su fachada es accesible por la Avenida Sant Narcís, o bien por la calle Castelló de la Plana, lo	https://www.idealista.com/inmueble/106087608/	257.000 €	1 188	1.367,0 €	0,95 Oferta	1 Sant Narcís	1,15	G	Baix	1 4 aparadors/Cantunada	1	1,09	1.493,47
		Valor Promig (no es una indicació de valor, al tractar-se de mostres no homogénies)			150,17	1.314,8 €	Valor de mercat homogeneïtzat: valor de mercat o preu més probable de								1.356,07 €

Seguint la metodologia Vrs= Vm / K - Vc es determinarà el valor residual del sòl urbanitzat per a usos locals Comercials en planta baixa aplicant els valors K (1.3) i Vc (cost de construcció= 711,71 €/m^2) ja que en aquest tipus d'estudiós se sol calcular com el 50% del valor d'una cas Plurifamiliar Llibre.

Valor del Sòl Urbanitzat				
Tipologia d'Usos	**Vv**	**K**	**Vc**	**Vrs**
Locals comercials en Planta Baixa	1.356,07 €/m^2	1,30	711,71 €/m^2	**331,42 €/m^2**

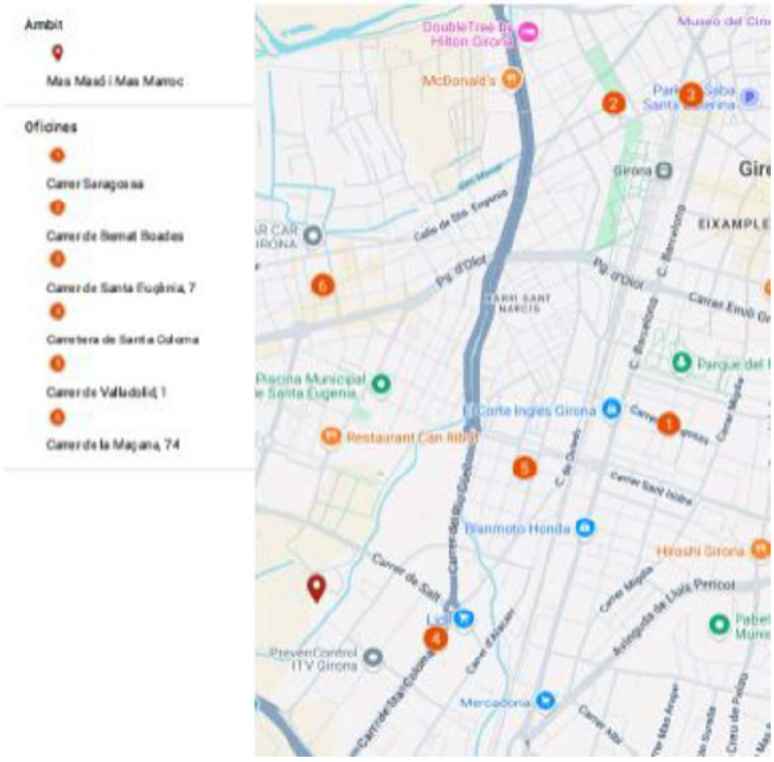
Pel que es conclou que el valor residual del sòl per Locals comercials TUC en planta baixa a la trama urbana consolidada és de **331,42 €/m^{2}st**.

4.7 Oficines i/o activitats de coneixement.

Si l'àmbit d'estudi s'amplia al sistema metropolità de Girona, el mercat és més ampli sempre i quan se situï en àrees d'alta accessibilitat, amb alta centralitat o lligats amb centres econòmics o d'activitat pública. No obstant, els valors residuals dels sòl són també baixos.

A continuació es detallen la situació en el pla dels testimonis seleccionats y els resultats de l'anàlisi del portal Idealista:

Girona - Trueta



Testimonis de mercat de Oficines . Oferta i venda a l'àmbit de creixement del sistema urbà de Girona.											
						Coef. Homogeneïtzació				
Test	Situació aproximada	Font	Preu euros	Super. construïda	Preu unitari €/m²	Promoció / Oferta	Any Constr./ Refor.	Alt.	Situació	Preu Final €/M²
1	Oficina en venta en Migdia Casernes	https://www.idealista.com/inmueble/102777956/	175.000	299	585,28	0,95	1,15	Planta - 1	Calle saragossa	**703,37**
3	Oficina en venta en Santa Eugenia	https://www.idealista.com/inmueble/99079124/	495.000	196	2.525,51	0,95	1,05	Planta 3	Carrer Bernat Boades	**2.519,20**
4	Oficina en venta en calle de Santa Eugènia, 7	https://www.idealista.com/inmueble/103897077/	495.000	198	2.500,00	0,95	1,05	Planta 3	Santa Eugènia, 7	**2.493,75**
5	Oficina en venta en Sant Narcís	https://www.idealista.com/inmueble/107568673/	99.500	83	1.198,80	0,95	1,1	Bajo +1	Carrer de sta coloma	**1.252,74**
6	Oficina en venta en calle Valladolid, 1	https://www.idealista.com/inmueble/37201008/	95.000	82	1.158,54	0,95	1,1	Bajo +1	Valladolid 1	**1.210,67**
7	Oficina en venta en calle de la Maçana, 74	https://www.idealista.com/inmueble/104529076/	85.000	61	1.393,44	0,95	1,1	Bajo +1	Maçana, 74	**1.456,15**
									Valor de mercat homogeneïtzat: valor de mercat o preu més probable de venda	**1.786,50**

Sobre aquest valor mitjà de mercat homogeneïtzat de 1.786,50 €/m² es pot obtenir el valor residual del sòl urbanitzat per a l'ús d'1,3 com a valor del coeficient K i un valor de construcció com el que segueix:

oficines	BEC	Oficines	1.295,15 €/m²	166,94 €/m²	1.462,09 €/m²	1.229,87 €/m²
	EMEDOS	(No hi ha referència)				
	COAC	Oficines	883,73 €/m²	113,91 €/m²	997,64 €/m²	

Valor del Sòl Urbanitzat				
Tipologia d'Usos	**Vv**	**K**	**Vc**	**Vrs**
Oficines ; Planta Pis	1.786,50 €/m²	1,30	1.229,87 €/m²	**144,36 €/m²**

Pel que es conclou que el valor residual del sòl per oficines és de **144,36 €/m²st.**

4.8 Activitat Hotelera

Dins de l'activitat econòmica productiva cal incloure un seguit d'usos destinats a equipament privat com los hotels ,la residència geriàtrica o d'estudiants que són usos que complementen la implantació de l'Hospital Universitari.

S'ha estudiat, des d'un punt de vista econòmic, les diferents alternatives possibles , sent l'activitat hotelera la que major resultat econòmic proporciona com a valoració urbanística.

Atès la inexistència de mercat en l'àmbit d'estudi fa considerar que el millor sistema de càlcul és el de capitalització actualitzada de rendes. A més, cal tenir en compte, que aquest ús es valora habitualment d'aquesta manera, en tant es produeixen ingressos com a immoble lligat a una activitat econòmic.

La metodologia que es desenvoluparà és la capitalització dels fluxos de caixa, acceptat i reconegut mètode de valoració que a diferència del mètode de comparació seguit fins ara, determina la generació actual de fons lliure de caixa, i per tant la rendibilitat d'una inversió que s'obté capitalitzant, a les taxes de mercat, el benefici net atribuït a l'immoble.

La validació legal d' aquest mètode, així com el seu desenvolupament ha estat àmpliament descrit a l' apartat de l' habitatge plurifamiliar protegit en règim general específic.(A l'ordre ECO 805/2003

Article 24. Aplicabilitat del mètode d' actualització. Article 25. Requisits per a la utilització del mètode d' actualització.)

Per tal de realitzar aquest càlcul, en aquesta valoració s'utilitza la següent fórmula:

$$\sum VAN_0 = \sum VAN_n / (1+i)n$$

On "n" és el número de fluxos efectius, i "i" és el descompte de la taxa de risc en aquest cas.

Hi ha certs paràmetres necessaris per a la determinació de la capitalització actualitzada de rendes com són:

- La taxa de descompte utilitzada o retorn anual de la inversió per als grans inversors immobiliaris serà la rendibilitat de la inversió. Aquesta rendibilitat ens ve marcada per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl on fixa la prima de risc (PR) en un 11% i taxa lliure de risc (TLR) que serà la rendibilitat interna dels bons de 2 a 6 anys publicada pel Banc d'Espanya que el mes de abril la situa en 2,528%. Per tant s'hauria de fer una taxa de descompte de 13,528%.

- El valor residual del sòl urbanitzat per a aquesta activitat serà el valor VAN descomptat del TIR de l'inversor.

- L'horitzó temporal (n) és el número d'anys durant el qual es considera la generació de rendes. Aquest període depèn d'una sèrie de factors, com són: l'entorn econòmic, l'activitat desenvolupada per l'empresa, la posició de l'empresa en el mercat, la dimensió de l'empresa, el nivell d'informació o la vinculació de l'empresa amb el seu propietari. En el cas que ens ocupa s'ha considerat 50 anys en tant és el temps màxim amortització de l'edifici.

- Evolució de l'IPC Actualment estem en una situació d'IPC per a la zona euro 2,2%, encara que a Espanya ha baixat a l'2,3% , però entenem que en un horitzó de 50 anys, la situació econòmica s'estabilitzi sent, potser una mica més altes que els objectius marcats per la UE (2%). Per això pren en aquest estudi el 2,25%. Entenem que aquest paràmetre afecta als ingressos i les despeses en la mateixa proporció, l'evolució d'aquestes magnituds seguirà la tendència de l'IPC marcat.

- Ingressos derivats de la pròpia activitat:

Els indicadors de rendibilitat del sector Hoteler són les estadístiques que s'utilitzen per mesurar aquesta variable, on :

RevPAR = ADR * Grau d'Ocupació

Essent:

RevPAR = Ingressos per habitació disponible
ADR = Facturació mitjana per habitació ocupada

Es faran les estadístiques sobre els indicadors de rendibilitat, classificat per marques turístiques per a l'any 2.024 per l'IDESCAT a partir de l'Enquesta d'ocupació hotelera de l'INE. (https://www.idescat.cat/indicadors/?id=aec&n=10754&lang=es)

	ADR	RevPAR	% Ocupació
Total	131,26	93,9	71,5%
Barcelona	172,34	138,38	80,3%
Costa Brava	103,61	68,85	66,5%
Costa Daurada	102,25	72,87	71,3%
Costa Barcelona	95,13	68,52	72,0%
Paisatges Barcelona	90,4	43,69	48,3%
Pirineus	81,33	29,22	35,9%
Terres de Lleida	59,99	28,77	48,0%
Terres de l'Ebre	81,67	45,66	55,9%
Val d'Aran	118,69	65,83	55,5%

Per tant, Girona, inclosa en la marca turística de Costa Brava, va tenir un ingrés mitjà, durant 2.024, de 68,85 €/dia per habitació disponible.

Tanmateix, cal discriminar aquests ingressos en funció de les diferents àrees d'hotels i ajustar els ingressos previstos per a un hotel de quatre estrelles que és l'objecte d'estudi.

Per a això s'han de fer les estadístiques dels indicadors de rendibilitat del sector hoteler , desglossat per categories, a l'àrea de Catalunya y publicades per l'IDESCAT en base a l'enquesta d'ocupació hotelera de l'INE. (https://www.idescat.cat/indicadors/?id=aec&n=10522&lang=es)

	ADR	RevPAR	% s/Total
Total	131,26	93,9	100,0%
Cinco estrellas de oro	315,28	197,16	210,0%
Cuatro estrellas de oro	135,19	102,73	109,4%
Tres estrellas de oro	106,62	75,99	80,9%
Dos estrellas de oro	97,58	65,89	70,2%
Una estrella de oro	108,79	73,22	78,0%
Dos y tres estrellas de plata	95,47	56,2	59,9%
Una estrella de plata	90,64	55,2	58,8%

Per tant s'estima que el mitjà per habitació disponible a la zona de la Costa Brava d'un hotel de quatre estrelles és de 75,32 €/dia (68,85 €/dia * 109,4%).

Addicionalment existeixen altres ingressos a considerar en funció de dos conceptes:

o Restauració xifrat en un 30% bàsicament menjador per esmorzars, dinars i sopar.

o Altres ingressos xifrat en un 15% com són set de pàrquing, lloguers de bicicletes, serveis de bugaderia, comissions de reserves, vending, etc.

- Les condicions estimades de sostre per habitació s'estima a l'entorn dels 34,82 m^2st . (7.800 m^2 de sostre sobre rasant entre 224 habitacions)
- Despeses derivades de la pròpia activitat: S'aplicarà l'estructura de costos, en funció dels ingressos, d'un hotel de 4 estrelles en tant correspon a una tipologia de serveis similar, basat en les macromagnituds del sector d'hostaleria per a Catalunya publicat per l'IDESCAT per a l'any 2.022 a partir de les estadístiques del sector Serveis de l'INE.

(https://www.idescat.cat/indicadors/?id=aec&n=15561&lang=es)

	Servicios de alojamiento	Servicios de comidas y bebidas	Total
Valor de la producción	5.465.602	11.112.227	16.577.829
Consumo de materias primas y otros aprovisionamientos	598.819	4.410.763	5.009.581
Gastos en servicios exteriores	2.104.364	2.176.693	4.281.056
Valor añadido bruto a precios de mercado	2.762.420	4.524.772	7.287.192
Impuestos sobre la producción y los productos	111.011	49.812	160.824
Subvenciones a la explotación	23.584	54.807	78.392
Valor añadido bruto a coste de los factores	2.674.993	4.529.767	7.204.760
Gastos de personal	1.458.642	3.528.499	4.987.141
Excedente bruto de explotación	1.216.350	1.001.268	2.217.619

Del quadre anterior es pot obtenir una estructura de costos en base als ingressos:

Consum matèries primeres i altres aprovision	10,96%
Despeses de personal	26,69%
Despeses en serveis exteriors	38,50%
Resta de despeses dexplotació	2,03%
Total despeses	**78,18%**

- Inversions necessàries: El cost de construcció de l'immoble s'estima en base al pressupost de referència del COAC. És un pressupost aproximat al cost real, que assegura en la majoria de casos una dispersió menor del 20 % en més o menys sobre el cost real, exclosos despeses generals i benefici industrial.

Conceptes	Hoteles 4*		Hoteles 4*		Hoteles 4*	
	Coef.	Referencia	Coef.	Referencia	Coef.	Referencia
Modul COAC	646,00	gener 2.025	646,00	gener 2.025	646,00	gener 2.025
Cg	0,95	Girona	0,95	Girona	0,95	Girona
Ct	1,2	Edifici aïllat (4 façanes) i a partir del 3er soterrani	1,2	Edifici aïllat (4 façanes) i a partir del 3er soterrani	1,2	Edifici aïllat (4 façanes) i a partir del 3er soterrani
Cq	1	Nivell estàndard segons ús	1	Nivell estàndard segons ús	0,8	Nivell inferior a l'estàndard d'ús (
Cu	2,6	Hotels 4*	1	Locals comercials en planta baixa sense ús específic	0,8	Garatges
PRESSUPOST DE REFERÈNCIA	1.914,74 €/m²		736,44 €/m²		471,32 €/m²	
Bº Industrial 20%	382,95 €		147,29 €		94,26 €	
Costos de llinencies i honoraris 10,5%	241,26 €		92,79 €		59,39 €	
Cost construcción €/m²	2.538,95 €		976,52 €		624,97 €	
Sostre	4.500,00 m2		3.300,00 m2		840,00 m2	
Cost construcción €/m²	**11.425.277,45 €**		**3.222.514,15 €**		**524.976,85 €**	
Total Sostre		**7.800,00 m2**				
Total Costes de construcció €		**15.172.768,45 €**				
Total Costes de construcció €(m²		**1.945,23 €/m²**				

El càlcul de capitalització de rendes efectuat en base a les dades abans exposades estableixen els fluxos de fons anuals, que un cop actualitzats i deduïts les inversions inicials donen el Valor de Capitalització (VAN) de 2.401.008 € que sobre el sostre estimat de 7.800m²st. suposa un valor unitari de repercussió del sòl de **307,82 €/m².**

En concret:

Paràmetres bàsics de Hotels 4 * Girona				
Sostre m^2		**7.800,00**	**Inversions**	
Nº Habitacions		224	Cost de construcció per m2	1.945,23 €/m^2
Rati de superfície per habitació m2		34,82	Cost de construcció per Habitació	67.735,57 €
Preu Mig per Habitació/dia		75,32 €	**Volum total d'inversió Apartaments any 0**	**15.172.768,45 €**
Aproximació Compte d'explotació anual				
Ingressos brut Habitació		6.158.522,37 €	**Capitalització de rendes**	
Ingressos restauració	30%	1.847.556,71 €	Renda anual any 0	1.948.775,33 €
Ingresos adicionales	15%	923.778,36 €	% IPC anual sobre ingressos i despeses	2,25%
Total Ingresos anuals		8.929.857,44 €	Anys	50 anys
Consum matèries primeres i altres aprovision	10,96%	978.367,67 €	Tasa de Descompte	13,528%
Despeses de personal	26,69%	2.383.171,17 €	**Valor VAN**	**17.573.776,54 €**
Despeses en serveis exteriors	38,50%	3.438.170,31 €		
Resta de despeses dexplotació	2,03%	181.372,96 €	**Valor Capitalització (VAN-inversions)**	**2.401.008 €**
Total Despeses anuals	78,18%	6.981.082,11 €		
Resultat de explotació Anual de Apartaments any 0		1.948.775,33 €	**Valor Unitari Sostre €/m2**	**307,82 €**

El valor residual del sòl urbanitzat per resultant és un per a l'ús hoteler és d'un valor de **307,82 €/m^2**.

4.9 Aparcaments

Seguint la mateixa metodologia que en els apartats anteriors, els testimonis de mercat seleccionats es detallen en el plànol avall indicat i a continuació es presenten els resultats:



Testimonis de mercat de Aparcaments . Oferta i venda a l'àmbit de Girona.					
Test	**Situació aproximada**	**Font**	**Preu euros**	**Superfície útil**	**Preu unitari €/m²**
1	Garaje en venta en Sant Narcís	https://www.idealista.com/inmueble/35696002/	22.000	24	916,67
2	Garaje en venta en Mas Masó - Hospital	https://www.idealista.com/inmueble/105601764/	24.500	25	980,00
3	Garaje en venta en Mas Masó - Hospital	https://www.idealista.com/inmueble/106058598/	24.500	15	1.633,33
4	Garaje en venta en Sant Narcís	https://www.idealista.com/inmueble/107366754/	16.000	12	1.333,33
5	Garaje en venta en calle de Valladolid, 13 -11	https://www.idealista.com/inmueble/106347525/	26.000	13	2.000,00
6	Garaje en venta en Sant Narcís	https://www.idealista.com/inmueble/38144408/	13.500	10	1.350,00
7	Garaje en venta en paseo dels Països Catalans	https://www.idealista.com/inmueble/93687527/	24.000	11	2.181,82
8	Garaje en venta en Vilablareix	https://www.idealista.com/inmueble/97070284/	25.900	28	925,00

Mitjana	17,25	1.415,02
Coef. Útil/Construït	0,7325	**1.036,50**

Cal ressaltar que el mercat dels aparcaments s' especifica en m ^{2} útils, no construïts, per la qual cosa s' haurà de realitzar una correcció del preu de mercat. Aquesta correcció s'estima en un coeficient de 0.7325 m^2 útils /m^2 construïts ja que la superfície mitjana construïda per plaça en aparcaments subterranis antics sol situar-se entre 20 i 25 m^2. Aquesta xifra inclou zones de circulació, rampes i espais tècnics, i és inferior a la mitjana dels aparcaments moderns, on sol ser de 25 a 30 m ^{2} per plaça, en el nostre cas 28 m ^{2}.

Per tant el valor de mercat dels aparcaments a la zona d'àmbit serà d'1.036,50 €/m^2 construïts.

Seguint la metodologia Vrs= Vm / K -Vc es determinarà el valor residual del sòl urbanitzat per a usos de activitat comercial TUC aplicant els valors K (1.3) i Vc (cost de construcció).

Aquest últim valor s' obté, com en els casos anteriors per la mitjana ponderada dels valors proposats pel BEC, Emedos i COAC, realitzant els deguts ajustaments per a la seva homogeneïtzació.

Costo de Construcció	Referència	Referència	Cost Construcció Darrer Trimestre	Annexos Garatge	Seg. Sal. i Honoraris	Cost Final	Mitjana Vc
Aparcaments	BEC	Casa de Renta Normal entre medianeras	0,00	722,13	95,68	817,81	711,71
	EMEDOS	Edificio de viviendas entre medianeras con Garaje en el sótano (105 m^2). Calidad Buena	0,00	574,06	76,06	650,12	
	COAC	Edificio de viviendas entre medianeras con Garaje en el sótano (100 m^2). Calidad Buena	0,00	589,15	78,06	667,21	

Valor del Sòl Urbanitzat				
Tipologia d'Usos	**Vv**	**K**	**Vc**	**Vrs**
Aparcaments	1.036,50 €/m^2	1,30	711,71 €/m^2	**85,60 €/m^2**

Pel que es conclou que el valor residual del sòl per aparcaments és de **85,60 €/m²st.**

5. Cessió Obligatòria i Gratuïta a l' Administració actuant de sòl amb Aprofitament Urbanístic.

L'aparat 2 de la Disposició Transitòria Tercera de la Llei 3/2012 de modificació de la LUC estableix:

2. *El percentatge de cessió de sol amb aprofitament del 15% que estableix l'article 45.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present i, en conseqüència, el percentatge d'aprofitament urbanístic de l'article 40.2 del text refós de la Llei de urbanisme, en la redacció de la Llei present, són aplicables als sòls urbanitzables que assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments a partir de l'entrada en vigor de la llei present. Les modificacions dels instruments de planejament general aprovats definitivament de conformitat amb la normativa anterior que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present i que comportin un increment del sostre edificable de sectors de sòl urbanitzable han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, a part de la cessió ordinària que corresponia al sector.*

   Per tant, ates que el sector Mas Marroc es va delimitar amb l'aprovació del PGOU vigent el 2002, el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta de sòl amb aprofitament urbanístic, serà del 10% del que corresponia al sector al que caldrà afegir el 15% de l'increment de l'aprofitament que resulta de la modificació puntual.

   Atès que la modificació incorpora nous usos d'usos a banda d'un increment del sostre, l'aprofitament de cessió s'haurà d'establir a partir del càlcul de l'aprofitament del planejament vigent i el de l'ordenació proposada.

   Pel càlcul de l'aprofitament en termes comparatius caldrà obtenir el valor residual del sòl urbanitzat del planejament vigent i de l'ordenació proposada.

6. Costos d' Urbanització

A manera resumida i en funció dels estudis presentats, es presenten els costs d'urbanitzar de la proposta de modificació a la zona per capítols :

Costos desenvolupament sector - proposta modificació					
Planejament derivat					
PPU	Liq	Si			17.875,07
Estudi inundabilitat detall					13.950,00
Estudi inundabilitat detall (ampl)		Si			3.850,00
Document ambiental estratègic		Si			1.719,00
Estudi avaluació mobilitat generada		Si			3.000,00
Estudi trànsit nou pont		Si			1.490,00
Estudis conveni Salt - Girona		Si			1.611,36
		Si			43.495,43
Gestió urbanística					
Reparcel·lació	Liq	Si		hon tècnics	10.300,00
	Liq	Si		hon jurídics	10.300,00
Mod reparcel·lació, gestió i registre		Si			20.000,00
					40.600,00
Projecte d'urbanització					
Projecte pont c/Salt	Liq	Si			1.980,93
DO carrer de Salt	Liq	Si			14.758,00
Projecte i DO parc ex	Liq	Si			31.600,21
Projecte urb sector		Si			204.047,56
Projecte pont Gerundense			14%		10.080,12
					262.466,82
Total honoraris					**346.562,25**
Urbanització (Executada i liquidada			Sup	Cost unit	Subtotal
Carrer de Salt I Montnegre	Liq		4.840,09		365.151,97
Pont carrer de Salt (50%)	Liq				90.494,95
Parc existent	Liq		3.686,54	92,50	340.987,69
Línies MT - Trasllat	Liq				182.277,49
					978.912,10
Urbanització pendent (Segons amidaments i pre				Parcial	Subtotal
Enderrocs i reconstruccions				397.974,02	
Moviment de terres				734.666,83	
Sanejament				335.146,65	
Obra civil serveis i complementaris				166.279,44	
Vorada i voreres				593.992,52	
Pavimentaicó calçades				1.037.361,14	
Instal·lació enllumenat públic				285.787,04	
Mitja tensió i centres transformadors				170.000,00	
Aigua potable				89.650,55	
Jardineria				490.075,82	
Mobiliari urbà				59.119,64	
Senyalitzaicó				27.962,21	
Instal·lació reg				12.219,00	
Instal·lació semafòrica				68.806,30	
Control de qualitat				15.348,98	
Pont accés al nou sector (14%)				288.003,51	
Seguretat i salut				50.000,00	
				4.822.393,65	4.822.393,65
		19%	BI + DG		916.254,79
					5.738.648,44
Total urbanització					**6.717.560,54**
Taxa depuració i connexió alta / depuradora					**380.017,75**
Imprevistos		5%			318.920,71
TOTAL COSTOS DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ SECTOR					**7.763.061,25**

El Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl en el seu article 22, apartat 3 diu:

> *"3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*
>
> *VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)*
>
> *Siendo:*
>
> *VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*
>
> *VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*
>
> *G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.*
>
> *TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.*
>
> *PR = Prima de riesgo en tanto por uno.*
>
> *La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales."*

Un cop calculats els costos d'urbanització pendents més els imprevistos (6.697.334,94 €) haurem de calcular la prima de risc (PR) i la taxa lliure de risc (TLR).

Liquidat			1.065.726,31
Honoraris		86.814,21	
Urbanització (Executada i liquidada)		978.912,10	
Pendent			6.378.414,23
Honoraris		259.748,04	
Urbanització pendent		5.738.648,44	
Taxa depuració i connexió alta / depuradora		380.017,75	
Imprevistos	5%		318.920,71
Càrregues Urbanístiques			**7.763.061,25**

La TLR es prendrà l'última xifra publicada pel Banc d'Espanya l'abril de 2.025 (2,528%) y La PR es determinarà per les tipologies d' usos immobiliaris i la seva participació en els ingressos totals , arribant al resultat d' una taxa de risc total del 10,833%.

Taxa de Risc total			
Ingressos totals		16.955.359 €	
	PR	**% s/ ingressos**	**% Participació**
Habitatge lliure	8%	45,34%	3,627%
Habitatge Protegit	3%	14,16%	0,425%
Comercial	12%	15,89%	1,907%
Parcel·la ciutat jardí	8%	7,08%	0,567%
Hoteler	11%	14,16%	1,558%
Aparcaments	9%	2,01%	0,181%
Aparcaments HPO	3%	1,36%	0,041%
Total PR			**8,305%**
Total TLR Abril 2.025 B.E.			**2,528%**
Taxa de Risc total			**10,833%**

Per tant es conclou aquest apartat amb uns cost totals d'urbanització de 8.488.554,09 € amb una repercussió de 97,12 €/m^2 sobre el sòl computable.

Total costes Urbanización			
Costos d'Urbanització			7.763.061,25
Honoraris		346.562,25	
Liquidat		978.912,10	
Pendent		5.738.648,44	
Taxa depuració i connexió alta		380.017,75	
Imprevistos	5%	318.920,71	
PR+TLR	10,833%		725.492,84
Total costes Urbanización			**8.488.554,09**
Sòl sector computable		**87.402,18 m^2**	
Coste Urbanització €/m^2			**97,12 €/m^2**

De la mateixa manera es detalla els costos d' urbanització que s' han de realitzar en el Pla Vigent sobre la base dels mateixos valors de repercussió de la proposta perquè puguin ser comparables i que es detalla a continuació.

Costos desenvolupament sector - Pla Vigente					
Planejament derivat					
PPU	Liq	Si			17.875,07
Estudi inundabilitat detall					13.950,00
Estudi inundabilitat detall (ampl)		Si			3.850,00
		Si			35.675,07
Gestió urbanística					
Reparcel·lació	Liq	Si		hon tècnics	10.300,00
	Liq	Si		hon jurídics	10.300,00
Mod reparcel·lació, gestió i registre		Si			5.000,00
					25.600,00
Projecte d'urbanització					
Projecte pont c/Salt	Liq	Si			1.980,93
DO carrer de Salt	Liq	Si			14.758,00
Projecte i DO parc ex	Liq	Si			31.600,21
Projecte urb sector			4,50%		120.109,14
Projecte pont Gerundense			50%		36.000,44
					204.448,72
Total honoraris					**265.723,79**
Urbanització (Executada i liqu	Sup	Cost unit	Subtotal		
Carrer de Salt I Montnegre	4840,09		365.151,97		
Pont carrer de Salt (50%)			90.494,95		
Parc existent	3686,54	92,50	340.987,69		
Línies MT - Trasllat			182.277,49		
					978.912,10
Urbanització pendent	Sup	Cost unit	Subtotal	Subtotal	
Enderrocs i reconstruccions			20.000,00		
Pont accés al nou sector (50%)			1.224.014,92		
Urbanització carrer	5.117,91 m^2	198,23 €/m^2	1.014.539,95		
Vorera c/Salt	599,33 m^2	79,29 €/m^2	47.522,85		
Adequació espais lliures	34.915,10 m^2	45,45 €/m^2Ell	1.587.029,28		
Total PEC sense IVA					**3.893.107,01**
Total urbanització					**4.872.019,11**
Taxa depuració i connexió alta / depuradora					**80.649,51**
Imprevistos		5%			**207.633,30**
TOTAL COSTOS DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ SECTOR					**5.426.025,71**

Un cop calculats els costos d'urbanització pendents més els imprevistos (4.360.299.4 €) haurem de calcular la prima de risc (PR) i la taxa lliure de risc (TLR).

Liquidat			1.065.726,31
Honoraris		86.814,21	
Urbanització (Executada i liquidada)		978.912,10	
Pendent			4.152.666,10
Honoraris		178.909,58	
Urbanització pendent		3.893.107,01	
Taxa depuració i connexió alta / depuradora		80.649,51	
Imprevistos	5%		207.633,30
Càrregues Urbanístiques			**5.426.025,71**

La TLR es prendrà l'última xifra publicada pel Banc d'Espanya l'abril de 2.025 (2,528%) y La PR es determinarà per les tipologies d' usos immobiliaris i la seva participació en els ingressos totals , arribant al resultat d' una taxa de risc total del 13,843%.

Taxa de Risc total - Plan Vigent			
Ingressos totals		16.955.359 €	
	PR	**% s/ ingressos**	**% Participació**
Com. PB	12%	52,36%	6,283%
Ter-Hotel	11%	26,74%	2,941%
Ter-res / ofic	10%	20,90%	2,090%
Total PR			**11,315%**
Total TLR Abril 2.025 B.E.			**2,528%**
Taxa de Risc total			**13,843%**

Total costes Urbanización Pla Vigent			
Costos d'Urbanització			5.426.025,71
Honoraris		265.723,79	
Liquidat		978.912,10	
Pendent		3.893.107,01	
Taxa depuració i connexió alta		80.649,51	
Imprevistos	5%	207.633,30	
PR+TLR	13,843%		603.575,45
Total costes Urbanización			**6.029.601,16**
Sòl sector computable		**89.101,88 m²**	
Coste Urbanització €/m²			**67,67 €/m²**

7. Indemnitzacions

D'acord amb el Decret legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme a Catalunya, en l'article 126 on es determinen els criteris dels projectes de reparcel·lació, com és el cas, en l'apartat f ens indica:

"Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència de terra, i s'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec a el projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses de urbanització "

D'altra banda, en l'article 120

"b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl."
"g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.".

Un resum comprensiu del que s'explicarà a continuació seria:

Indemnització per edificacions	761.833.16 €
Indemnització per cessament d'activitat i trasllado	744.145,20 €
Total indemnitzacions	1.505.978,36 €

Existeixen dues edificacions incompatibles amb la proposta per la qual cosa caldrà indemnitzar-les sota tres aspectes, per edificacions, per fi de l'activitat econòmica i per trasllat, ja que en ambdues la propietat el té en part llogat. Aquestes edificacions són:

A.- Can Sureda: con identificació cadastral 3664801DG8436D0001PP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
3664801DG8436D0001PP

Localización
CL SALT 49
17005 GIRONA (GIRONA)

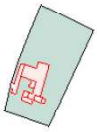
Clase
Urbano

Uso principal
Residencial

Superficie construida(*)
706 m²

Año construcción
1901

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización
CL SALT 49
GIRONA (GIRONA)

Superficie gráfica
4.125 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	353
VIVIENDA	1	01	01	353

Es tracta d' una masia en forma de L amb un total de 706 m ^{2} construïts en 1.901 y con una reforma mínima realitzada en 2.008, dels quals 269,56 m^2 estan arrendats a l' entitat Currican sea food, S.L. per a l' explotació de Serveis de restauració i hostaleria fins al dia 1 de novembre de l' any 2.034.

Per tant, les indemnitzacions es correspondran a tres conceptes:

1.- 269,53 m^2 per actualització dels futurs ingressos de l'actual renda: Si considerem un IPC futur del 2,25 %, unes despeses del 2% derivades de l'IBI i pòlisses d' assegurança i una taxa d'actualització del 2,528% (Banc d'Espanya abril 2.025), la xifra del contracte de renda fins a la fi de la seva vida és de 347.112,05 €.

Contracte d'arrendament Can Sured:		IPC
2.745,00 €/mes	01/07/2022	2,00%
2.799,90 €/mes	01/07/2023	3,60%
2.900,70 €/mes	01/07/2024	2,25%

	IPC		2,25%	2%		2,528%
Período	Fecha	renta	Ingresos	Gastos	Flujo de caja	VAN
0						
1	01/07/2025	2.965,96 €/mes	35.591,54 €	711,83 €	34.879,71 €	34.019,70 €
2	01/07/2026	3.032,70 €/mes	36.392,35 €	727,85 €	35.664,51 €	33.927,45 €
3	01/07/2027	3.100,93 €/mes	37.211,18 €	744,22 €	36.466,96 €	33.835,46 €
4	01/07/2028	3.170,70 €/mes	38.048,43 €	760,97 €	37.287,47 €	33.743,72 €
5	01/07/2029	3.242,04 €/mes	38.904,52 €	778,09 €	38.126,43 €	33.652,22 €
6	01/07/2030	3.314,99 €/mes	39.779,88 €	795,60 €	38.984,28 €	33.560,98 €
7	01/07/2031	3.389,58 €/mes	40.674,92 €	813,50 €	39.861,42 €	33.469,98 €
8	01/07/2032	3.465,84 €/mes	41.590,11 €	831,80 €	40.758,31 €	33.379,22 €
9	01/07/2033	3.543,82 €/mes	42.525,89 €	850,52 €	41.675,37 €	33.288,72 €
10	01/07/2034	3.623,56 €/mes	43.482,72 €	869,65 €	42.613,06 €	33.198,46 €
11	30/11/2034	3.705,09 €/mes	14.820,36 €	296,41 €	14.523,95 €	11.036,15 €
					VAN	**347.112,05 €**

2.- Trasllat de l'activitat actual: aquest és un concepte difícilment objectivable, però es pot realitzar una estimació en base a les instal·lacions fixes del local i al temps de parada de l'activitat. En aquest sentit es fixa un cost de 476,64 €/m^2 d'activitat per la qual cosa l'import resultant serà de 128.484, 40 €.

3.- Indemnització per l'edificació: La resta de l'edificació no afecta l'activitat , és a dir 436,44 m^2, haurà de ser valorada per la seva tipologia d'edificació i per la seva antiguitat.

La metodologia a seguir seria l'article 18 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.:

> *1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiendo por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:*
>
> $$V = VR - (VR - VF).\ \beta$$
>
> *Siendo:*

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

Tanmateix, si agafem les dades cadastrals de tipologia d'habitatge, d'antiguitat 1.928 (1901+0.25 reforma en 2.008) i amb un valor de β 0.9555 ens donaria un valor molt escàs per a la realitat actual de l'edifici.

Per tant es realitza una estimació conforme a l'estat actual de la masia de 1.371,66 € /m^2 que pels 436,44 m^2 surt un import per indemnitzacions d'edificació de 598.647,83 €.

B.- Bellsolá 1 i Bellsolá 2 : són dues naus Industrials de 328,93 m^2 i 1.788 m^2 construïdes el 1901 amb identificacions 3762401DG8436D0001XP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
3762401DG8436D0001XP

Localización
TN MAS MARROC
17003 GIRONA (GIRONA)

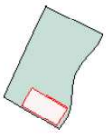
Clase
Urbano

Uso principal
Industrial

Superficie construida(*)
1.788 m²

Año construcción
1901

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización
TN MAS MARROC
GIRONA (GIRONA)

Superficie gráfica
13.454 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	00	01	1.788

Igual que en el cas anterior, Bellsolà 2 està arrendada per a desenvolupar activitat econòmica (emmagatzematge i transports) en 600 m^2 per la qual cosa les tipologies de les indemnitzacions seran similars.

Per tant, les indemnitzacions es correspondran a tres conceptes:

1.- 600,00m^2 per actualització dels futurs ingressos de l'actual renda: No es disposa de detalls del contracte, però es pot fer una estimació en base a un lloguer mensual de 3 €/m^2. Si considerem un IPC futur del 2,25 %, unes despeses del 2% derivades de l'IBI i pòlisses d' assegurança i una taxa

d'actualització del 2,528% (Banc d'Espanya abril 2.025), la xifra del contracte de renda a deu anys és de 208.548,76 €.

Contracte d'arrendament Bellsolá 2		IPC
1.800,00 €/mes	31/05/2024	2,25%

	IPC		2,25%	2%		2,528%
Período	Fecha	renta	Ingresos	Gastos	Flujo de caja	VAN
0						
1	31/05/2025	1.840,50 €/mes	22.086,00 €	441,72 €	21.644,28 €	21.110,60 €
2	31/05/2025	1.881,91 €/mes	22.582,94 €	451,66 €	22.131,28 €	21.053,36 €
3	31/05/2025	1.924,25 €/mes	23.091,05 €	461,82 €	22.629,23 €	20.996,28 €
4	31/05/2025	1.967,55 €/mes	23.610,60 €	472,21 €	23.138,39 €	20.939,35 €
5	31/05/2025	2.011,82 €/mes	24.141,84 €	482,84 €	23.659,00 €	20.882,57 €
6	31/05/2025	2.057,09 €/mes	24.685,03 €	493,70 €	24.191,33 €	20.825,95 €
7	31/05/2025	2.103,37 €/mes	25.240,44 €	504,81 €	24.735,63 €	20.769,48 €
8	31/05/2025	2.150,70 €/mes	25.808,35 €	516,17 €	25.292,19 €	20.713,17 €
9	31/05/2025	2.199,09 €/mes	26.389,04 €	527,78 €	25.861,26 €	20.657,00 €
10	31/05/2025	2.248,57 €/mes	26.982,79 €	539,66 €	26.443,14 €	20.600,99 €
					VAN	**208.548,76 €**

2.- Trasllat de l'activitat actual: aquest és un concepte difícilment objectivable, però es pot realitzar una estimació en base a les instal·lacions fixes del local i al temps de parada de l'activitat. En aquest sentit es fixa un cost de 100,00 €/m^2 , atès que aquesta activitat no té instal·lacions fixes implantades, per la qual cosa l'import resultant serà de 60.000 €.

3.- Indemnització per l'edificació: La resta de l'edificació no afecta l'activitat , és a dir 328,93 de Bellsolà 1 y 1.188 m^2 de Bellsolà 2 m^2, haurà de ser valorada per la seva tipologia d'edificació i per la seva antiguitat.

Usant la metodologia del l'article 18 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, exposat anteriorment y dada la antiguitat de les naus 1.901, el seu valor serà el 10% del valor de reposició.

Per al cas de Bellsolà 2 serà 1.188 m^2 * 51,01 €/m^2 = 60.596,62 €.

Per al cas de Bellsolà 1 , aquest valor no reflecteix l'estat actual, per la qual cosa s'estima un valor de 311,89 €/m^2 per la qual cosa la indemnització serà de 102.588,71 €.

8. Viabilitat i rendibilitat de la proposta: Aprofitament de l'ordenació vigent i de la proposada.

Amb totes les dades exposades es pot determinar els aprofitaments tant del pla vigent com de la proposta de modificació.

Aprofitament Pla Vigent						
	Sòl	**Tipologia**	**Sostre**	**Coef apr**	**Vrs**	**Total €**
Dot priv 3.2.g	4.238,95	Com. PB	1.695,58	1,00	331,42	1.404.877,74
Dot priv 3.2.g	7.370,52	Com. PB	2.948,21	1,00	331,42	977.099,19
						2.381.976,93
Dot priv 3.2.h	13.456,53	Com PB	8.746,74	0,80	265,14	2.319.084,99
		Ter-Hotel	7.800,00	1,00	307,82	2.401.008,09
		Ter-res / ofic	8.751,53	1,00	144,36	1.263.405,75
						5.983.498,82
Dot priv 3.2.i	4.250,00	Ter-res / ofic	4.250,00	1,00	144,36	613.546,80
						613.546,80
Total	29.316,00		34.192,07			8.979.022,56
			€/sòl comp.			**Total €**
Valor aprofitament teòric del sector			100,77 €/m²			**8.979.022,56**
Cessió aprofitament resultant					10%	**897.902,26**
Aprofitament Privat			90,70 €/m²			**8.081.120,30**
TOTAL Obres urb			-60,90 €/m²			-5.426.025,71
Honoraris					-265.723,79	
Liquidat					-978.912,10	
Pendent					-3.893.107,01	
Taxa depuració i connexió alta					-80.649,51	
Imprevistos				5%	-207.633,30	
PR+TLR				13,843%		-603.575,45
Total costes Urbabización			-67,67 €/m²			**-6.029.601,16**
Resultat						**2.051.519,14**
Sòl sector computable				**89.101,88**		**23,02 €/m²**

Solars aprofitament proposta modificació						
	Illa	Sòl	Tipologia	Sostre	Vrs	Total €
1.4.c	1	3.912,98	Parc Mitjanes TUC	1.032,96	464,36	479.662,69
			HLL	10.782,69	403,15	4.347.070,55
			Aparc. Com	532,18	85,60	45.552,52
			Aparc. Hll	3.780,00	Inclòs Vrs	0,00
						4.872.285,76
1.4.c_hp	1	1.617,44	Com. PB	1.109,81	331,42	367.814,52
			HPO	6.391,70	277,86	1.776.017,50
			Aparc. Com	686,88	85,60	58.794,12
			Aparc. HPO	2.548,00	59,00	150.332,79
						2.352.958,94
1.4.c	2	3.246,33	Parc Mitjanes TUC	1.033,04	464,36	479.699,84
			HLL	8.285,48	403,15	3.340.313,60
			Aparc. Com	532,22	85,60	45.556,05
			Aparc. Hll	2.912,00	Inclòs Vrs	0,00
						3.865.569,49
1.4.c_hp.a	2	1.643,99	Com. PB	1.187,59	331,42	393.592,46
			HPO-e	6.515,11	95,79	624.068,75
			Aparc. Com	683,98	85,60	58.545,90
			Aparc. HPO-e	2.604,00	31,07	80.905,92
						1.157.113,02
3.1	3	2.322,78	Parc Mitjanes TUC	2.096,60	464,36	973.571,86
			Ter-Hotel	7.800,00	307,82	2.401.008,09
			Aparc. Com	1.538,78	85,60	131.713,29
			Aparc. Hotel	784,00	Inclòs Vrs	0,00
						3.506.293,24
2.3.d	4	5.022,36	HLL-Ciutat Jardí	1.621,40	239,16	1.201.138,90
						1.201.138,90
Total		17.765,88		64.458,42		16.955.359,35
			€/sòl comp.			**Total €**
Valor aprofitament teòric del sector			193,99 €/m^2			**16.955.359,35**
Cessió aprofitament resultant					12,35%	**2.094.352,78**
				10%	8.979.022,56	897.902,26
				15%	7.976.336,80	1.196.450,52
Aprofitament Privat			170,03 €/m^2			**14.861.006,58**
TOTAL Obres urb			-88,82 €/m^2			-7.763.061,25
Honoraris					-346.562,25	
Liquidat					-978.912,10	
Pendent					-5.738.648,44	
Taxa depuració i connexió alta					-380.017,75	
Imprevistos				5%	-318.920,71	
TOTAL Indemnitzacions			-17,23 €/m^2			-1.505.978,36
PR+TLR				10,833%		-725.492,84
Total Càrregues Urbanístiques			-114,35 €/m^2			**-9.994.532,45**
Resultat						**4.866.474,13**
Sòl sector computable				**87.402,18**		**55,68 €/m^2**

La comparativa d'aquests dos quadres anteriors ens indiquen clarament :

La rendibilitat de la proposta ja que el valor residual del sòl s' incrementa en 33,66 €/m^2 respecte del pla vigent. (55,68 €/m^2-23.02 €/m^2).

La viabilitat de la proposta de modificació en tenir una valor residual del sòl de 55,68 €/m^2 i , per tant, ser capaç de suportar suficientment les càrregues urbanístiques.

També caldria indicar que la valoració del pla vigent , tot i que superior al valor agrícola, és extremadament reduït per a un valor de sòl urbanitzable, molt proper a la no viabilitat si s'empra un sistema dinàmic com a valoració, atès que el projecte de desenvolupament urbanístic podria allargar-se a 5 anys.

9. Valoració dinàmica del valor residual del sòl urbanitzat en una hipòtesis de temporització.

Tot i que la llei expressament no obliga a fer aquest tipus d'exercicis per a valoracions urbanístiques, és consens dels experts en un estudi de valoració dinàmic en els processos on el temps de desenvolupament urbanístic pugui ser extens, per la qual cosa el valor dels diners en el temps és una peça clau.

Per tant, es realitzarà una valoració residual del sòl urbanitzat de forma dinàmica en base a la següent hipòtesi mantingudes en el temps:

1.- El producte immobiliari vendible serà el propi sòl amb la normativa proposada, és a dir amb la valoració estàtica derivada dels productes immobiliaris que la normativa permeti. Aquest valor és el que s' ha calculat en l' apartat anterior.

2.- El temps de desenvolupament de la total gestió serà de 5 anys, amb diferents ritmes en urbanització i vendes, així com de zones.

3.- La taxa d' actualització dels fluxos anuals de caixa a utilitzar serà la calcula anteriorment per la prima de risc més la taxa lliure de risc, és a dir, 10,883%.

La valoració del sòl serà quan el VAN , descomptada la taxa d'actualització, sigui igual a zero.

AVALUACIÓ ECONÒMICA DIÀMICA SECTOR CAMPUS SALUT MAS MARROC										
PARÀMETRES URBANÍSTICS										
Superfície total computable		87.402 m²		**Grau de Desenvolupament**						
PARÀMETRES ECONÒMICS										
TEMPORITZACIO INGRESSOS I DESPESES				Any 0	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	
Despeses - Costos transformació urbanístics										
	Costos urbanització viari (carrer)									
		Liquidat	637.924,41 €	100%						
		Pendent	4.339.144,96 €		50%	50%				
	Connexions - pont Sarrià de Ter		342.724,18 €				100%			
	Costos urbanització espais lliures									
		Liquidat	340.987,69 €	100%						
		Pendent	583.190,23 €		50%	50%				
	Enderrocs		473.589,08 €		100%					
	Honoraris projectes i gestió									
		Liquidat	86.814,21 €	100%						
		Pendent	249.667,91 €	50%	25%	25%				
	Honoraris projecte pont Sarrià d		10.080,12 €			50%	50%			
	Taxa depuració i connexió alta		380.017,75 €		100%					
	Imprevistos		318.920,71 €		40%	40%	20%			
Despeses - Indemnitzacions										
	Construccions		761.833,16 €	100%						
	Activitats i lloguers		744.145,20 €	100%						
Ingressos - valor en venda del producte immobiliari aprofitament privat										
1.4.c-1	Habitatges		3.810.113,53			50%	50%			
	Comercial		460.339,80				50%	50%		
1.4.c_hp-1	Habitatges		1.688.404,47				100%			
	Comercial		373.913,27					75%	25%	
1.4.c-2	Habitatges		2.927.712,79			50%	50%			
	Comercial		460.375,45				50%	50%		
1.4.c_hp.a-2	Habitatges		617.895,08			100%				
	Comercial		396.289,51				75%	25%		
3.1.b	Hotel		2.104.431,78					100%		
	Comercial		968.758,58					50%	50%	
2.3.d	Parcel·la		1.052.772,33			100%				
Resultat			**5.591.966,97**							
Taxa descompte			10,833%							
VAN (€)			**4.866.474,14**							
Valor residual del sòl brut (€/m2)			**55,68 €/m²**							
Fluxos Anuals de Caixa				-2.696.539	-3.504.760	2.383.388	5.403.344	3.428.676	577.858	

TIR			10,833%
Finançament inicial			8.526.851,81 €
Valor Suelo €/m2			26,6075 €/m^2
VAN NETO			3,44 €
Sòl computable			87.402 m^2
Valor Residual			0,00 €/m^2

Periodo		Flujo caja	ujo Caja Anu	FCAcc	Fdos Acc	VAN
0	2025	-2.696.539	-2.696.539	-2.696.539	5.830.313	
1	2026	-3.504.760	-3.504.760	-6.201.298	2.325.554	
2	2027	2.383.388	2.383.388	-3.817.911	4.708.941	1.940.260,11 €
3	2028	5.403.344	5.403.344	1.585.433	10.112.285	3.968.811,95 €
4	2029	3.428.676	3.428.676	5.014.109	13.540.961	2.272.254,59 €
5	2030	577.858	577.858	5.591.967	14.118.819	345.528,61 €

Per tant, es pot concloure que, sota les persones enunciades anteriorment, el valor dinàmic residual del sòl és de 26,61 €/m^2.

Alberto Laidler Brezmes - [redacted]

Firmado digitalmente por Alberto Laidler Brezmes - [redacted]

Fecha: 2025.05.27 17:15:37 +02'00'

3. ANNEX PRESSUPOST OBRES D'URBANITZACIÓ PENDENTS

PRESSUPOST

Data: 29/05/25 Pàg.: 1

Obra	01	Pressupost 0101
Capítol	01	ENDERROCS I RECONSTRUCCIONS
Títol 3	01	VORADES I RIGOLES

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	P2148-49L6	m	Demolició de vorada, inclòs la base, col·locada sobre formigó, amb martell trencador muntat sobre retroexcavadora i càrrega manual i mecànica de runa sobre camió o contenidor (P - 128)	4,17	120,000	500,40
2	P2147-DJ5X	m	Demolició de rigola de formigó, inclòs la base, amb retroexcavadora amb martell trencador i càrrega mecànica sobre camió (P - 127)	4,53	120,000	543,60
TOTAL	**Títol 3**		**01.01.01**			**1.044,00**

Obra	01	Pressupost 0101
Capítol	01	ENDERROCS I RECONSTRUCCIONS
Títol 3	02	PAVIMENTS I ELEMENTS DE VIALITAT

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	P2146-DJ48	m2	Demolició de paviment de panots col·locats sobre base de formigó de fins a 10 cm de gruix, inclòs la demolició de la base, d'amplària més de 2 m amb retroexcavadora amb martell trencador i càrrega sobre camió amb mitjans mecànics (P - 126)	4,41	125,000	551,25
2	P9G3-DVV9	m	Tall amb serra de disc en paviment de formigó per a formació de junt de retracció de 6 a 8 mm d'amplària i fondària >= 6 cm (P - 172)	8,99	50,000	449,50
3	P2146-DJ2M	m2	Demolició de paviment de mescla bituminosa de fins a 10 cm de gruix, d'amplària més de 2 m amb retroexcavadora amb martell trencador i càrrega sobre camió amb mitjans mecànics (P - 125)	3,52	250,000	880,00
TOTAL	**Títol 3**		**01.01.02**			**1.880,75**

Obra	01	Pressupost 0101
Capítol	01	ENDERROCS I RECONSTRUCCIONS
Títol 3	03	ARBRAT

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	P21R0-92HS	u	Tallada controlada de forma directa, d'arbre de 6 a 10 m d'alçària de port mitjà, arrencant la soca, aplec de la brossa generada, càrrega sobre camió grua amb pinça i transport a planta de compostatge (no més lluny de 20 km) (P - 132)	164,31	10,000	1.643,10
TOTAL	**Títol 3**		**01.01.03**			**1.643,10**

Obra	01	Pressupost 0101
Capítol	01	ENDERROCS I RECONSTRUCCIONS
Títol 3	04	EDIFICACIONS EXISTENTS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	P2110-AKWM	m3	Enderroc d'edificació aïllada, de més de 250 m3 de volum aparent, de 4 a 8 m d'alçària, amb estructura d'obra de fàbrica, sense enderroc de fonaments, solera ni mitgeres, sense separació, transport ni gestió de residus ni residus perillosos, amb mitjans manuals i mecànics i càrrega mecànica de runa sobre camió o contenidor (P - 122)	12,26	9.569,000	117.315,94
2	P214P-117GH	m3	Enderroc de fonament corregut de formigó en massa, amb martell trencador muntat sobre retroexcavadora i càrrega mecànica de runa sobre camió (P - 130)	60,57	168,000	10.175,76

PRESSUPOST

3	P2143-4RQZ	m3	Enderroc de solera de formigó en massa, amb compressor i càrrega manual i mecànica de runa sobre camió o contenidor (P - 123)	146,73	58,000	8.510,34
4	P214O-4RO5	m3	Enderroc de mur de bloc de formigó, amb mitjans manuals i càrrega manual de runa sobre camió o contenidor (P - 129)	81,54	55,820	4.551,56
5	P2146-DJ22	m2	Demolició de paviment de formigó de fins a 15 cm de gruix, d'amplària més de 2 m amb retroexcavadora amb martell trencador i càrrega sobre camió amb mitjans mecànics (P - 124)	4,49	4.724,500	21.213,01

TOTAL Titol 3 **01.01.04** **161.766,61**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 01 ENDERROCS I RECONSTRUCCIONS
Titol 3 06 DESMUNTATGE I/O TRASLLAT INSTAL.LACIONS EXISTENTS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	P21DC-HBIT	Pa	Desmuntatge per a substitució de línea elèctrica estesa sobre safates o canals, conductors de coure o alumini, amb aïllament, amb aïllament i coberta o nus, unipolars o multipolars, de secció entre 10 mm2 i 35 mm2, amb mitjans manuals i càrrega manual de runa sobre camió o contenidor (P - 131)	4.386,32	2,000	8.772,64

TOTAL Titol 3 **01.01.06** **8.772,64**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 01 ENDERROCS I RECONSTRUCCIONS
Titol 3 07 TRANSPORT DE RUNES

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	P2RA-EU6S	m3	Disposició controlada en dipòsit autoritzat inclòs el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció, segons la LLEI 8/2008, de residus barrejats no perillosos amb una densitat 0,17 t/m3, procedents de construcció o demolició, amb codi 17 09 04 segons la Llista Europea de Residus (P - 149)	21,30	2.832,214	60.326,16
2	P2R5-DT1E	m3	Transporte de residuos a instalación autorizada de gestión de residuos, con camión de 12 t y tiempo de espera para la carga a máquina, con un recorrido de más de 5 y hasta 10 km (P - 147)	7,39	2.832,214	20.930,06
3	P2RM-EUF4	m3	Matxuqueig material petri a l'obra amb matxucadora de residus petris, sobre erugues amb capacitat per a tractar de 3 a 9 t/h, autopropulsada, amb cinta transportadora per a carregar material triturat, per a seguretat i salut sobre camió o contenidor (P - 151)	9,95	11.328,856	112.722,12
4	P2R5-DT26	m3	Transport de residus a instal·lació autoritzada de gestió de residus, amb camió de 20 t i temps d'espera per a la càrrega a màquina, amb un recorregut de fins a 2 km (P - 148)	2,55	11.328,856	28.888,58

TOTAL Titol 3 **01.01.07** **222.866,92**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 02 MOVIMENT DE TERRES
Titol 3 01 REBAIXOS DE TERRENY

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	P22D1-DGOU	m2	Neteja i esbrossada del terreny realitzada amb pala carregadora i càrrega mecànica sobre camió (P - 144)	0,67	10.576,000	7.085,92
2	P2214-AYNM	m3	Excavació per a caixa de paviment en terreny compacte (SPT 20-50), realitzada amb pala excavadora i càrrega directa sobre camió (P - 133)	4,62	8.586,006	39.667,35

PRESSUPOST

3	F2213222	m3	Excavació per a rebaix en terreny fluix (SPT <20), realitzada amb pala excavadora i càrrega directa sobre camió. (P - 10)	2,75	1.695,600	4.662,90

TOTAL Titol 3 **01.02.01** **51.416,17**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 02 MOVIMENT DE TERRES
Titol 3 02 EXCAVACIÓ DE RASES

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	P191-HP4B	u	Cala de 1x1 m per a localització de serveis, amb enderroc de paviment, excavació de terres fins a localització de serveis a una fondària màxima d'1,30 m, reblert amb sauló, formació de base de formigó i càrrega de materials sobre camió o contenidor, sense incloure reposició de paviment (P - 121)	253,95	49,000	12.443,55
2	P2243-53A8	m2	Repàs de sols i parets de rases, pous i recalçats fins a 4 m de fondària (P - 140)	5,60	13.352,180	74.772,21
3	P221C-DZ14	m3	Excavació de rasa de fins a 2 m d'amplària i fins a 4 m de fondària, en terreny compacte, amb pala excavadora i càrrega mecànica del material excavat (P - 134)	13,63	8.249,200	112.436,60
4	P221D-DZ2R	m3	Excavació de rasa per a pas d'instal·lacions fins a 1 m de fondària, en terreny compacte (SPT 20-50), realitzada amb retroexcavadora i amb les terres deixades a la vora (P - 135)	9,90	260,960	2.583,50

TOTAL Titol 3 **01.02.02** **202.235,86**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 02 MOVIMENT DE TERRES
Titol 3 03 TERRAPLENS I REPLENS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	P2241-52SN	m2	Repàs i piconatge de caixa de paviment, amb compactació del 95% PM (P - 138)	1,87	14.310,010	26.759,72
2	P2241-52SM	m2	Repàs i piconatge d'esplanada, amb compactació del 95% PM (P - 137)	1,68	1.696,500	2.850,12
3	P2255-DPGS	m3	Rebliment i piconatge de rasa d'amplària més de 0,6 i fins a 1,5 m, amb material seleccionat de la pròpia excavació, en tongades de gruix de més de 25 i fins a 50 cm, utilitzant picó vibrant de combustible, amb compactació del 90% PM (P - 141)	10,22	260,960	2.667,01
4	P2255-H870	m3	Rebliment no compactat de rasa amb sorra fina tipus Begur, neta, lliure de cossos estranys, procedent de prèstec, abocat amb màquina retroexcavadora, ataconat manualment, per assentament i protecció de conduccions, en tongades de 25 cm, com a màxim (P - 142)	35,48	1.773,000	62.906,04
5	P2258-10CX7	m3	Terraplenat i piconatge mecànics amb terres adequades, en tongades de fins a 25 cm, amb una compactació del 95% del PM, amb minicarregadora de combustible (P - 143)	4,35	30.600,929	133.114,04
6	P2242-53CC	m2	Acabat i allisada de talussos, amb mitjans mecànics (P - 139)	1,76	11.379,470	20.027,87

TOTAL Titol 3 **01.02.03** **248.324,80**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 02 MOVIMENT DE TERRES
Titol 3 04 TRANSPORT DE TERRES

PRESSUPOST

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	P241-FIPP	m3	Transport de terres no contaminades per a reutilitzar dins de l'obra, amb camió de 12 t i temps d'espera per a la càrrega amb mitjans mecànics, amb un recorregut de fins a 2 km (P - 145)	2,27	8.417,600	19.107,95
2	P2R4-IZ7S	m3	Càrrega amb mitjans mecànics i transport de terres contaminades a instal·lació autoritzada de gestió de residus, amb camió de 12 t, amb un recorregut de més de 5 i fins a 10 km (P - 146)	8,53	12.944,367	110.415,45
3	P2RB-HIFS	m3	Disposició de terres no contaminades de densitat aparent 1,6 t/m3, a valoritzador de materials naturals excavats amb codi VNME (P - 150)	7,97	12.944,367	103.166,60
TOTAL	**Títol 3**		**01.02.04**			**232.690,00**

Obra	01	Pressupost 0101
Capítol	03	SANEJAMENT
Títol 3	01	TUBS PVC

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	PD86-E90A	m	Recobriment protector exterior per a clavegueres de tub de formigó 20 cm, amb 15 cm de formigó HNE20/P/20 (P - 190)	12,62	1.965,000	24.798,30
2	PD86-E913	m	Recobriment protector exterior per a clavegueres de tub de formigó de 30 cm, amb 15 cm de formigó HNE20/P/20 (P - 192)	16,63	945,000	15.715,35
3	PD86-E911	m	Recobriment protector exterior per a clavegueres de tub de formigó 40 cm, amb 15 cm de formigó HNE20/P/20 (P - 191)	19,90	435,000	8.656,50
4	PD86-E91H	m	Recobriment protector exterior per a clavegueres de tub de formigó 50 cm, amb 15 cm de formigó HNE20/P/20 (P - 193)	22,62	420,000	9.500,40
5	ECON1456	ut	Formació de connexions de les escomeses de pacel·les o embornals a pou de registre o a canonada de formigó existent. (P - 4)	32,08	8,000	256,64
6	PD781-Q0LL	m	Claveguera amb tub de PVC-U de paret sòlida per a sanejament soterrat sense pressió, superfícies interna llisa i externa llisa, diàmetre nominal DN 200, classe de rigidesa anular SN 2 (rigidesa anular >= 2kN/m2), codi d'àrea d'aplicació U (ús en l'exterior de l'estructura dels edificis), fabricació segons norma UNE-EN 1401-1, de color taronja-marró RAL 8023, per a unió elàstica amb anella elastomèrica d'estanquitat, col·locat al fons de la rasa sobre llit de sorra de 10 cm de gruix, inclòs el reblert del recolzament del tub, inclosa la formació d'una solera de 15 cm de gruix de formigó d'ús no estructural HNE-20/P/20 de resistència a compressió 20 N/mm2, consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, amb picó vibrant de combustible (P - 189)	35,98	1.965,000	70.700,70
7	PD781-Q0KR	m	Claveguera amb tub de PVC-U de paret sòlida per a sanejament soterrat sense pressió, superfícies interna llisa i externa llisa, diàmetre nominal DN 315, classe de rigidesa anular SN 2 (rigidesa anular >= 2kN/m2), codi d'àrea d'aplicació U (ús en l'exterior de l'estructura dels edificis), fabricació segons norma UNE-EN 1401-1, de color taronja-marró RAL 8023, per a unió elàstica amb anella elastomèrica d'estanquitat, col·locat al fons de la rasa sobre llit de sorra de 15 cm de gruix, inclòs el reblert del recolzament del tub, amb picó vibrant de combustible (P - 186)	44,43	945,000	41.986,35
8	PD781-Q0KS	m	Claveguera amb tub de PVC-U de paret sòlida per a sanejament soterrat sense pressió, superfícies interna llisa i externa llisa, diàmetre nominal DN 400, classe de rigidesa anular SN 2 (rigidesa anular >= 2kN/m2), codi d'àrea d'aplicació U (ús en l'exterior de l'estructura dels edificis), fabricació segons norma UNE-EN 1401-1, de color taronja-marró RAL 8023, per a unió elàstica amb anella elastomèrica d'estanquitat, col·locat al fons de la rasa sobre llit de sorra de 15 cm de gruix, inclòs el reblert del recolzament del tub, amb picó vibrant de combustible (P - 187)	67,18	435,000	29.223,30
9	PD781-Q0KT	m	Claveguera amb tub de PVC-U de paret sòlida per a sanejament soterrat sense pressió, superfícies interna llisa i externa llisa, diàmetre	97,09	420,000	40.777,80

nominal DN 500, classe de rigidesa anular SN 2 (rigidesa anular >= 2kN/m2), codi d'àrea d'aplicació U (ús en l'exterior de l'estructura dels edificis), fabricació segons norma UNE-EN 1401-1, de color taronja-marró RAL 8023, per a unió elàstica amb anella elastomèrica d'estanquitat, col·locat al fons de la rasa sobre llit de sorra de 15 cm de gruix, inclòs el reblert del recolzament del tub, amb picó vibrant de combustible (P - 188)

TOTAL Titol 3 **01.03.01** **241.615,34**

Obra	01	Pressupost 0101
Capítol	03	SANEJAMENT
Titol 3	02	POUS DE REGISTRE

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	PDB2-NI2B	u	Solera amb llambordins sobre llit de formigó formigó en massa HM - 30 / B / 20 / XA1 amb una quantitat de ciment de 275 kg/m3 i relació aigua ciment =< 0.5 de 15 cm de gruix i de planta 1.65x1,65 m (P - 194)	339,81	35,000	11.893,35
2	PDB7-8F57	m	Paret per a pou circular de D= 100 cm, de peces prefabricades de formigó, col·locades amb morter de ciment 1:6 (P - 199)	113,25	47,000	5.322,75
3	PDB3-E9EI	u	Solera amb mitja canya de formigó d'ús no estructural HNE-20/B/20 de resistència a compressió 20 N/mm2, consistència tova i grandària màxima del granulat 20 mm, de 15 cm de gruix mínim i de planta 1.2x1,2 m per a tub 40 cm (P - 195)	67,43	12,000	809,16
4	PDB7-8F5D	m	Paret per a pou circular de D= 100 cm, de peces prefabricades de formigó, col·locades amb morter mixt 1:2:10 (P - 200)	114,37	47,000	5.375,39
5	PDBF-VLCM	u	Bastiment circular de fosa dúctil per a pou de registre, bastiment circular aparent amb junt d?elastòmer i tapa articulada de fosa, pas lliure de 600 mm de diàmetre i classe D400 segons norma UNE-EN 124, col·locat amb formigó (P - 203)	176,94	47,000	8.316,18
6	PDB4-46K4	m	Paret per a pou circular de D=100 cm, de 15 cm de gruix de maó calat, arrebossada i lliscada per dins amb morter mixt 1:2:10 (P - 196)	315,65	117,500	37.088,88

TOTAL Titol 3 **01.03.02** **68.805,71**

Obra	01	Pressupost 0101
Capítol	03	SANEJAMENT
Titol 3	03	EMBORNALS I RECEPTORS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	PD50-4816	u	Bastiment i reixa de fosa dúctil, abatible i amb tanca, per a embornal, de 755x300x40 mm classe C250 segons norma UNE-EN 124 i 12 dm2 de superfície d'absorció col·locat amb morter (P - 183)	106,84	77,000	8.226,68
2	FD5J4F0X	ut	Subministre i col·locació de caixó prefabricat per a embornal de 880x495x980 mm, amb parets de 14 cm de gruix i sobre solera de 15 cm model P-16 de Fabregas o equivalent. per a imbornal model M-3B (P - 89)	128,56	77,000	9.899,12
3	GD5ZVOTR	ut	Subministre i col·locació de vorada tragadera de fosa dimensions totals de794x228x201 mm, amb una boca de 665x70 mm, model D-31 de Fabregas o equivalent. Clase C-250, col·locat el primer amb morter ciment 1:4, elaborat a l'obra amb formigonera de 165 l (P - 115)	125,56	10,000	1.255,60

TOTAL Titol 3 **01.03.03** **19.381,40**

Obra	01	Pressupost 0101
Capítol	03	SANEJAMENT
Titol 3	04	CUNETES I DRENATGES

PRESSUPOST

Data: 29/05/25 Pàg.: 6

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	PD5E-FEM2	m	Cuneta amb peça prefabricada de formigó de 50x15 cm amb canal corba a la cara superior, col·locada amb morter de ciment sobre llit de formigó HNE-15/P/10 (P - 184)	69,46	30,000	2.083,80
2	PD5F-WCHE	m	Formació de cuneta profunda secció triangular de 100 cm d'amplària i 33 cm de fondària, amb un revestiment mínim de 10 cm de formigó d'ús no estructural HNE-20/B/20 de resistència a compressió 20 N/mm2, consistència tova i grandària màxima del granulat 20 mm, inclosa la excavació en terreny no classificat, refinat i càrrega dels materials resultants (P - 185)	27,17	120,000	3.260,40
TOTAL	**Titol 3**		**01.03.04**			**5.344,20**

Obra	01	Pressupost 0101
Capítol	04	OBRA CIVIL SERVEIS I COMPLEMENTARIS
Titol 3	01	XARXA AIGUA POTABLE

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	PDB6-5CB7	m	Paret per a pou circular de diàmetre 100 cm, de gruix 14 cm de maó calat, arrebossada i lliscada per dins amb morter ciment 1:4 (P - 198)	292,68	30,000	8.780,40
2	PDB4-46N0	m	Paret per a pou circular de D=80 cm, de 15 cm de gruix de maó calat, arrebossada i lliscada per dins amb morter de ciment 1:4 (P - 197)	239,72	25,000	5.993,00
3	PDBF-DFW3	u	Bastiment i tapa per a pou de registre de fosa grisa, de diàmetre 70 cm i 145 kg de pes col·locat amb morter (P - 202)	103,19	30,000	3.095,70
4	PDBF-DFVY	u	Bastiment i tapa per a pou de registre de fosa grisa, de diàmetre 70 cm i 165 kg de pes col·locat amb morter (P - 201)	128,70	25,000	3.217,50
5	FDK254F3	ut	Pericó de 38x38x55 cm, amb parets de 10 cm de gruix de formigó HM-20/P/20/I i solera de maó calat, sobre llit de sorra (P - 93)	61,13	55,000	3.362,15
6	FANCORAT	ut	Formacio d'ancoratges a les diferentes peces de la xarxa d'aigua potable amb formigo HM-20/B/20/I amb un contingut minim de 200 kg/m3 de ciment portland, abocat manualment. Dimensions les del projecte (P - 46)	43,69	62,000	2.708,78
TOTAL	**Titol 3**		**01.04.01**			**27.157,53**

Obra	01	Pressupost 0101
Capítol	04	OBRA CIVIL SERVEIS I COMPLEMENTARIS
Titol 3	02	ENLLUMENAT PÚBLIC

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	P312-I4O5	m3	Formigonament de rases i pous, amb formigó en massa HM - 20 / B / 20 / X0 amb una quantitat de ciment de 200 kg/m3 i relació aigua ciment =< 0.6, abocat des de camió (P - 152)	127,24	24,000	3.053,76
2	PD32-567J	u	Pericó de pas i tapa fixa, de 38x38 cm i 50 cm de fondària, amb paret de maó calat de 290x140x100 mm, arrebossada amb morter (P - 182)	98,63	51,000	5.030,13
3	PD31-568T	u	Pericó de pas i tapa registrable, de 60x60x60 cm de mides interiors, amb paret de 15 cm de gruix de maó calat de 290x140x100 mm, arrebossada i lliscada per dins amb morter 1:8, sobre solera de formigó en massa de 10 cm i amb tapa prefabricada de formigó armat (P - 181)	181,28	16,000	2.900,48
4	PDBG-61UV	u	Tapa de planxa d'acer i marc d'acer galvanitzat S275JR de 60x60 cm, col·locada sobre bastiment d'acer galvanitzat, ancorat amb morter ciment 1:4 (P - 204)	118,73	16,000	1.899,68
5	PDBF-DFVY	u	Bastiment i tapa per a pou de registre de fosa grisa, de diàmetre 70 cm i 165 kg de pes col·locat amb morter (P - 201)	128,70	51,000	6.563,70

PRESSUPOST

6	PDG2-LNUF	m	Canalització amb dos tubs corbables corrugats de polietilè de 90 mm de diàmetre nominal, de doble capa, i dau de recobriment de 40x30 cm amb formigó d'ús no estructural HNE-20/P/20 de resistència a compressió 20 N/mm2, consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, fil guia a cada tub, part proporcional d'accessoris d'unió, separadors i obturadors (P - 206)	18,19	1.680,250	30.563,75
7	PG3B-E7CU	m	Conductor de coure nu, unipolar de secció 1x35 mm2, muntat superficialment (P - 214)	9,78	1.680,250	16.432,85
8	PGD1-E3BL	u	Piqueta de connexió a terra d'acer, amb recobriment de coure 300 µm de gruix, de 1500 mm llargària de 14,6 mm de diàmetre, clavada a terra (P - 215)	38,94	51,000	1.985,94
9	PDG5-HA2I	m	Banda contínua de plàstic de color de 30 cm d'amplària, col·locada al llarg de la rasa a 20 cm per sobre de la canalització (P - 210)	0,57	1.680,250	957,74

TOTAL Títol 3 **01.04.02** **69.388,03**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 04 OBRA CIVIL SERVEIS I COMPLEMENTARIS
Títol 3 03 XARXA DE MITJA I BAIXA TENSIÓ

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	PDG2-PZJN	m	Canalització amb dos tubs corbables corrugats de polietilè de 200mm de diàmetre nominal, de doble capa, i dau de recobriment de 25x40 cm amb formigó d'ús no estructural HNE-20/P/20 de resistència a compressió 20 N/mm2, consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, fil guia a cada tub, part proporcional d'accessoris d'unió, separadors i obturadors (P - 207)	22,01	500,000	11.005,00
2	PDG2-PZQR	m	Canalització amb quatre tubs corbables corrugats de polietilè de 200 mm de diàmetre nominal, de doble capa, i dau de recobriment de 50x40 cm amb formigó d'ús no estructural HNE-20/P/20 de resistència a compressió 20 N/mm2, consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, fil guia a cada tub, part proporcional d'accessoris d'unió, separadors i obturadors (P - 208)	42,91	120,000	5.149,20
3	PDG2-LODSS	m	Canalització amb vuit tubs corbables corrugats de polietilè de 200 mm de diàmetre nominal, de doble capa, i dau de recobriment de 50x40 cm amb formigó d'ús no estructural HNE-20/P/20 de resistència a compressió 20 N/mm2, consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, fil guia a cada tub, part proporcional d'accessoris d'unió, separadors i obturadors (P - 209)	48,46	120,000	5.815,20
4	PDG0-CTGA	m	Canalitzacions elèctriques de MT/BT amb tubs de polietilè de doble capa, llisa la interior i corrugada la exterior, de 200 mm de diàmetre nominal, amb 2 tubs per a 2 circuits de Mitja Tensió, situats en terra, reblert amb sorra fins a 8 cm per sobre de la generatriu del tub superior, plaques rígides de protecció i senyalització, banda continua de senyalització, de PE, situada a la part superior de la rasa, fil guia a cada tub, part proporcional d'accessoris d'unió, separadors i obturadors, amb picó vibrant de combustible (P - 205)	38,98	100,000	3.898,00

TOTAL Títol 3 **01.04.03** **25.867,40**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 04 OBRA CIVIL SERVEIS I COMPLEMENTARIS
Títol 3 05 TELECOMUNICACIONS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	PG04-61UL	u	Armari de distribució homologat per la companyia de telecomunicacions instal.ladora del servei, col.locat sobre el seu suport de formigó HM-20/B/20/I ancorat i anivellat. (P - 211)	324,70	1,000	324,70

2	FDG74334	m	Canalització de comunicacions amb tubs de PE amb 3 unitats de conducte de PEHD tritub de 40 mm de diàmetre, 3 mm de gruix i PN 10, situada en terra, reblert amb formigó reciclat no estructural fins a fins a 5 cm per sobre de la generatriu superior del tub més alt, banda continua de senyalització, de PE, situada a la part superior de la rasa, fil guia a cada tub, part proporcional d'accessoris d'unió, separadors i obturadors. (P - 91)	29,95	550,000	16.472,50
3	FDKZHLD4	u	Bastiment i tapa quadrada de fosa dúctil, per a pericó de serveis, recolzada, pas lliure de 600x600 mm i classe D400 segons norma UNE-EN 124, col·locat amb morter. Marc i tapa quadrada de doble fulla triangular. Les tapes incorporaran un sistema de tancament de seguretat accionable per una clau específica. Tapes amb identificació ''TC'' i grafiat ''Ajuntament de Girona''. Segons plec de prescripcions tècniques. (P - 100)	330,71	10,000	3.307,10
4	GDKZHLD4	u	Bastiment i tapa circular de fosa dúctil, per a pericó de serveis, recolzada, pas lliure igual o superior a 605mm i classe D400 segons norma UNE-EN 124, col·locat amb morter. Les tapes incorporaran un sistema de tancament de seguretat accionable per una clau específica. Tapes amb identificació ''TC'' i grafiat ''Ajuntament de Girona''. Segons plec de prescripcions tècniques. (P - 116)	328,50	3,000	985,50
5	FDK262G7	u	Pericó de registre de formigó prefabricat sense fons de 60x60x60 cm, per a instal·lacions de serveis, col·locat sobre solera de formigó HM-20/B/40/I de 15 cm de gruix i reblert lateral amb terra de la mateixa excavació (P - 94)	115,77	13,000	1.505,01
6	P221I-M8K9	m	Excavació de rasa per a pas d'instal·lacions de 40 cm d'amplària i 90 cm de fondària, amb retroexcavadora i reblert i compactació amb terres seleccionades de la pròpia excavació, sense pedres amb mitjans mecànics, amb picó vibrant de combustible (P - 136)	12,54	500,000	6.270,00

TOTAL Títol 3 **01.04.05** **28.864,81**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 04 OBRA CIVIL SERVEIS I COMPLEMENTARIS
Títol 3 06 PREVISIÓ DE SERVEIS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	PD31-568T	u	Pericó de pas i tapa registrable, de 60x60x60 cm de mides interiors, amb paret de 15 cm de gruix de maó calat de 290x140x100 mm, arrebossada i lliscada per dins amb morter 1:8, sobre solera de formigó en massa de 10 cm i amb tapa prefabricada de formigó armat (P - 181)	181,28	16,000	2.900,48
2	PDG2-LNUF	m	Canalització amb dos tubs corbables corrugats de polietilè de 90 mm de diàmetre nominal, de doble capa, i dau de recobriment de 40x30 cm amb formigó d'ús no estructural HNE-20/P/20 de resistència a compressió 20 N/mm2, consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, fil guia a cada tub, part proporcional d'accessoris d'unió, separadors i obturadors (P - 206)	18,19	200,000	3.638,00

TOTAL Títol 3 **01.04.06** **6.538,48**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 04 OBRA CIVIL SERVEIS I COMPLEMENTARIS
Títol 3 07 XARXA DE GAS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	XARXAGAS	PA	Partida alçada per a treballs de connexió amb la CIA i adaptació de la xarxa a la nova configuració dels sector. (P - 236)	5.000,00	1,000	5.000,00

PRESSUPOST

TOTAL	**Títol 3**	**01.04.07**				**5.000,00**
Obra		01	Pressupost 0101			
Capítol		04	OBRA CIVIL SERVEIS I COMPLEMENTARIS			
Títol 3		08	SEMAFORITZACIÓ			
NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	FDK254F3	ut	Pericó de 38x38x55 cm, amb parets de 10 cm de gruix de formigó HM-20/P/20/I i solera de maó calat, sobre llit de sorra (P - 93)	61,13	9,000	550,17
2	FDKZH9B4	ut	Bastiment i tapa quadrada de fosa dúctil, per a pericó de serveis, recolzada, pas lliure de 400x400 mm i classe B125 segons norma UNE-EN 124, col·locat amb morter (P - 99)	55,46	9,000	499,14
3	FDK262G8	ut	Pericó de registre de formigó prefabricat sense fons de 60x60x60 cm, per a instal·lacions de serveis, col·locat sobre llit de grava de 15 cm de gruix i reblert lateral amb terra de la mateixa excavació (P - 95)	113,44	3,000	340,32
4	FDKZ3174	ut	Bastiment i tapa per a pericó de serveis, de fosa grisa de 620x620x50 mm i de 52 kg de pes, col·locat amb morter (P - 98)	75,87	3,000	227,61
5	FG22TH1K	ml	Tub corbable corrugat de polietilè, de doble capa, llisa la interior i corrugada l'exterior, de 90 mm de diàmetre nominal, aïllant i no propagador de la flama, resistència a l'impacte de 20 J, resistència a compressió de 450 N, muntat com a canalització soterrada (P - 104)	3,65	156,000	569,40
6	FDG52357	ml	Canalització amb dos tubs corbables corrugats de polietilè de 90 mm de diàmetre nominal, de doble capa, i dau de recobriment de 30x20 cm amb formigó HM-20/P/20/I (P - 90)	9,88	37,000	365,56
7	FDKSASMF	ut	Sabata per a fonamentació per a columna de semàfor amb una alçària superior a 4,00 m. fins a 6,00 m., inclou encofrat a les quatre cares, subministre i col.locació d'ancoratges d'acer roscat de diàmetre 3/8'' i llargària 400 mm., femella i contrafemella per anivellació i fixació de la base de la columna, tub flexible corrugat de 80 mm de diàmetre nominal interior, formigó HM-20/B/20/i, abocat directament des de camió (P - 96)	52,78	5,000	263,90
8	FDKSA0SMF	ut	Sabata per a fonamentació per a bàcul semàforic amb una alçària superior a 6,00 m. fins a 9,00 m., inclou encofrat a les quatre cares, subministre i col.locació d'ancoratges d'acer roscat de diàmetre 3/4'' i llargària 700 mm., femella i contrafemella per anivellació i fixació de la base de la columna, tub flexible corrugat de 80 mm de diàmetre nominal interior, formigó HM-20/B/20/i, abocat directament des de camió (P - 97)	89,73	4,000	358,92
9	FDGPEANA	ut	Suport per a armari de comandament semafòric de 75x35x60 cm, segons detall de projecte. (P - 92)	288,17	1,000	288,17
TOTAL	**Títol 3**	**01.04.08**				**3.463,19**
Obra		01	Pressupost 0101			
Capítol		05	VORADA I VORERES			
Títol 3		01	VORADA I RIGOLES PREFABRICADES			
NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	P967-Z0V1	m	Peça recta de formigó per a vorades model T5, doble capa, amb secció normalitzada de calçada C2 30x22 cm, segons UNE 127340, de classe climàtica B, classe resistent a l'abrasió H i classe resistent a flexió S (R-3,5 MPa) segons UNE-EN 1340, col·locada sobre base de formigó no estructural HNE-15/P/40 de 25 a 30 cm d'alçària, i rejuntat	38,99	250,000	9.747,50

PRESSUPOST Data: 29/05/25 Pàg.: 10

			amb morter per a ram de paleta (P - 158)			
2	P967-Z1QQ	m	Peça recta de formigó per a vorades model americà, doble capa, amb secció normalitzada de calçada C9 13x25 cm, segons UNE 127340, de classe climàtica B, classe resistent a l'abrasió H i classe resistent a flexió S (R-3,5 MPa) segons UNE-EN 1340, col·locada sobre base de formigó no estructural HNE-15/P/40 de 25 a 30 cm d'alçària, i rejuntat amb morter per a ram de paleta (P - 159)	39,37	160,000	6.299,20
3	P9F1-4XEI	m2	Paviment de llambordins de formigó de forma irregular amb cares rectes, de gruix 10 cm, preu superior, col·locats amb morter de ciment 1:6 (P - 170)	58,36	320,000	18.675,20
4	P9F4-DMHU	m2	Paviment de peça rectangular de formigó monocapa, gris, de 10x20 cm i 10 cm de gruix, preu superior, per a paviment, sobre llit de sorra de 10 cm de gruix, amb rebliment de junts amb sorra fina i compactació del paviment acabat (P - 171)	36,35	722,500	26.262,88
5	P976-U590	m	Rigola de 30 cm d'amplària de peça doble capa de formigó color gris, de 30x30x8 cm, per a rigoles, col·locades amb morter i rejuntades amb beurada de ciment (P - 163)	17,10	1.188,000	20.314,80
6	P970-DFTI	m3	Base per a rigola amb formigó d'ús no estructural HNE-20/S/10 de resistència a compressió 20 N/mm2, consistència seca i grandària màxima del granulat 10 mm, escampat des de camió, estesa i vibratge manual, acabat reglejat (P - 160)	124,66	106,920	13.328,65
7	P967-E9VC	m	Vorada de formigó recta, tipus jardí, amb secció normalitzada 8x20 cm, tipus ICA P-3 segons UNE 127340, de classe climàtica B, classe resistent a l'abrasió H i classe resistent a flexió S (R-3,5 MPa) segons UNE-EN 1340, col·locada sobre base de formigó no estructural de 15 N/mm2 de resistència mínima a compressió i de 10 a 20 cm d'alçària, i rejuntada amb morter (P - 156)	31,21	1.000,000	31.210,00
8	P967-EA60	m	Vorada de formigó recta, monocapa, amb secció normalitzada 25x28 cm, tipus ICA ICS igual a l'existent, segons UNE 127340, de classe climàtica B, classe resistent a l'abrasió H i classe resistent a flexió T (R-5 MPa) segons UNE-EN 1340, col·locada sobre base de formigó no estructural de 15 N/mm2 de resistència mínima a compressió i de 25 a 30 cm d'alçària, i rejuntada amb morter (P - 157)	30,80	1.188,000	36.590,40
9	P982-B35Q	m	Rampa per a gual de forma corba, de formigó prefabricat, de 120 cm d'amplària i 6 de gruix, col·locades amb morter sobre base de formigó no estructural de 15 N/mm2 de resistència mínima a compressió (P - 165)	224,15	25,000	5.603,75
10	P980-FELT	u	Capçal de gual de formigó prefabricat de 120 x 40 cm, amb la cantonada en forma bisellada, de 3 peces, col·locada amb morter sobre base de formigó no estructural (P - 164)	252,59	10,000	2.525,90

TOTAL Títol 3 **01.05.01** **170.558,28**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 05 VORADA I VORERES
Títol 3 02 VORERES

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	P93M-MD9V	m2	Solera de formigó en massa HM - 20 / F / 20 / X0 amb una quantitat de ciment de 200 kg/m3 i relació aigua ciment =< 0.6, de gruix 10 cm, abocat des de camió (P - 155)	18,19	6.333,030	115.197,82
2	P9C5-D4LE	m2	Paviment de terratzo amb granulat de pedra calcària, rentat amb àcid, de 30x30 cm, preu alt, col·locat a truc de maceta amb morter de ciment 1:6, per a ús exterior (P - 167)	39,49	6.333,030	250.091,35
3	P9E1-DMT3	m2	Paviment de panot per a vorera gris de 20x20x4 cm, classe 1a, preu alt, col·locat a l'estesa amb sorra-ciment de 250 kg/m3 de ciment pòrtland i beurada de ciment pòrtland (P - 168)	32,19	18,000	579,42
4	P9E1-DN0W	m2	Paviment de panot per a pas de vianants de color amb tacs de 20x20x4 cm, col·locat a l'estesa amb sorra-ciment de 200 kg/m3 de ciment pòrtland i beurada de color amb ciment blanc de ram de paleta (P - 169)	41,79	10,000	417,90

TOTAL	**Títol 3**		**01.05.02**			**366.286,49**
Obra			01	Pressupost 0101		
Capítol			05	VORADA I VORERES		
Títol 3			03	CAMI PEATONAL		

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	P9A3-DN6G	m2	Aplicació de paviment natural de sauló estabilitzat de gruix mínim 8 cm, tipus saulò sòlid o equivalent, amb procediment certificat, mitjançant estenedora sobre cadenes amb regle vibrratori d'alta frequència, amb alimentació per dúmper 10 tn desde planta dosificadora mòvil. Inclou aportació de sauló processat i classificat de pedrera, amb un percentatge del 14% mínim inferior a les 8 micres. Mescla del àrid aportat amb 1 kg/m3 d'una barreja en pols que contingui silicat de sodi 42% + carbonat de sodi 19% + clorur de potassi 30% + sodi tri-polifosfat 9%, afegint la humitat característica necessària d'acord amb resultats previs de laboratori, més 120 kg/m3 de ciment tipus II/A 42,5R UNE-EN 197-1:200/RC-03. Subministre directe a estenedora sobre cadenes amb sensors de nivell i regle vibradora, amb estesa de mínim 8 cm de gruix. Es preveu estacat i cable de nivell guia si es convenient. Inclou tall junts de dilatació, necessaris per aconseguir una resistència a la compressió superior als 3,5 MPa/m2. Inclou desplaçaments d'equips varis dins i fora de l'obra. (P - 166)	23,09	1.100,000	25.399,00

TOTAL	**Títol 3**		**01.05.03**			**25.399,00**
Obra			01	Pressupost 0101		
Capítol			05	VORADA I VORERES		
Títol 3			04	CARRIL BICI		

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	P9A3-DN6G	m2	Aplicació de paviment natural de sauló estabilitzat de gruix mínim 8 cm, tipus saulò sòlid o equivalent, amb procediment certificat, mitjançant estenedora sobre cadenes amb regle vibrratori d'alta frequència, amb alimentació per dúmper 10 tn desde planta dosificadora mòvil. Inclou aportació de sauló processat i classificat de pedrera, amb un percentatge del 14% mínim inferior a les 8 micres. Mescla del àrid aportat amb 1 kg/m3 d'una barreja en pols que contingui silicat de sodi 42% + carbonat de sodi 19% + clorur de potassi 30% + sodi tri-polifosfat 9%, afegint la humitat característica necessària d'acord amb resultats previs de laboratori, més 120 kg/m3 de ciment tipus II/A 42,5R UNE-EN 197-1:200/RC-03. Subministre directe a estenedora sobre cadenes amb sensors de nivell i regle vibradora, amb estesa de mínim 8 cm de gruix. Es preveu estacat i cable de nivell guia si es convenient. Inclou tall junts de dilatació, necessaris per aconseguir una resistència a la compressió superior als 3,5 MPa/m2. Inclou desplaçaments d'equips varis dins i fora de l'obra. (P - 166)	23,09	1.375,000	31.748,75

TOTAL	**Títol 3**		**01.05.04**			**31.748,75**
Obra			01	Pressupost 0101		
Capítol			06	PAVIMENTACIÓ CALÇADES		
Títol 3			01	SUBBASES I BASES		

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	P927-3EEL	m3	Subbase material seleccionat, amb estesa i piconatge del material al 98 % del PM (P - 153)	24,76	3.866,546	95.735,68

PRESSUPOST

2	P938-DFU5	m3	Base de tot-u artificial, amb estesa i piconatge del material al 100% del PM (P - 154)	37,92	3.866,546	146.619,42

TOTAL Titol 3 **01.06.01** **242.355,10**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 06 PAVIMENTACIÓ CALÇADES
Titol 3 02 RIGOLES DE FORMIGO

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	P972-DQ7J	m	Encofrat per a rigoles a una cara amb fusta, d'una alçària <= 60 cm (P - 161)	10,59	200,000	2.118,00
2	P975-MODC	m	Rigola en forma de cuneta de formigó en massa HM - 30 / F / 10 / X0 amb una quantitat de ciment de 275 kg/m3 i relació aigua ciment =< 0.6, de 30 cm d'amplària i de 30 a 35 cm d'alçària, acabat remolinat (P - 162)	16,50	200,000	3.300,00

TOTAL Titol 3 **01.06.02** **5.418,00**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 06 PAVIMENTACIÓ CALÇADES
Titol 3 03 AGLOMERATS ASFALTICS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	P9L1-E980	m2	Reg d'imprimació amb emulsió bituminosa catiònica tipus C60BF4 IMP, amb dotació 1 kg/m2 (P - 175)	0,59	1.034,241	610,20
2	P9H5-E86I	t	Paviment de mescla bituminosa contínua en calent tipus AC 16 surf B 35/50 S, amb betum asfàltic de penetració, de granulometria semidensa per a capa de trànsit i granulat calcari, estesa i compactada (P - 173)	91,61	7.035,650	644.535,90
3	P9H5-E86M	t	Paviment de mescla bituminosa contínua en calent tipus AC 22 surf B 35/50 D, amb betum asfàltic de penetració, de granulometria densa per a capa de trànsit i granulat calcari, estesa i compactada (P - 174)	91,61	1.551,361	142.120,18
4	P9L1-E98C	m2	Reg d'adherència amb emulsió bituminosa catiònica tipus C60B3/B2 ADH, amb dotació 0,5 kg/m2 (P - 176)	0,33	7.035,650	2.321,76

TOTAL Titol 3 **01.06.03** **789.588,04**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 07 INSTAL.LACIÓ ENLLUMENAT PÚBLIC
Titol 3 01 LLUMINARIES

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	FHR1CAND	ut	Punt de llum format per: Columna d'acer galvanitzat cilindrica de 2 seccions (152 i 127 mm de diametre) de 9,20 m d'alçada total, amb acabat pintat, de la casa Santa&Cole RAMA o equivalent. Lluminària tipus CANDELA LED 150W (96L 3000K IRC80 500mA), realitzada en injecció d'alumini acabat pintat. Sistema òptic de tecnologia LED, de distribució viària IESNA Type II+III. 2 Fonts d'alimentació de tipus electrònica regulable (automàtica programada, Dali, 1-10V, regulador de flux en capçalera). Classe I. IP66. IK08, de Santa&Cole o equivalent. Semi-abraçadera posterior Santa & Cole CANDELA o equivalet, realitzada en injecció d'alumini acabat pintat, necessària pel muntatge individual de la lluminària i Braç mig (75cm) Santa & Cole CANDELA o equivalent, realitzat en extrusió d'alumini acabat pintat. (P - 105)	3.150,30	51,000	160.665,30

2	FHR1RA01	ut	Punt de llum format per: Columna Santa & Cole RAMA o equivalent de tipus cilíndrica (d127mm) de 6m d'alçada total, realitzada en acer galvanitzat, acabat pintat. Per a 1 lluminàries. Lluminària Santa & Cole RAMA o equivalent LED 28W (24L 3000K IRC80 350mA), realitzada en injecció d'alumini acabat pintat. Sistema òptic de tecnologia LED, de distribució viària IESNA Type II+III. Font d'alimentació electrònica regulable (automàtica programada, Dali, 1-10V, regulador de flux en capçalera). Classe I. IP66. IK08. i Semi-abraçadera posterior Santa & Cole RAMA, realitzada en injecció d'alumini acabat pintat, necessària pel muntatge individual de la lluminària. (P - 106)	1.825,04	51,000	93.077,04
3	ELEGAL00	ut	Projecte, certificat, legalització de l'instal·lació, permisos, desmuntatge de l'instal·lació existent i transport a magatzem municipal. Drets d'embrancament i cable d'escomesa segons secció donada per la companya subministradora. (P - 5)	1.500,00	1,000	1.500,00

TOTAL Títol 3 **01.07.01** **255.242,34**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 07 INSTAL.LACIÓ ENLLUMENAT PÚBLIC
Títol 3 03 CONDUCTORS DE COURE

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	PG33-E6YJ	m	Cable amb conductor de coure de tensió assignada0,6/1 kV, de designació RZ1-K (AS+), construcció segons norma UNE 211025, tetrapolar, de secció 4x6 mm2, amb coberta del cable de poliolefines, classe de reacció al foc Cca-s1b, d1, a1 segons la norma UNE-EN 50575 amb baixa emissió fums, col·locat en tub (P - 212)	8,58	1.265,000	10.853,70
2	PG33-E6YK	m	Cable amb conductor de coure de tensió assignada0,6/1 kV, de designació RZ1-K (AS+), construcció segons norma UNE 211025, tetrapolar, de secció 4x10 mm2, amb coberta del cable de poliolefines, classe de reacció al foc Cca-s1b, d1, a1 segons la norma UNE-EN 50575 amb baixa emissió fums, col·locat en tub (P - 213)	11,75	345,000	4.053,75

TOTAL Títol 3 **01.07.03** **14.907,45**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 07 INSTAL.LACIÓ ENLLUMENAT PÚBLIC
Títol 3 04 QUADRE DE COMANDAMENT

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	PHG0-HAMO	u	Quadre de comandament i protecció d'enllumenat públic de tipus urbàt, amb caixa seccionadora i CGP segons normes companyia subministradora, de 6 sortides protegides amb diferencials rearmables, doble nivell, amb mòdul electrònic de control i comunicacions, proteccions per a serveis del quadre i sortida monofàsica per reg, s'inclou bancada d'acer inoxidable de 300 mm d'alçària i tot el petit material auxiliar necessari de connexió i muntatge. Proteccions per una potència contractable de fins a 45 kVA (63 A/400 V), inclou ICP, IGA, relè de sobretensions permanents, il·luminació interior i pressa de corrent. Inclou presa i placa de terra, inclosos els pictogrames de les tapes exteriors, instal·lat (P - 216)	10.686,37	1,000	10.686,37
2	FDLLKLJLS	u	Base de suport de l'armari regulador més quadre de protecció. Inclou fonamentació amb formigó HM-20 elaborat a l'obra amb formigonera de 165l i buidat manualment dins de la rasa; paret de base amb maó calat de 29x14x5cm amb una cara vista; quatre perfils en forma de L de 80x80x10mm d'acer galvanitzat en calent per a ancoratge vertical dels armaris i remat perimetral amb pedra artificial en forma de L, acabada polida. (P - 101)	590,00	1,000	590,00
3	F0001TA0	u	Marcatge d'un bàcul o columna mitjançant un grup de números adhesius de 2cm d'alçada format per 7 digits i dues barres separadores. El marcatge tindrà una garantia de deu anys. (P - 8)	2,92	102,000	297,84

PRESSUPOST

4	F0001TA1	u	Verificació punt de llum instal.lat o afectat i control informàtic del mateix segons programa. (P - 9)	5,52	102,000	563,04
5	LEGDRET	Pa	Legalització de la instal.lació. Permisos d'indústria de la Generalitat incloent-hi projecte, certificats, taxes i tots els conceptes necessaris per la correcta legalització del projecte. Drets de connexió. Inclou els drets d'embrancament, fiança, drets d'extensió i d'accés requerits per la companyia, així com els materials i mitjans necessaris per la correcta contractació i posada en funcionament. (P - 119)	3.500,00	1,000	3.500,00

TOTAL Títol 3 **01.07.04** **15.637,25**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 08 MITJA TENSIÓ I CENTRES TRANSFORMADORS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	0001MT	Pa	Previsió de linia de MT (P - 2)	120.000,00	1,000	120.000,00
2	0002CT	Pa	Previsió de dotació de CT en Nou Sector Trueta (P - 3)	25.000,00	2,000	50.000,00

TOTAL Capítol **01.08** **170.000,00**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 09 AIGUA POTABLE

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	FAIFD334	ut	Valvula de tanca elastica, de fosa gris, de diametre nominal interior 200 mm., amb platines, segons DIN 28604, ISO 2531, BS.4772, pressio de treball i prova 10/20 kg/cm2., col·locada sobre tub de fosa ductil del mateix diametre (P - 36)	1.025,46	1,000	1.025,46
2	FAIFD333	ut	Valvula de tanca elastica, de fosa gris, de diametre nominal interior 150 mm., amb platines, segons DIN 28604, ISO 2531, BS.4772, pressio de treball i prova 10/20 kg/cm2., col.locada sobre tub de fosa ductil del mateix diametre (P - 35)	739,83	2,000	1.479,66
3	FAIFD003	ml	Subministre i col.locacio de tub de fosa ductil de 150 mm. de diametre nominal interior, segons la norma ISO 2531, unio de campana amb anella elastomerica d'estanquitat per a aigua, col.locat damunt llit de sorra. (P - 21)	55,24	550,000	30.382,00
4	FAIFD331	ut	Valvula de tanca elastica, de fosa gris, de diametre nominal interior 100 mm., amb platines, segons DIN 28604, ISO 2531, BS.4772, pressio de treball i prova 10/20 kg/cm2., col·locada sobre tub de fosa ductil del mateix diametre (P - 34)	465,75	8,000	3.726,00
5	FAIFD126	ut	Unio en T de fosa ductil de 250/150 mm. de diametre nominal, amb 2 unions en campana amb anella elastomerica d'estanquitat i 1 unio amb platina (P - 26)	878,92	1,000	878,92
6	FAIFD117	ut	Unio en T de fosa ductil de 150/100 mm. de diametre nominal, amb 2 unions en campana amb anella elastomerica d'estanquitat i 1 unio amb platina (P - 25)	309,91	2,000	619,82
7	FAIFD112	ut	Unio en T de fosa ductil de 100/100 mm. de diametre nominal, amb 2 unions en campana amb anella elastomerica d'estanquitat i 1 unio amb platina (P - 24)	258,66	3,000	775,98
8	FAIFD228	ut	Reduccio lineal de fosa ductil amb dos endolls de 250 mm. de diametre nominal a 200 mm. de diametre nominal amb 2 unions de campana amb anella elastomerica d'estanquitat per a aigua (P - 30)	648,15	2,000	1.296,30
9	FAIFD224	ut	Reduccio lineal de fosa ductil amb dos endolls de 150 mm. de diametre nominal a 100 mm. de diametre nominal amb 2 unions de campana amb anella elastomerica d'estanquitat per a aigua (P - 28)	345,84	2,000	691,68
10	FAIFD300	ut	Colze de fosa ductil a 45° amb 2 unions de campana amb anella elastomerica d'estanquitat per a aigua, de 250 mm. de diametre nominal (P - 33)	515,09	4,000	2.060,36

PRESSUPOST Data: 29/05/25 Pàg.: 15

11	FAIFD298	ut	Colze de fosa ductil a 45° amb 2 unions de campana amb anella elastomerica d'estanquitat per a aigua, de 150 mm. de diametre nominal (P - 32)	245,34	4,000	981,36
12	FAIFD296	ut	Colze de fosa ductil a 45° amb 2 unions de campana amb anella elastomerica d'estanquitat per a aigua, de 100 mm. de diametre nominal (P - 31)	193,28	8,000	1.546,24
13	FAIFD128	ut	Unio en T de fosa ductil de 250/250 mm. de diametre nominal, amb 2 unions en campana amb anella elastomerica d'estanquitat i 1 unio amb platina (P - 27)	890,95	2,000	1.781,90
14	FAIFD225	ut	Reduccio lineal de fosa ductil amb dos endolls de 200 mm. de diametre nominal a 100 mm. de diametre nominal amb 2 unions de campana amb anella elastomerica d'estanquitat per a aigua (P - 29)	384,64	1,000	384,64
15	FAICN001	ut	Formacio de connexio entre canonada de fibrociment de 100 mm de diametre nominal interior amb canonada de fosa ductil de 100 mm de diametre nominal interior (P - 16)	130,39	10,000	1.303,90
16	FAICN005	ut	Formacio de connexio entre canonada de fibrociment de 250 mm de diametre nominal interior amb canonada de fosa ductil de 250 mm de diametre nominal interior (P - 19)	755,61	4,000	3.022,44
17	FAICN003	ut	Formacio de connexio entre canonada de fibrociment de 150 mm de diametre nominal interior amb canonada de fosa ductil de 150 mm de diametre nominal interior (P - 17)	234,46	3,000	703,38
18	FAICN004	ut	Formacio de connexio entre canonada de fibrociment de 200 mm de diametre nominal interior amb canonada de fosa ductil de 200 mm de diametre nominal interior (P - 18)	634,50	1,000	634,50
19	FAIFD375	ut	Boca de regada de 45 mm. de diametre nominal interior, tipus Grandford, sobre tub de fosa ductil de 250 mm. de diametre nominal interior. (P - 42)	455,99	2,000	911,98
20	FAIFD373	ut	Boca de regada de 45 mm. de diametre nominal interior, tipus Grandford, sobre tub de fosa ductil de 150 mm. de diametre nominal interior. (P - 41)	427,37	1,000	427,37
21	FAIFD371	ut	Boca de regada de 45 mm. de diametre nominal interior, tipus Grandford, sobre tub de fosa ductil de 100 mm. de diametre nominal interior. (P - 40)	406,16	2,000	812,32
22	FAIBD003	ml	Tub de polietile de densitat baixa, d'1´´ 1/2 de diametre nominal interior, 10 kg. de pressio de treball i 14 kg. de pressio de prova, connectat a pressio, amb part proporcional d' accessoris de llauto (P - 14)	10,60	170,000	1.802,00
23	FAIBD054	ut	Presa senzilla de diametre 1´´ 1/2 muntada sobre canonada de polietile de baixa densitat de 63 mm. de diametre nominal exterior, equipada amb accessoris de llauto. (P - 15)	155,30	2,000	310,60
24	FAIFD355	ut	Hidrant de 100 mm. de diametre nominal interior, sobre tub de fosa ductil de 250 mm. de diametre nominal interior, dintre de pou de registre. (P - 39)	1.006,25	1,000	1.006,25
25	FAIFD354	ut	Hidrant de 100 mm. de diametre nominal interior, sobre tub de fosa ductil de 200 mm. de diametre nominal interior, dintre de pou de registre. (P - 38)	996,40	1,000	996,40
26	FAIFD353	ut	Hidrant de 100 mm. de diametre nominal interior, sobre tub de fosa ductil de 150 mm. de diametre nominal interior, dintre de pou de registre. (P - 37)	972,34	1,000	972,34
27	FAIFD400	ut	Presa senzilla de diametre 2´´ muntada damunt tub de fosa ductil de 150 mm. de diametre nominal interior, equipada amb accessoris de llauto. (P - 43)	451,15	2,000	902,30
28	FAIADCON	ut	CONNEXIONS PROVISSIONALS DE 1´´ (P - 13)	476,88	1,000	476,88
29	FAIIUU001	ut	Instal.lació d'escomesa de subministre d'aigua de nova xarxa de reg, des de connexió a xarxa existent fins a comptador. Instal.lació composta de: - subministre i muntatge de tub de polietilè de baixa densitat de 1´´ - subministre i muntatge de caseta prefabricada per a comptador. - subministre i muntatge de filtre de llautó d'1´´ - subministre i muntatge de regulador de pressió d'1´´	1.411,81	1,000	1.411,81

			- subministre i muntatge d'accessori d reducció de 1´´ i de 2´´ - subministre i muntatge d'accessori de lllae llautó femellautó mascle d'1´´ - subministre i muntatge d'accessori de llautó ref. 110 1.m. - subministre i muntatge d'accessori de llautó ref. 120 1.C.90 - subministre i muntatge d'accessori de llautó TE fig. 130 d'1´´ - subministre i muntatge d'aixeta de comporta d'1´´ - subministre i muntatge de collarí de presa amb càrrega universal de DN-80-2´´ - subministre i muntatge de clau de registre d'1´´ - subministre i muntatge de comptador M 15 m/M TIT - subministre i muntatge de portella de 14x28 cm. per escomesa - subministre i muntatge de vana retenció 32 tipus York - subministre i muntatge de xarxa de sanejament formada per tub de DN 200 tipus SN 4 segons norma UNE-EN 1401-1 senyalitzat, amb part proporcional de colzes i peces especials i connexió a xarxa existent. Inclou tots els elements necessaris per a la seva correcta execució, segons plànols de detall de projecte i instruccions de la DF. Instal.lació llesta per funcionar. (P - 45)			
30	FAIFD005	ml	Subministre i col.locacio de tub de fosa ductil de 250 mm. de diametre nominal interior, segons la norma ISO 2531, unio de campana amb anella elastomerica d'estanquitat per a aigua, col.locat damunt llit de sorra. (P - 23)	95,46	129,000	12.314,34
31	FAIFD001	ml	Subministre i col.locacio de tub de fosa ductil de 100 mm. de diametre nominal interior, segons la norma ISO 2531, unio de campana amb anella elastomerica d'estanquitat per a aigua, col.locat damunt llit de sorra. (P - 20)	37,98	163,000	6.190,74
32	FAIFD004	ml	Subministre i col.locacio de tub de fosa ductil de 200 mm. de diametre nominal interior, segons la norma ISO 2531, unio de campana amb anella elastomerica d'estanquitat per a aigua, col.locat damunt llit de sorra. (P - 22)	76,39	30,000	2.291,70
33	FAIFD504	ut	Valvula de papallona d'acer inoxidable amb recobriments epdm, de 250 mm. de diametre nominal interior, muntada sobre tub de fosa ductil de 250 mm. de diametre nominal interior. inclou el volant desmultiplicador. col.locada dins de pou de registre. (P - 44)	2.764,49	2,000	5.528,98
TOTAL	**Capítol**		**01.09**			**89.650,55**

Obra	01	Pressupost 0101
Capítol	10	JARDINERIA
Títol 3	01	OPERACIONS PREVIES

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	PR2G-MDCO	u	Excavació de clot de plantació, de dimensions 1x1x0,7 m, amb mitjans mecànics (P - 222)	8,39	925,000	7.760,75
2	PR2G-MDCK	u	Excavació de clot de plantació, de dimensions 0.25x0.25x0,25 m, amb mitjans manuals (P - 221)	3,18	525,000	1.669,50
TOTAL	**Títol 3**		**01.10.01**			**9.430,25**

Obra	01	Pressupost 0101
Capítol	10	JARDINERIA
Títol 3	02	TERRES I ADOBS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	PR3F-4750	m2	Condicionament del sòl amb adob adob mineral sòlid de fons d'alliberament ràpid, formulació i dosi segons indicacions de la DF, escampat amb tractor amb adobadora acoblada (P - 225)	0,14	25.951,840	3.633,26

PRESSUPOST Data: 29/05/25 Pàg.: 17

2	PR3F-474Y	m2	Condicionament del sòl amb adob adob mineral sòlid de fons d'alliberament lent, formulació i dosi segons indicacions de la DF, escampat amb mitjans manuals (P - 224)	0,48	9.253,170	4.441,52
3	PR36-8RUZ	m3	Terra vegetal de jardineria de categoria alta, amb una conductivitat elèctrica menor de 0,8 dS/m, segons NTJ 07A, subministrada a granel i escampada amb retroexcavadora mitjana (P - 223)	55,64	933,203	51.923,41

TOTAL Títol 3 **01.10.02** **59.998,19**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 10 JARDINERIA
Títol 3 03 SUBMINISTRAMENTS DE PLANTES

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	PR44E-8WFO	u	Subministrament de Prunus laurocerasus Rotundifolia d'alçària de 30 a 40 cm, en contenidor de 2,5 l (P - 227)	5,66	2.100,000	11.886,00
2	PR4CM-938B	u	Subministrament de Dymondia margaretae en contenidor d'1,3 l (P - 230)	2,79	2.100,000	5.859,00
3	PR450-8WSV	u	Subministrament de Quercus cerris de perímetre de 18 a 20 cm, amb pa de terra de diàmetre mínim 57,0075 cm i profunditat mínima 39,905249999999995 cm segons fórmules NTJ (P - 229)	248,25	300,000	74.475,00
4	PR44H-8WJ0	u	Subministrament de Pyrus calleryana Chanticleer de perímetre de 18 a 20 cm, amb pa de terra de diàmetre mínim 57,0075 cm i profunditat mínima 39,905249999999995 cm segons fórmules NTJ (P - 228)	240,87	225,000	54.195,75
5	PR43H-8VBD	u	Subministrament de Liquidambar styraciflua de perímetre de 18 a 20 cm, amb pa de terra de diàmetre mínim 57,0075 cm i profunditat mínima 39,905249999999995 cm segons fórmules NTJ (P - 226)	246,35	400,000	98.540,00

TOTAL Títol 3 **01.10.03** **244.955,75**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 10 JARDINERIA
Títol 3 04 PLANTACIÓ I SEMBRES

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	PR61-8ZHM	u	Plantació d'arbust o arbre de petit format en contenidor d'1 a 1.5 l en obres d'urbanització, excavació de clot de plantació de 25x25x25 cm amb mitjans manuals, en un pendent inferior al 35 %, reblert del clot amb substitució total de terra de l'excavació per sorra rentada i compost (70%-30%), primer reg i càrrega de les terres sobrants a camió (P - 232)	5,05	525,000	2.651,25
2	PRF0-4BEZ	u	Reg d'arbust amb mànega connectada a boca de reg, amb una aportació mínima de 50 l i amb un recorregut de la mànega no superior a 25 m (P - 234)	1,56	4.350,000	6.786,00
3	PRA1-DOEG	m2	Hidrosembra de barreja de llavors per a gespa tipus rústica de baix manteniment de lleguminoses amb gramínies, segons NTJ 07N, amb una dosificació de 30 g/m2, aigua, mulch de fibra vegetal a base de palla picada i fibra curta de cel·lulosa (200g/m2), adob organo-mineral d'alliberament lent, bioactivador microbià i estabilitzador sintètic de base acrílica, en una superfície de 500 a 2000 m2 (P - 233)	1,35	53.468,060	72.181,88
4	PR60-8Y7J	u	Plantació d'arbre planifoli amb pa de terra o contenidor, de 18 a 25 cm de perímetre de tronc a 1 m d'alçària (a partir del coll de l'arrel), excavació de clot de plantació de 100x100x80 cm amb mitjans mecànics, en un pendent inferior al 25 %, reblert del clot amb substitució parcial del 60% de terra de l'excavació per sorra rentada i compost (70%-30%), primer reg i càrrega de les terres sobrants a camió (P - 231)	101,70	925,000	94.072,50

PRESSUPOST

TOTAL Títol 3	01.10.04		175.691,63
Obra	01	Pressupost 0101	
Capítol	11	MOBILIARI URBÀ	
Títol 3	01	BANCS	

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	PQ19-8GBB	u	Banc de taulons de fusta tropical amb certificat FSC amb oli de dos components, d'un mòdul, de 2,2 m de llargària, amb 1 respatller de fusta, i estructura de planxa d'acer, col·locat amb fixacions mecàniques (P - 219)	1.277,08	20,000	25.541,60
2	PQ19-8GB3	u	Banc de taulons de fusta tropical amb certificat FSC amb oli de dos components, d'un mòdul, de 2,2 m de llargària, sense respatller, i estructura de planxa d'acer, col·locat amb fixacions mecàniques (P - 218)	888,83	10,000	8.888,30

TOTAL Títol 3	01.11.01		34.429,90
Obra	01	Pressupost 0101	
Capítol	11	MOBILIARI URBÀ	
Títol 3	02	PILONES	

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	PQ43-I5MZ	u	Pilona de fosa amb protecció antioxidant i pintura de color negre forja, de forma esfèrica de 500 mm d'alçària i 400 mm d'amplària, col·locada sobre dau de formigó (P - 220)	169,78	50,000	8.489,00

TOTAL Títol 3	01.11.02		8.489,00
Obra	01	Pressupost 0101	
Capítol	11	MOBILIARI URBÀ	
Títol 3	03	PAPERERES I ALTRES	

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	FQ21U010	ut	Paperera tipus Barcelona de 70 l d'acer galvanitzat amb acabat color negra forja, amb cubeta abatible de planxa d'acer perforada i suports laterals de tub d'acer, col·locada amb fixacions mecàniques, inclos daus de formigo si fos necessari. Totalment acabat (P - 112)	92,63	30,000	2.778,90
2	FQ31UQ20	ut	Font per a exteriors d'acer quadrada tipus Atlas de Benito Urban SLU o equivalent, amb protecció antioxidant i pintura de partícules metàl·liques, de 30x30 cm de secció i 100 cm d'alçària, amb aixeta temporitzada i reixa de desguàs davantera, ancorada amb dau de formigó. Totalment instal·lada. (P - 113)	710,92	2,000	1.421,84
3	FADEQROT	Pa.	Adequació paisatgística i monumental de l'interior de les zones verdes, segons directrius DF (P - 12)	12.000,00	1,000	12.000,00

TOTAL Títol 3	01.11.03		16.200,74
Obra	01	Pressupost 0101	
Capítol	12	SENYALITZACIÓ	
Títol 3	01	VERTICAL	

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT

PRESSUPOST

1	PBBM-4IMH	m	Suport rectangular de tub d'acer galvanitzat de 80x40x2 mm, col·locat a terra formigonat (P - 180)	15,10	185,500	2.801,05
2	PBBH-DVFD	u	Placa triangular per a senyals de trànsit, d'acer galvanitzat i pintat, de 70 cm de costat, acabada amb làmina retrorreflectora classe RA1, fixada mecànicament (P - 179)	65,20	3,000	195,60
3	PBBF-DUJN	u	Placa circular per a senyals de trànsit, d'acer galvanitzat i pintat, de 60 cm de, acabada amb làmina retrorreflectora classe RA1, fixada mecànicament (P - 177)	86,63	22,000	1.905,86
4	FBB22201	ut	Placa informativa per a senyals de trànsit d'acer galvanitzat i pintat, de 60x60 cm, acabada amb làmina retrorreflectora classe RA1, fixada mecànicament (P - 88)	68,48	20,000	1.369,60
5	GBB4A300	ut	Re col·locació de cartell, senyals de trànsit i diversos elements urbans, fixat al suport (P - 114)	121,00	13,000	1.573,00
6	PBBG-DV31	u	Placa octogonal per a senyals de trànsit, d'acer galvanitzat i pintat, de 60 cm de diàmetre, acabada amb làmina retrorreflectora classe RA1, fixada mecànicament (P - 178)	92,61	10,000	926,10

TOTAL Títol 3 **01.12.01** **8.771,21**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol 12 SENYALITZACIÓ
Títol 3 02 HORITZONTAL

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	FBA1F317	ml	Pintat sobre paviment de marca vial longitudinal contínua per a ús permanent i retrorreflectant en sec, tipus P-R, de 15 cm d'amplària, amb plàstic d'aplicació en fred de dos components de color blanc i microesferes de vidre, aplicada mecànicament mitjançant polvorització (P - 78)	1,25	680,000	850,00
2	FBA1E317	ml	Pintat sobre paviment de marca vial longitudinal contínua per a ús permanent i retrorreflectant en sec, tipus P-R, de 10 cm d'amplària, amb plàstic d'aplicació en fred de dos components de color blanc i microesferes de vidre, aplicada mecànicament mitjançant polvorització (P - 77)	0,88	2.500,000	2.200,00
3	FBA16317	ml	Pintat sobre paviment de marca vial longitudinal discontínua per a ús permanent i retrorreflectant en sec, tipus P-R, de 15 cm d'amplària i 1/2 de relació pintat/no pintat, amb plàstic d'aplicació en fred de dos components de color blanc i microesferes de vidre, aplicada mecànicament mitjançant polvorització (P - 76)	0,80	1.500,000	1.200,00
4	FBA15317	ml	Pintat sobre paviment de marca vial longitudinal discontínua per a ús permanent i retrorreflectant en sec, tipus P-R, de 10 cm d'amplària i 2/1 de relació pintat/no pintat, amb plàstic d'aplicació en fred de dos components de color blanc i microesferes de vidre, aplicada mecànicament mitjançant polvorització (P - 75)	0,73	2.800,000	2.044,00
5	FBA1J317	ml	Pintat sobre paviment de marca vial longitudinal contínua per a ús permanent i retrorreflectant en sec, tipus P-R, de 40 cm d'amplària, amb plàstic d'aplicació en fred de dos components de color blanc i microesferes de vidre, aplicada mecànicament mitjançant polvorització (P - 79)	2,80	300,000	840,00
6	FBA25317	ml	Pintat sobre paviment de marca vial transversal discontínua per a ús permanent i retrorreflectant en sec, tipus P-R, de 40 cm d'amplària i 0,8/0,4 de relació pintat/no pintat, amb plàstic d'aplicació en fred de dos components de color blanc i microesferes de vidre, aplicada amb màquina d'accionament manual (P - 80)	3,66	1.254,000	4.589,64
7	FBA3UV10	m2	Pintat de zona exclosa al tràfic (illeta), amb pintura acrílica amb una dosificació mínima de 900 gr/m², amb el premarcatge inclòs (amidament: m2 realment pintat) (P - 83)	5,43	148,500	806,36
8	FBA3UX40	ut	Pintat de fletxa senzilla de 1,5 m de llargària, amb pintura de doble component de qualsevol color amb aplicació a màquina, amb una dosificació mínima de 1600 g/m2 i amb addició de partícules de vidre de cantells angulosos, amb una dosificació de 300 g/m2, per tal	3,24	83,000	268,92

			d'incrementar el coeficient de lliscament a un mínim de 0.60 SRT segons la norma NLT-175. Inclou el premarcatge. (P - 84)			
9	FBA3UX50	ut	Pintat de símbol de Cediu el pas d'1,5 m de llargària, amb pintura de doble component de qualsevol color amb aplicació a màquina, amb una dosificació mínima de 1600 g/m2 i amb addició de partícules de vidre de cantells angulosos, amb una dosificació de 300 g/m2, per tal d'incrementar el coeficient de lliscament a un mínim de 0.60 SRT segons la norma NLT-175. Inclou el premarcatge (P - 85)	9,83	38,000	373,54
10	FBA3UX51	ut	Pintat de símbol de Cediu el pas de 3,6 m de llargària, amb pintura de doble component de qualsevol color amb aplicació a màquina, amb una dosificació mínima de 1600 g/m2 i amb addició de partícules de vidre de cantells angulosos, amb una dosificació de 300 g/m2, per tal d'incrementar el coeficient de lliscament a un mínim de 0.60 SRT segons la norma NLT-175. Inclou el premarcatge (P - 86)	11,25	14,000	157,50
11	FBA3UX53	ut	Pintat de símbol de bicicleta per a carril BICI, amb pintura de doble component de qualsevol color amb aplicació a màquina, amb una dosificació mínima de 1600 g/m2 i amb addició de partícules de vidre de cantells angulosos, amb una dosificació de 300 g/m2, per tal d'incrementar el coeficient de lliscament a un mínim de 0.60 SRT segons la norma NLT-175. Inclou el premarcatge (P - 87)	4,33	111,000	480,63
12	FBA2UVD6	m2	Pintat de faixa de 50 cm d'amplària, per a pas de vianants sense amb semàfors, amb pintura de doble component amb aplicació amb màquina, amb una dosificació mínima de 1600 g/m2 i amb addició de partícules de vidre de cantells angulosos, amb una dosificació de 300 g/m2, per tal d'incrementar el coeficient de lliscament a un mínim de 0.60 SRT segons la norma NLT-175. Inclou el premarcatge.(amidament: m2 realment pintat) (P - 81)	8,64	313,500	2.708,64
13	FBA2UVD7	m2	Pintat de faixa formada per tacs de 50x50 cm, per a pas de vianants amb semàfors, amb pintura de doble component amb aplicació a màquina, amb una dosificació mínima de 1600 g/m2 i amb addició de partícules de vidre de cantells angulosos, amb una dosificació de 300 g/m2, per tal d'incrementar el coeficient de lliscament a un mínim de 0.60 SRT segons la norma NLT-175. Inclou el premarcatge. (amidament: m2 realment pintat) (P - 82)	8,53	138,500	1.181,41
14	M21BU020	m2	Eliminació de marques vials de pintura acrilica mitjançant fressat (P - 120)	7,03	212,000	1.490,36

TOTAL Titol 3 **01.12.02** **19.191,00**

Obra 01 Pressupost 0101

Capítol 13 INSTAL.LACIÓ REG

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	PJS5-HA2T	u	Boca de reg amb cos de fosa, brida d'entrada de DN 40 mm i ràcord de connexió tipus Barcelona de 45 mm de diàmetre, pericó i tapa de fosa i vàlvula de tancament amb junt EPDM, revestida amb pintura epoxi i amb petit material metàl·lic per a connexió amb la canonada, instal·lada (P - 217)	241,28	3,000	723,84
2	FFB23455	ml	Tub de polietilè de designació PE 40, de 16 mm de diàmetre nominal, de 10 bar de pressió nominal, sèrie SDR 7,4, UNE-EN 12201-2, connectat a pressió, amb grau de dificultat mig, utilitzant accessoris de plàstic, i col·locat al fons de la rasa (P - 102)	3,37	450,000	1.516,50
3	FFB26455	ml	Tub de polietilè de designació PE 40, de 32 mm de diàmetre nominal, de 10 bar de pressió nominal, sèrie SDR 7,4, UNE-EN 12201-2, connectat a pressió, amb grau de dificultat mig, utilitzant accessoris de plàstic, i col·locat al fons de la rasa (P - 103)	5,87	510,000	2.993,70
4	FJS5A611	ut	Anella per a reg per degoteig amb tub de 16 mm de diàmetre, cec, amb un diàmetre de l'anella de 80 cm, soterrada 10 cm, amb l'obertura i el tancament de la rasa inclosos (P - 107)	8,46	671,000	5.676,66
5	FJSA3022	ut	Programador de reg amb alimentació a 9 V, sistema de programació per teclat via radio, preu alt, per a un nombre màxim de 2 estacions, muntat superficialment, connectat als aparells de control, als elements	382,32	2,000	764,64

PRESSUPOST Data: 29/05/25 Pàg.: 21

			gobernats, programat i comprovat (P - 108)			
6	FJSB1311	ut	Electrovàlvula per a instal·lacio de reg, d'1´´1/2 de diàmetre, de material plàstic, amb solenoide de 9 V, per a una pressió màxima de 10 bar, amb regulador de cabal, connectada a les xarxes elèctrica i d'aigua amb connectors estancs (P - 109)	110,61	2,000	221,22
7	FJSB1411	ut	Electrovàlvula per a instal·lacio de reg, de 2´´ de diàmetre, de material plàstic, amb solenoide de 9 V, per a una pressió màxima de 10 bar, amb regulador de cabal, connectada a les xarxes elèctrica i d'aigua amb connectors estancs (P - 110)	134,73	2,000	269,46
8	FJSZC21R	ut	Col·lector per a grup de 2 electrovàlvules, d'1" de diàmetre, connectat a canonada d'alimentació (P - 111)	26,49	2,000	52,98

TOTAL Capítol 01.13 12.219,00

Obra 01 Pressupost 0101

Capítol 14 INSTAL.LACIÓ SEMAFORICA

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	EPASVIAA707	Pa	REFORMA DE LA INSTAL·LACIÓ SEMAFÒRICA A77. Pas de Vianants - Carta output de potència per a 2 grups semafòrics, per a regulador de trànsit de la gama gi-es94, preparada per a control d'òptiques led, instal·lada. 1,00 ut x 455,16 €/ut = 455,16 € - Detector de vehicles radar, instal·lat. 3,00 ut x 1.135,24 €/ut = 3.405,72 € - Caixa exterior amb polsador per vianants i missatge il·luminat amb leds, instal·lada. 3,00 ut x 264,24 €/ut = 792,72 € - Placa indicadora de polsador per vianants, instal·lada. 3,00 ut x 86,18 €/ut = 258,54 € - Semàfor de pc model 13/300/200 amb leds, vermell, ambre i verd, instal·lat. 1,00 ut x 1.127,93 €/ut = 1.127,93 € - Semàfor de pc model 13/300/200 amb leds, vermell, ambre i ambre, instal·lat. 1,00 ut x 1.134,23 €/ut = 1.134,23 € - Semàfor de pc model 13/200 amb leds, vermell, ambre i verd, instal·lat. 1,00 ut x 931,54 €/ut = 931,54 € - Semàfor de pc model 13/200 amb leds, vermell, ambre i ambre, instal·lat. 1,00 ut x 795,04 €/ut = 795,04 € - Semàfor d'Al model 13/100 amb leds, vermell, ambre i verd, instal·lat. 1,00 ut x 712,22 €/ut = 712,22 € - Semàfor d'Al model 13/100 amb leds, vermell, ambre i ambre, instal·lat 1,00 ut x 691,22 €/ut = 691,22 € - Semàfor de pc model 12/200 ppc amb leds, amb silueta parat (vermell) i caminant (verd) 2,00 ut x 699,32 €/ut = 1.398,64 € - Semàfor de pc model 12/200 ppc amb leds, amb silueta vianant+bicicleta parat (vermell) i caminant (verd), instal·lat. 4,00 ut x 787,11 €/ut = 3.148,44 € - Pantalla de contrast per a semàfor 13/300-200, de color negre i perfil exterior blanc, instal·lada. 2,00 ut x 212,25 €/ut = 424,50 € - Bàcul semafòric troncocònic de planxa d'acer galvanitzat de 6m d'alçada, 3,5m de sortint i 4mm de gruix, instal·lat. 2,00 ut x 1.006,24 €/ut = 2.012,48 € - Subministre columna semafòrica d'acer galvanitzat i encastable, de 2,0m d'alçada i ø4´´. 4,00 ut x 197,25 €/ut = 789,00 €	26.949,36	2,000	53.898,72

			- Suport de fosa d'alumini baixant de bàcul, per semàfor de 200mm, instal·lat. 2,00 ut x 145,71 €/ut = 291,42 € - Suport per semàfor, de fosa d'alumini de 270mm de sortint, instal·lat. 5,00 ut x 109,06 €/ut = 545,30 € - Conductor de coure de designació UNE Rv-K 0,6/1 Kv, de 4x1,5 mm2 de secció, i col·locat en tub. 1.273,00 ml x 3,60 €/ml = 4.582,80 € - Conductor de coure nu per xarxa de terres, unipolar d'1x35 mm2 de secció, instal·lat en rasa. 141,00 ml x 6,24 €/ml = 879,84 € - Conductor de coure per xarxa de terres, unipolar H07v-K d'1x16 mm2 groc-verd, i col·locat en tub. 40,00 ml x 4,40 €/ml = 176,00 € - Subministre i connexió de pica de terra de Fe/Cu, de 1,5m, amb grapa de connexió. 8,00 ut x 44,57 €/ut = 356,56 € - Desmuntatge i trasllat a nova ubicació de bàculs i semàfors existents 1,00 ut x 1.044,00 €/ut = 1.044,00 € - Memòria tècnica de disseny i legalització de la instal·lació. 1,00 ut x 996,06 €/ut = 996,06 € (P - 7)			
2	EPASVIAA66	Pa	A66. Pas de Vianants format per: - Carta output de potència per a 2 grups semafòrics, per a regulador de trànsit de la gama gi-es94, preparada per a control d'òptiques led, instal·lada. 1,00 ut x 455,16 €/ut = 455,16 € - Detector de vehicles radar, instal·lat. 1,00 ut x 1.135,24 €/ut = 1.135,24 € - Semàfor de pc model 13/200 amb leds, vermell, ambre i verd amb silueta de bicicleta, instal·lat. 1,00 ut x 943,00 €/ut = 943,00 € - Subministre columna semafòrica d'acer galvanitzat i encastable, de 2,4m d'alçada i ø4´´. 1,00 ut x 209,40 €/ut = 209,40 € - Conductor de coure de designació UNE Rv-K 0,6/1 kv, de 4x1,5 mm2 de secció, i col·locat en tub. 763,00 ml x 3,60 €/ml = 2.746,80 € - Conductor de coure nu per xarxa de terres, unipolar d'1x35 mm2 de secció, instal·lat en rasa. 19,00 ml x 6,24 €/ml = 118,56 € - Conductor de coure per xarxa de terres, unipolar H07v-k d'1x16 mm2 groc-verd, i col·locat en tub. 5,00 ml x 4,40 €/ml = 22,00 € - Subministre i connexió de pica de terra de Fe/Cu, de 1,5m, amb grapa de connexió. 1,00 ut x 44,57 €/ut = 44,57 € - Desmuntatge i trasllat a nova ubicació d'armari de regulador, columnes i semàfors existents 1,00 ut x 783,00 €/ut = 783,00 € - Memòria tècnica de disseny i legalització de la instal·lació. 1,00 ut x 996,06 €/ut = 996,06 € (P - 6)	7.453,79	2,000	14.907,58

TOTAL Capítol	**01.14**		**68.806,30**

Obra	01	Pressupost 0101
Capítol	CQ	CONTROL DE QUALITAT
Títol 3	0Q	MOVIMENT DE TERRES

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	FASMZ	ut	Preparació de mostres per assaigs de sòls, UNE 103.100:95. (P - 11)	11,76	3,000	35,28

PRESSUPOST

2	FASMSL03	ut	Anàlisi granulomètric de sòls per tamisat, UNE 103.101:1995. (P - 61)	56,88	1,000	56,88
3	FASMSL06	ut	Límit líquid d'un sòl pel mètode de l'aparell de Casagrande, UNE 103.103:1994. Límit plàstic d'un sòl, UNE 103.104:1993. (P - 62)	60,72	3,000	182,16
4	FASMSL13	ut	Compactació Proctor Modificat, UNE 103.501:1994. (P - 63)	98,64	3,000	295,92
5	FASMSL16	ut	Índex C.B.R. al laboratori d'un sòl, UNE 103.502:1995. (P - 65)	148,80	3,000	446,40
6	FASMSL60	ut	Determinació del contingut en sals solubles dels sòls, inclòs el guix, NLT 114/99. (P - 69)	77,64	1,000	77,64
7	FASMSL23	ut	Contingut de materia orgànica oxidable d'un sòl pel mètode del permanganat potàsic, UNE 103.204:1993. (P - 67)	99,00	1,000	99,00
8	FASMAF18	ut	Granulometria segons UNE-EN 933-1. (P - 57)	47,28	2,000	94,56
9	FASMSL20	ut	Equivalent de sorra, segons UNE 103.109:1995. (P - 66)	35,76	3,000	107,28
10	FASMSL32	ut	Resistència al desgast dels àrids mitjançant la màquina ´´Los Angeles´´, NLT 149/91. (P - 68)	118,56	2,000	237,12
11	FASMAF19	ut	Index de llenques UNE-EN 933-3. (P - 58)	90,12	1,000	90,12
12	FASMAF20	ut	Cares de fractura de les partícules d'àrid gros UNE-EN 933-5. (P - 59)	114,96	1,000	114,96
13	FASMAF13	ut	Neteja superficial de l'àrid gruixut. Anexe C, UNE 146130:2000 (NLT 172/86). (P - 56)	114,96	1,000	114,96
14	FASMSL15	ut	Densitat-humitat ´´in situ´´ per mètodes nuclears, ASTM D 2922-01 i D 3017-01 (mínim 4 determinacions). (P - 64)	25,44	12,000	305,28
15	FASML152	ut	Densitat-humitat ´´in situ´´ per mètodes nuclears, ASTM D 2922-01 i D 3017-01 (mínim 10 determinacions). (P - 60)	20,40	45,000	918,00

TOTAL Títol 3 **01.CQ.0Q** **3.175,56**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol CQ CONTROL DE QUALITAT
Títol 3 0R PREFABRICATS DE FORMIGO

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	FASPAD00	ut	Vorades i rigoles prefabricades de formigó. Comprovacions dimensionals. UNE127025:1999. (P - 70)	59,04	4,000	236,16
2	FASPAD02	ut	Compressió mitjançant l'extracció d'un testimoni cilíndric o cúbic, segons UNE 83302-3:1984 i UNE 83302-4:1984. (P - 71)	103,44	4,000	413,76
3	FASPAD03	ut	Rigoles prefabricades de formigó. Resistència al desgast per abrasió. Mètode del disc ample. UNE 127025:1999. (P - 72)	219,84	1,000	219,84
4	FASPAD04	ut	Rigoles prefabricades de formigó. Absorció d'aigua. UNE 127025:1999. (P - 73)	79,92	1,000	79,92
5	FASPAD05	ut	Geladicitat. (P - 74)	214,08	1,000	214,08

TOTAL Títol 3 **01.CQ.0R** **1.163,76**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol CQ CONTROL DE QUALITAT
Títol 3 0S FORMIGONS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	J060760A	ut	Mostreig, realització de con d'Abrams, elaboració de les provetes, cura, recapçament i assaig a compressió d'una sèrie de tres provetes cilíndriques de 15x30 cm, segons la norma UNE-EN 12390-1, UNE-EN 12390-2, UNE-EN 12390-3, UNE-EN 12350-1, UNE-EN 12350-2. Temps màx. espera: 1h (10 Km). (P - 117)	96,34	13,000	1.252,42

TOTAL Títol 3 **01.CQ.0S** **1.252,42**

PRESSUPOST

Obra	01	Pressupost 0101
Capítol	CQ	CONTROL DE QUALITAT
Títol 3	0T	AGLOMERATS ASFÀLTICS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	FASFAL06	ut	Control de temperatures en l'execució de paviments de mescles bituminoses en calent. (P - 53)	3,12	6,000	18,72
2	FASFAL00	ut	Fabricació de 3 provetes Marshall i determinació de la densitat s/NLT 168/90, estabilitat i deformació s/NLT 159/00. (P - 47)	280,68	6,000	1.684,08
3	FASFAL20	ut	Contingut de lligam en 1 mostra, determinació per extracció segons NLT 164/90. (P - 54)	74,28	6,000	445,68
4	FASFAL02	ut	Percentatge de buits d'una proveta Marshall sense incloure la determinació de les densitats de cadascun dels àrids que formen part del seu esquelet mineral segons NLT 168/90. (P - 49)	16,80	6,000	100,80
5	FASFAL03	ut	Granulometria de l'àrid recuperat de l'extracció segons NLT 165/90 i contingut de lligam segons NLT 164/90 en mescles bituminoses. (P - 50)	123,96	6,000	743,76
6	FASFAL04	ut	Extracció de testimonis Ø100 mm d'aglomerat asfàltic endurit (mínim 5 ut. per desplaçament). (P - 51)	83,52	6,000	501,12
7	FASFAL01	ut	Densitat d'una capa de testimoni (mètode parafina), NLT 168/90. (P - 48)	34,20	6,000	205,20
8	FASFAL21	ut	Densitat d'una capa de testimoni (mètode parafina), NLT 168/90. (P - 55)	34,20	12,000	410,40
9	FASFAL05	ut	Omplir forat amb aglomerat asfàltic en fred, temps aprox. 20 minuts. (P - 52)	10,68	12,000	128,16

TOTAL Títol 3	**01.CQ.0T**	**4.237,92**

Obra	01	Pressupost 0101
Capítol	CQ	CONTROL DE QUALITAT
Títol 3	0U	SANEJAMENT

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	JDV7H90F	ut	Jornada per a execució de les proves finals de funcionament d'una xarxa de sanejament, segons PPTGTSP 1986 (P - 118)	819,32	1,000	819,32

TOTAL Títol 3	**01.CQ.0U**	**819,32**

Obra	01	Pressupost 0101
Capítol	CQ	CONTROL DE QUALITAT
Títol 3	0Z	PROVES FINALS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	XPU000ST	u	Serveis de topografia per al replanteig topogràfic de tots els elements de l'obra i d'enginyeria per la valoració tècnica dels elements auxiliars de les partides d'estructures segons les condicionts del terreny existent i maquinària utilitzada. Inclou informes topogràfics dels elements estructurals al finalitzar les obres i durant el periode de garantia. Inclou treballs d'aixecament topogràfic un cop finalitzats els treballs, amb la seva inclosió a la xarxa UTM, segons el ´´Plec d'especificacions tècniques per a la realització d'aixecaments topogràfics de final d'obra´´ de l'Ajuntament de Girona. Inclou entrega de documentació firmada en suport digital. (P - 238)	3.500,00	1,000	3.500,00
2	TOPOFINAL	U	Aixecament topogràfic as-built ambit de projecte. Sobre el terreny s'agafaran les posicions de les alineacions i rasants, dels paviments exectutats, amb les vorades i voravies, encreuaments de camins, cunetes, tapes, registres, fanals...senyals horitzontals i verticals,	1.200,00	1,000	1.200,00

PRESSUPOST Data: 29/05/25 Pàg.: 25

mobiliari urbà, serveis, etc.
Processar les dades de camp i construcció informatitzada del plànol en 2D i 3D, referita les coordenades UTM de la xarxa geodèsica municipal, seguint el plec de prescripcions tècniques d'aixecaments topogràfics de l'Ajuntament de Girona.
(P - 235)

TOTAL	**Títol 3**		**01.CQ.0Z**			**4.700,00**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol PT PONT ACCÉS AL NOU SECTOR

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	0001MOV	Pa	PP Nou Pont sobre Riera Marroc (14%) (P - 1)	2.057.167,93	0,140	288.003,51
TOTAL	**Capítol**		**01.PT**			**288.003,51**

Obra 01 Pressupost 0101
Capítol SS SEGURETAT I SALUT

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT
1	XPA000SS	pa	Partida alçada a justificar per la Seguretat i Salut a l'obra, en base a l'Estudi i el Pla de Seguretat i Salut (P - 0)	25.000,00	1,000	25.000,00
2	XPU000DT	u	Mesures de senyalització provisional i desviament de trànsit durant l'execució de les obres d'acord segons planols i/o indicacions de la direcció tècnica en coordinació amb l'Àrea de Mobilitat de l'Ajuntament de Girona. Inclou tots els desviaments de trànsits, senyalització, elements, cartells informatius, desplaçaments i mà d'obra associada per a l'execució de les obres. (P - 237)	25.000,00	1,000	25.000,00
TOTAL	**Capítol**		**01.SS**			**50.000,00**

RESUM DE PRESSUPOST

Data: 29/05/25 Pàg.: 1

NIVELL 2 : Capítol			Import
Capítol	01.01	ENDERROCS I RECONSTRUCCIONS	397.974,02
Capítol	01.02	MOVIMENT DE TERRES	734.666,83
Capítol	01.03	SANEJAMENT	335.146,65
Capítol	01.04	OBRA CIVIL SERVEIS I COMPLEMENTARIS	166.279,44
Capítol	01.05	VORADA I VORERES	593.992,52
Capítol	01.06	PAVIMENTACIÓ CALÇADES	1.037.361,14
Capítol	01.07	INSTAL.LACIÓ ENLLUMENAT PÚBLIC	285.787,04
Capítol	01.08	MITJA TENSIÓ I CENTRES TRANSFORMADORS	170.000,00
Capítol	01.09	AIGUA POTABLE	89.650,55
Capítol	01.10	JARDINERIA	490.075,82
Capítol	01.11	MOBILIARI URBÀ	59.119,64
Capítol	01.12	SENYALITZACIÓ	27.962,21
Capítol	01.13	INSTAL.LACIÓ REG	12.219,00
Capítol	01.14	INSTAL.LACIÓ SEMAFORICA	68.806,30
Capítol	01.CQ	CONTROL DE QUALITAT	15.348,98
Capítol	01.PT	PONT ACCÉS AL NOU SECTOR	288.003,51
Capítol	01.SS	SEGURETAT I SALUT	50.000,00
Obra	**01**	**Pressupost 0101**	**4.822.393,65**
		4.822.393,65	

NIVELL 1 : Obra			Import
Obra	01	Pressupost 0101	4.822.393,65
			4.822.393,65

Ajuntament de Girona

INFORME

Relatiu a: Valoració econòmica estimativa del cost de les obres d'execució d'un nou pont sobre la riera Marrochs, a la plaça de l'Aurora.

Emès per: Josep Bayarri Garcia, Enginyer de Camins, Canals i Ports municipal. Servei de Projectes i Obres

Antecedents, fets i consideracions:

La modificació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) redactada per tal de desenvolupar el futur Campus de Salut i el nou hospital Trueta planteja, per tal de resoldre els problemes de mobilitat generada pel nou equipament un nou accés a l'àmbit des del carrer de Sarrià de Ter al polígon Mas Xirgú mitjançant un pont que, segons l'alternativa 2 de "l'estudi hidràulic de detall del torrent Masrocs per a la implantació del nou campus de salut de la regió sanitària de Girona" ha de tenir una llum d'uns 128 metres, amb una clau mínima sota pont de 85,5 msnm, el que equival a una alçada de piles d'uns dos metres, que per les característiques geotècniques hauran d'anar pilotades.

D'acord amb les "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial", i amb l'objecte de valorar el cost d'aquesta infraestructura, es proposa un pont hiperestàtic executat amb biga continua de formigó pretensat, amb tres vans de dimensions 41,5+45+41,5.

Respecte a la secció transversal, s'ha de considerar en tot cas la naturalesa de l'equipament a implantar que condiciona de manera fonamental el disseny d'aquesta infraestructura. Així, es planteja un pont per a vianants, bicicletes, vehicles lleugers i autobusos, tot seguint les conclusions de l'estudi de mobilitat. D'aquesta manera l'amplada del pont es fixa en 15 metres corresponent a 8 metres de calçada, 5 metres de voreres i 2 metres de carril bici., en dos sentits de circulació.

A continuació s'adjunta una estimació de pressupost desglossat en unitats d'actuació, basats en preus actuals d'actuacions similars (Preus d'execució per contracta, sense IVA):

PRESSUPOST

Concepte	ut	a	b	Preu unit	Preu total
Movs de terra	[Pa]	1		102.340,00 €	102.340,00 €
Pilotatge	[Grup]	4		62.500,00 €	250.000,00 €
Fonaments	[Ut]	4		30.000,00 €	120.000,00 €
Estreps	[Ut]	2		37.500,00 €	75.000,00 €
Piles	[Ut]	2		32.000,00 €	64.000,00 €
Estructura	[ml]	128		4.850,00 €	620.800,00 €
Tauler	[m2]	128	15	315,00 €	604.800,00 €
Pavimentació	[m2]	128	15	24,00 €	46.080,00 €

Aparells	[Grup]	4		8.200,00 €	32.800,00 €
Imposta	[ml]	128	2	175,00 €	44.800,00 €
Barana	[ml]	128	2	225,00 €	57.600,00 €
Enllumenat	[Pa]	1		36.000,00 €	36.000,00 €
Drenatge	[Pa]	1		12.500,00 €	12.500,00 €
Imprevistos (15% sb sum)	[Pa]	0,15		2.066.720,00 €	310.008,00 €
SiS (3% sb sum)	[Pa]	0,03		2.376.728,00 €	71.301,84 €
				TOTAL:	**2.448.029,84 €**

Per tot això i subjecte a superior criteri, revisió i conformitat,

S'informa:

Que en base a l'experiència pròpia de l'autor de l'informe, es valora el pressupost de construcció d'un nou pont de 128 metres de llarg i 15 metres d'amplada en la quantitat de dos milions nou-cents seixanta-dos mil cent setze euros amb onze cèntims (2.962.116,11 €), corresponent a dos milions quatre-cents quaranta-vuit mil vint-i-nou euros amb vuitanta-quatre cèntims (2.448.029,84 €) de pressupost net i cinc-cents catorze mil vuitanta-sis euros amb vint-i-set cèntims (514.086,27 €) d'IVA, calculat a un tipo del 21% .

Signat electrònicament a Girona, a la data consignada a la pròpia signatura.

Josep Bayarri Garcia

L'Enginyer de Camins, Canals i Ports Municipal

Servei de Projectes i Obres