



Generalitat de Catalunya
Departament d'Educació
Direcció General de Centre Públics

ENCÀRREC DE L'ACTUACIÓ



ENCÀRREC D'ACTUACIÓ

NOVEMBRE 2021

CENTRE: INSTITUT ERMESSEDA
CODI: 17010414
ID: 5075
MUNICIPI: GIRONA
S.S.T.T.: GIRONA

RELACIÓ DE TREBALLS

- ◇ PROJECTE BÀSIC I EXECUTIU
- ◇ AIXECAMENT DE PLÀNOLS
- ◇ ESTUDI DE PATOLOGIES
- ◇ ESTUDI DE SEGURETAT I SALUT
- ◇ PROJECTE D'ACTIVITATS
- ◇ ESTUDI GEOTÈCNIC
- ◇ TOPOGRÀFIC

DESCRIPCIÓ DE L'ENCÀRREC

RECONVERSIÓ D'ANTIGA EDIFICACIÓ (FÀBRICA SIMON) PER A LA NOVA CONSTRUCCIÓ DE L'INSTITUT ERMESSEDA 4/3+ CFA

SUPERFÍCIES D'ACTUACIÓ

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA ADEQUACIÓ INSTITUT 4/3+CFA aprox. 7.350 m² (superfície 2 naus).

OBSERVACIONS

- El programa de l'Institut s'ubicarà en la planta baixa de les dues naus, així com en la planta primera i segona de la nau paral·lela al carrer de Barcelona a excepció dels 3 espais polivalents de 80 m². que es situaran en la planta segona de la nau perpendicular al carrer de Barcelona. El CFA s'ubicarà en les plantes primera i segona de la nau perpendicular al carrer de Barcelona. L'accés a l'Institut es produirà per la façana del carrer de Barcelona. L'accés al CFA serà independent i separat i es pot situar en la façana de la nau perpendicular al carrer de Barcelona. L'Institut i el CFA han de funcionar de forma autònoma i no han de compartir espais ni circulacions.
- El solar indicat en la documentació urbanística inclou un local annex a la nau que finalment no formarà part del solar cedit per l'ajuntament i per tant no s'inclou en el solar de l'actuació.

Nota: El títol de l'actuació a les licitacions de la redacció de projecte i posteriorment a les carpetes de l'expedient serà: Adequació per a Nova construcció INSTITUT

DOCUMENTACIÓ ADJUNTA

- ◇ PROGRAMA DE NECESSITATS 4/3
- ◇ PROGRAMA CFA
- ◇ INFORMACIÓ URBANÍSTICA
- ◇ DOCUMENT PEDAGÒGIC D'ESPAIS



Generalitat de Catalunya
Departament d'Educació
Direcció General de Centre Públics

PROGRAMA DE NECESSITATS 4/3

PROGRAMA NECESSITATS INSTITUT ERMESSEDA (GIRONA)

CENTRE INSTITUT	4/3
Nombre d'alumnes	690

	nombre	m2	total m2	observacions
Aula d'ESO (*)	16	52,5	840	
Aula de batxillerat (*)	6	52,5	315	Comunicades 2a 2
Aula música (*)	1	52,5	52,5	Insonoritzada
Aula de música	2	26	52	Insonoritzada
Aula plàstica - audiovisuals (*)	1	52,5	52,5	Entre aula taller i aula dibuix
Aula/espai complementari	1	52,5	52,5	Vinculada espai a un espai desdoblament i aula de música
Espai polivalent	3	80	240	
Aula desdoblament (*)	4	26	104	
Aula recolzamet/reforç (*)	4	26	104	
Biblioteca (*)	1	75	75	Previsió accés extern
Laboratori (*)	3	60	180	Preveure connexió de la instal·lació
Aula de dibuix (*)	1	80	80	
Aula taller (*)	1	80	80	
Aula tecnologia (*)	1	90	90	10m2 de magatzem
Lavabo adaptat/Professorat	N	5	5	Un per planta
Lavabos alumnes		90	90	Vegeu esquema

Sala gran Gimnàs (*)	1	200	200	Alçada:4,50m. Accés extern/Enfosquiment
Escenari	1	30	30	
Magatzem	2	15	30	
Vestidors	1	90	90	Instal·lacions independents

ADMINISTRACIÓ

Direcció (*)	1	15	15	Àrea d'espera comuna amb cap d'estudis
Cap d'estudis	1	10	10	
Secretari /a	1	10	10	Pot ser espai diàfan. Arxiu protegit (4m2) (*)
Secretaria	1	30	30	
Sala de professorat (*)	1	60	60	
Departaments	10	15	150	
Despatx d'ús individual	1	10	10	Amb pica
AMPA (*)	1	15	15	Accés independent
Associació d'alumnes (*)	1	15	15	
Consergeria-reprografia	1	15	15	Espai ventilat exterior
Lavabos professorat	2	5	10	Un per sexe

ALTRES SERVEIS

Càterin-barra	1	45+5	50	Fàcil accés vehicles, inclou vestidor PND
Cafeteria-menjador	1	120	120	Fàcilment ampliable
Lavabos-vestidor PND	1	6	6	
Instal·lacions	1	25	25	
Local tècnic (Rack)	1	5	5	
Comptadors	1	5	5	
Neteja	N	3	3	Un per planta amb abocador
Escombraries	1	10	10	Contacte amb ext. (5m2 cuina-5m2 pati)
Magatzem	1	45	45	Diferents espais repartits. 6m2 magatzem hort
Ascensor	1	5	5	Apte persona mobilitat reduïda

PROGRAMA NECESSITATS INSTITUT ERMESSEDA (GIRONA)

Sup.útil espais	3376,50		
Circulació passos 30%	1012,95		
Sup.útil	4389,45		
Sup.construïda 10%	438,95		
Porxo	180	90,00	comptabilitzat 50%
Sup construïda total	4918,40		

Solar	7.500-8.000		
Zona de jocs	450		
Pista poliesportiva	1	32x44 ml	Enllumenat
Pista poliesportiva	1	19x32 ml	
Àrea de bicicletes:0,5m2/alumne	345		



Generalitat de Catalunya
Departament d'Educació
Direcció General de Centre Públics

PROGRAMA DE NECESSITATS CFA

PROGRAMA D'ESPais CENTRE DE FORMACIÓ D'ADULTS
INSTITUT ERMESSEDA (GIRONA)

CENTRE INSTITUT	NOMBRE	SUP.	SUP. TOTAL	OBSERVACIONS
-----------------	--------	------	------------	--------------

CFA

Aula grup	6	52,5	315	
Aula grup	4	37,5	150	
Aula informàtica	1	52,5	52,5	
Lavabos	1	40	40	

Administració

Direcció	1	15	15	
Secretaria	1	20	20	Arxiu protegit (4m2)
Tutoria	1	10	10	
Sala de professorat	1	35	35	
Consergeria-reprografia	1	15	15	Espai ventilat exterior
Lavabos professorat	2	5	10	Un per sexe i per planta

Altres serveis

Lavabos-vestidor PND	1	6	6	
Instal·lacions	1	10	10	
Local tècnic (Rack)	1	5	5	
Computadors	1	5	5	
Neteja	N	3	3	Un per planta amb abocador
Ascensor	1	5	5	Apte persona mobilitat reduïda

Sup. útil espais		696,50	
Circulació passos 30 %		208,95	
Sup. útil		905,45	
Sup. construïda 10 %		996,00m2	

OBSERVACIONS:

--



Generalitat de Catalunya
Departament d'Educació
Direcció General de Centre Públics

INFORMACIÓ URBANÍSTICA I PLÀNOLS DEL **SOLAR**



PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ DE L'ÚS DOCENT A LA FÀBRICA SIMON
SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS DEL PA 117 C/BARCELONA NORD

FEBRER 2020 – MOD MARÇ 2021

PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ DE L'ÚS DOCENT A LA FÀBRICA SIMON COMUNITARIS DEL PA 117 C/BARCELONA NORD.....	SISTEMA D'EQUIPAMENTS.....	1
---	----------------------------	---

I. MEMÒRIA.....4

1. Antecedents.....	4
2. Naturalesa, objecte i abast del Pla Especial	4
3. Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa.....	5
4. Situació i àmbit.....	6
5. Formulació i tramitació	6
6. Marc urbanístic i legal.....	7
7. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació	7
8. Planejament vigent.....	8
9. Adequació a les limitacions a la propietat que resulten de la Llei del Sector Ferroviari	11
10. Objectius i criteris.....	12
11. Proposta	13
12. Programa de participació ciutadana.....	14
13. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible – estudi acústic	14
14. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible – propostes de l'eamg	17
15. Justificació de l'adequació a la directiva de serveis	18
ANNEX 1.- Estudi ubicació nou institut.....	19
ANNEX 2.- Informe sobre l'emplaçament definitiu de l'institut Ermesenda de Girona.....	20
ANNEX 3.- Limitacions a la propietat – Llei del sector ferroviari.....	21

II. NORMATIVA.....22

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	22
Article 1. Naturalesa i objecte.....	22
Article 2. Situació i àmbit.....	22
Article 3. Obligatorietat	22
Article 4. Vigència.....	22
Article 5. Interpretació.....	22
Article 6. Determinacions.....	22
CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	23
Article 7. Classificació del sòl	23
Article 8. Qualificació del sòl	23
Article 9. Ordenació específica del PE.....	23
Article 10. Execució	23
Art. 11. Condicions ambiental específiques de l'edificació	23
CAPÍTOL III. PROTECCIÓ DEL SISTEMA FERROVIARI	23
Article 12. Limitacions a la propietat	23
Disposició addicional.....	24

III. PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....25

1. Pla d'etapes.....	25
2. Avaluació econòmica - financera.....	25
2.1 Informe de sostenibilitat econòmica	25

IV. PLÀNOLS.....28

V. DOCUMENT DE SÍNTESI.....29

I. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

En sessió de 6 de novembre de 2015, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona donà conformitat al Text refós de la Modificació puntual del TR del PGOU núm. 59 per a la supressió del PMU 13 C. Barcelona i delimitació dels Polígons d'Actuació Urbanística PAU 116 (C. Barcelona - Avellaneda - Clínica) i PAU 117 (C. Barcelona - nord). (DOGC 7009 DE 1/12/2015)

La modificació puntual assenyalada delimita el PA 117 c. Barcelona nord, en sòl urbà, i n'estableix l'ordenació detallada. Dins d'aquesta, qualifica dels terrenys ocupats per les antigues instal·lacions de la fàbrica Simon, en la seva major part de sistema d'equipaments comunitaris.

El PGOU vigent estableix en la fitxa de l'annex normatiu corresponent al PA 117 C/Barcelona nord, el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, pel què els terrenys qualificats d'equipaments s'han d'incorporar al domini públic per cessió obligatòria.

Atesa la necessitat manifestada pel Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya d'un nou equipament docent IES 4/3 al sud de Girona, i analitzada la disponibilitat de sòl, l'ajuntament de Girona i el Departament d'Ensenyament de mutu acord valoren els terrenys i construcció qualificats d'equipament comunitari dins el PA 117 com a la millor opció. S'adjunten com annexos 1 i 2 la documentació justificativa:

- Estudi ubicació nou institut, realitat pels serveis tècnics de l'ajuntament de Girona
- Informe sobre l'emplaçament definitiu de l'institut Ermesenda de Girona, emès pels serveis territorials a Girona del Departament d'Ensenyament de la Generalitat, responsable del sistema públic d'educació secundària.

Els terminis per fer l'equipament operatiu, atès que no se n'ha iniciat la reparcel·lació, obliguen a avançar-ne l'obtenció mitjançant l'ocupació directa. (Sol·licitud del Departament d'Ensenyament de data 19/01/2017 núm. de registre 2017004036). La Junta de Govern Local en sessió de data 21 de juliol de 2017 va aprovar definitivament la relació de béns i drets afectats per l'esmentada ocupació (finques registrals 919 i 2056), i en data 15 de setembre de 2017 es va signar l'acta d'ocupació.

2. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DEL PLA ESPECIAL

Aquest document té la consideració de Pla Especial d'assignació de l'ús docent a la fàbrica Simon, corresponent al sistema d'equipaments comunitaris del PA 117 Carrer Barcelona nord, amb l'objecte d'implantar un nou IES i eventualment acollir espais per altres serveis que ofereix el Departament d'Ensenyament com l'escola d'adults o mòduls professionals.

Amb aquesta finalitat assigna l'ús docent al citat sistema d'equipaments i regula les condicions de l'edificació i entorn.

El Pla Especial es redacta a l'empara i en desplegament de:

- Art. 67.d LUC d'acord amb el qual es poden aprovar plans especials urbanístics per assolir les necessitats de desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Si el planejament urbanístic no ho fa poden concretar l'ús de l'equipament comunitari i la titularitat pública o privada.

- L'article 181.1 de les nnuu. del PGOU vigent estableix que 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.

El Pla Especial no comporta la modificació del sistema urbanístic d'espais lliures o zones verdes, ni cap increment de sostre edificable, de les densitats d'ús residencial o de la intensitat dels usos ni la transformació dels usos anteriorment establerts, per tant no li és d'aplicació el que s'estableix a l'art. 96.b o 96.c del DLEG 1/2010 TR LUC.

El document no està sotmès a avaluació ambiental, d'acord amb l'apartat 6 de la disposició addicional 8a de la llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, per tractar-se de planejament derivat inclòs en la lletra "c" de l'esmentat apartat, per la manca d'efectes significatius que produeix sobre el medi ambient i perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general en la "Modificació puntual del TR del PGOU núm. 59 per a la supressió del PMU 13 C. Barcelona i delimitació dels Polígons d'Actuació Urbanística PAU 116 (C. Barcelona - Avellaneda - Clínica) i PAU 117 (C. Barcelona - nord)", aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme (30/09/15).

No obstant, dintre dels vectors ambientals, és rellevant la situació de l'equipament en una zona de sensibilitat acústica moderada afectada per sistemes generals d'infraestructures de transport confrontada amb els requeriments de confort acústic de l'ús docent. D'altra banda, el nivell de concreció de l'edificació en l'avantprojecte permet desenvolupar l'avaluació ambiental del vector acústic de l'informe ambiental de la MP 59 mitjançant un estudi acústic específic per avaluar els valors d'immissió i comprovar la seva compatibilitat amb l'ús docent previst. Per tant, s'incorpora com annex l' "Estudi acústic del Pla Especial d'assignació de l'ús docent a la parcel·la qualificada d'equipament públic del PA 117 (antiga fàbrica Simon)" amb les conclusions recollides en el punt 13 de la memòria i les mesures incorporades en la normativa i avaluació econòmica i financera.

No afecta sostre residencial de nova implantació. Per tant, d'acord amb la disposició transitòria sisena del DLEG 1/2010 del text refós de la LUC, no requereix la incorporació d'una memòria social que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible.

Aquest planejament derivat té per objectiu la concreció de l'ús docent en l'equipament comunitari del PA 117. El Departament d'Ensenyament preveu la implantació d'un centre educatiu que aculli 4 línies d'ESO, 3 de batxillerat, cicles formatius i escola d'adults, que podria superar els 1.000 alumnes. Un centre d'aquestes dimensions no està contemplat en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada de la MP PGOU 59. Per tant, i d'acord amb l'art. 3.1.a i 3.4.e del D344/2006 de regulació dels estudis de la mobilitat generada, s'incorpora un EAMG específic, amb les conclusions recollides en el punt 14 de memòria i les mesures incorporades en la normativa i l'avaluació econòmica i financera.

3. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA

Tal com s'ha exposat i d'acord amb l'article 181.1 de les nnuu. del PGOU vigent, 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 del Pla General excepte quan l'assignació d'un ús concret es realitzi sobre equipaments que siguin de titularitat pública i escala de barri. El centre educatiu docent necessari per cobrir la demanda d'escolarització és un IES, amb cicles formatius i escola d'adults que afecta la oferta educativa de tota la ciutat i transcendeix l'àmbit del barri on s'implanta.

La necessitat de la implantació del nou centre escolar i la seva localització es resumeix a l'informe adjunt a la sol·licitud del Departament d'Ensenyament, en el que s'exposa:

1. El curs 2014/15 es crea un nou centre d'ensenyament secundari a Girona, Institut Ermessenda, que ocupa provisionalment diferents espais de l'edifici Cartanyà, arrendat per l'ajuntament de Girona al Bisbat i cedit al Departament d'Ensenyament per un termini de 10 anys, prorrogables per un màxim de 5 anys. Aquest edifici només permet acollir dues línies d'ESO sense batxillerats.

2. Que en base a les dades de planificació escolar del Departament d'Ensenyament, per poder atendre totes les necessitats d'escolarització de la ciutat de Girona i dels municipis que tenen adscripció als seus centres fa falta que l'institut Ermessenda pugui acollir 5 – 6 línies de 1er d'ESO fins que a partir del 2023/24 s'estabilitzen en 4 línies.

3. En el marc de la Taula mixta de Planificació s'acorda crear una segona seu per donar resposta de forma immediata a les necessitats d'escolarització pel curs 2017/18 amb 3 nous grups de 1er d'ESO (provisional, en mòduls) i paral·lelament avançar les actuacions per disposar d'una seu definitiva.

4. L'ajuntament de Girona proposa com a seu definitiva de l'Institut Ermessenda l'antic edifici de la fàbrica Simon, qualificat com a sistema d'equipaments comunitaris, amb una superfície de 4.808,40 m². S'assenyala que per a cobrir les necessitats de pati en la situació definitiva caldrà ampliar el pati, actuació possible mitjançant la modificació de l'ordenació de la UA 53, en paral·lel a l'adequació per fases de l'edifici. Respecte al teixit urbà la situació és òptima i l'edifici es considera adequat per enquibir-hi un centre d'ensenyament secundari de 4 línies d'ESO i 3 de batxillerat, amb la possibilitat que de forma temporal, hi pugui acollir fins a 6 línies d'ESO. Cal estudiar en el marc d'aquest projecte de transformació, la possibilitat que aquests espais complementaris puguin servir també per implantar l'escola d'adults i cicles formatius.

5. En data 5 de febrer de 2020 es va signar el conveni de col·laboració entre l'administració de la Generalitat de Catalunya, mitjançant el Departament d'Educació i l'Ajuntament de Girona, per a la construcció de l'Institut Ermessenda de Girona. En la clàusula segona es pacta que l'Ajuntament de Girona realitzarà les actuacions adients per atorgar a aquesta finca l'ús educatiu, mitjançant un Pla Especial d'assignació d'usos.

4. SITUACIÓ I ÀMBIT

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb els sistema d'equipaments comunitaris del PA 117 - Carrer Barcelona Nord, situades al carrer Barcelona 140 – 144.

La superfície total de l'àmbit del Pla Especial és de 4.808,40 m².

5. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ

El present Pla Especial d'assignació de l'ús docent a l'equipament de l'antiga fàbrica Simon està promogut per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb el que estableix l'art. 78 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

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

La seva tramitació queda regulada pels arts. 81, 85 i 87 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

6. MARC URBANÍSTIC I LEGAL

6.1. LEGISLACIÓ DE 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 en l'àmbit autonòmic, pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, i el decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. La Llei d'Urbanisme ha estat modificada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la LUC, i el reglament ha estat modificat pel decret 80/2009, de 19 de maig, per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament.

6.2. LEGISLACIÓ SECTORIAL

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

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

En relació a la normativa de mobilitat resulta d'aplicació la Llei 9/2003, de 13 de juny, de mobilitat i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

En relació amb l'avaluació ambiental, resulta d'aplicació la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, modificada per la Llei 9/2018, de 5 de desembre; així com la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes i la Llei 6/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

En relació amb la contaminació acústica, resulta d'aplicació la Llei 16/2002, de 28 de juny, de Protecció contra la contaminació acústica, el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual se n'aprova el reglament, així com l'Ordenança municipal reguladora dels sorolls i les vibracions de Girona i el mapa de capacitat acústica de Girona.

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

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol número i_3 estructura de la propietat, i es correspon la part de les tres parcel·les en sòl urbà, qualificades de sistema d'equipaments comunitaris. El sòl de cessió obligatòria i gratuïta en execució del PA 117, ha estat obtingut per l'ajuntament, pel que fa a les parcel·les 4562205 i 4562206 mitjançant la ocupació directa. Al quadre adjunt es resumeix la situació del sòl de l'àmbit.

Parcel·la cadastral	Qualificació (superfície)			Titularitat
	Equipament	Vialitat	Total	
4652204	247,71	94,23	341,94	Promocions Immobiliàries Fluvial
4652205	1.741,94	646,23	2.388,17	Ajuntament de Girona
4652206	2.818,75	1.555,97	4.374,72	Ajuntament de Girona
	4.808,40	2.296,43	7.104,83	

Les parcel·les contenen les edificacions següents:

- Un primer edifici de l'any 1.932, projectat per Josep Claret i Rovira i Isidre Bosch i Bataller, reformat i consolidat l'any 1980, es disposa de forma perpendicular al carrer Barcelona paral·lel a 5 metres del límit sud de la parcel·la 4652206. Consta de planta baixa i dues plantes pis amb una superfície construïda de 810 m2 per planta. L'estructura és de murs de càrrega a les façanes i pilars de formigó armat, que formen crugies de tres pòrtics de 5 metres de llum situades cada 5 metres i suporten sostres de bigues metàl·liques i revoltons ceràmics, amb una sobrecàrrega de càlcul de 1.000 kg/m2, i una alçada lliure d'uns 3,90 metres.
- Perpendicular a l'anterior amb façana alineada al carrer Barcelona, se situa un altre cos també de planta baixa i dues plantes pis amb una superfície construïda de 1.644 m2 per planta. L'estructura és de pilars de formigó, formada per crugies de tres pòrtics de 8 metres de llum situades cada 8 metres i suporten sostres de formigó, amb una sobrecàrrega de càlcul de 1.000 kg/m2, i una alçada lliure d'uns 3,90 metres. Va ser projectat per l'arquitecte Pere Picola Masdeu i construït en dues fases, la primera l'any 1977 sobre la parcel·la 4652206 i la segona l'any 1988 sobre la parcel·la 4652205.
- A la part posterior es van construir naus en planta baixa juntament amb cada fase del cos alineat amb el carrer. Estan formades per pilars i jàsseres de formigó i una coberta lleugera. Tenen una superfície construïda total de 2.783,79 m2.
- Al vèrtex sud oest de la parcel·la 4652206, adjacent al primer edifici, hi ha una edificació en planta baixa de 431,50 m2 e superfície destinat a moll de càrrega.

Les finques afronten al carrer Barcelona des del que hi ha l'accés i poden disposar dels serveis urbanístics necessaris.

8. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament d'aplicació és el Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002, i el seu text refós conformat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006. (PGOU vigent)

Específicament resulta d'aplicació l'ordenació resultant de la Modificació puntual del TR del PGOU núm. 59 per a la supressió del PMU 13 C. Barcelona i delimitació dels Polígons d'Actuació Urbanística PAU 116 (C. Barcelona - Avellaneda - Clínica) i PAU 117 (C. Barcelona - nord). (DOGC 7009 DE 1/12/2015), en el seu text refós conformat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió del 6 de novembre de 2015. (MP PGOU 59)

El planejament vigent assenyalat classifica el sòl de l'àmbit de sòl urbà no consolidat, el qualifica de sistema d'equipaments comunitaris i l'inclou en la delimitació del PA 117 C Barcelona nord.

Aquest Pla Especial no modifica les normes urbanístiques del PGOU. A continuació s'exposen els articles que resulten rellevants pel present PE d'assignació de l'ús docent a la fàbrica Simon.

En relació a les servituds aeronàutiques és d'aplicació l'article següent:

Article 124. Protecció dels sistemes.

1. Aquest Pla General delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent Legislació Sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.

2. Entre els diferents espais de Protecció de Sistemes, aquest Pla General contempla els següents:

a. Protecció del Sistema Viari: S'estarà al que disposa aquest Pla General i la legislació Sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988 de 29 de juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així

mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.

b. Protecció del Sistema Ferroviari: Les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de Protecció del Sistema Ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert al Reial Decret 1211/1990 de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/1987 de 30 de juliol d'Ordenació dels Transports Terrestres i Legislació concordant en la matèria. Tot això sense perjudici del que preveu aquest Pla General.

c. Protecció del Sistema Hidrològic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest Pla General i la Llei 29/1985 de 2 d'agost d'Aigües i el Reglament del Dominio Público Hidráulico aprovat per R. Decret 849/1986 d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.

d. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla General a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en els Decrets núm. 42 de 16 de febrer de 1981 i núm. 250 de 7 de juliol de 1987, de Presidència de la Generalitat de Catalunya.

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

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

La superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona, resta subjecte a una servitud de limitació d'activitats, a raó de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'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 làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
3. Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin generar enlluernament.
4. Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
5. Les actuacions que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixes o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.
6. Les activitats que facilitin o duguin associada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per les aeronaus.
7. L'ús de mitjans de propulsió o sosteniment aeris per la realització d'activitats esportives o de qualsevol altre tipus.

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

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

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors, incloses les pales, mitjans necessaris per 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 a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.

4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.

5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

L'ordenació urbanística del sistema ferroviari està recollida als articles 135 a 139 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona. Aquest sistema està format per aquells terrenys ocupats o reservats per les línies de ferrocarril i les activitats directament o indirectament relacionades amb aquesta activitat com són les estacions i baixadors, els serveis complementaris i els tallers de neteja i reparació.

Article 139. Protecció del sistema ferroviari. Les referències normatives s'actualitzen en la MPG 71 PA 53 Santa Coloma – Fecsa, actualment aprovada inicialment, amb el redactat següent:

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari i els seus àmbits de limitacions a la propietat, estaran subjectes al règim de protecció establert per la Llei 38/2015 de 29 de setembre del sector Ferroviari i el seu Reglament aprovat pel RD 2387/2004 de 30 de desembre vigents, en la que es delimita:

- La zona de domini públic que comprèn els terrenys ocupats per les línies ferroviàries que formin part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General i una franja de terrenys de 8 metres a banda i banda, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la línia des de l'aresta exterior de l'explanació. No obstant, en sòl qualificat com urbà consolidat pel planejament urbanístic, aquesta distància es redueix a 5 metres.

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

- Les línies límit d'edificació se situen a 50 metres de l'aresta exterior més pròxima a la plataforma, mesurades horitzontalment a partir d'aquesta aresta. No obstant en els trams de les línies que discorren per zones urbanes i sempre que ho permeti el planejament urbanístic corresponent, la línia límit d'edificació se situa a 20 metres de l'aresta més propera a la plataforma.

- Tanmateix, els administradors generals d'infraestructures, previ informe de l'Agència Estatal de Seguretat Ferroviària, en l'àmbit de les seves respectives competències, d'acord amb el que s'estableix a la LSF, RSF i legislació que hi concorri, podran reduir les distàncies assenyalades.

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

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

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

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

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

En relació a l'ordenació del sistema d'equipaments comunitaris són rellevants els articles següents:

Article 178. Definició i tipus

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

Article 181. Condicions d'ús

1. Usos dominants:

- A l'àmbit identificat amb la clau E.d, l'ús dominant és el docent: llars d'infants, escoles, instituts, escoles d'educació especial, centres universitaris, etc.

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

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

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

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

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

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

2. L'edificabilitat màxima serà:

- En zones que provenen de l'execució d'un Pla Parcial o Especial serà segons el coeficient d'edificabilitat de 1m²st/m²sòl i una ocupació màxima de l'edificació del 70%, excepte les indicades en aquestes normes o que un Pla Especial d'Equipaments posterior permeti redistribuir, en un àmbit definit, l'edificabilitat segons tipus de parcel·la i usos previstos. Els espais lliures d'edificació es preservaran com a tal.

Equipaments amb edificabilitat màxima específica d'acord amb el Pla especial urbanístic per l'ordenació de volums dels equipaments públics i criteris d'adequació i restauració del sistema de parc fluvial i deveses de la Creueta o document que el refongui:

- Ed1 PE de La Creueta: 9.103,27 m² st
- Ed2 PE de La Creueta: 21.000,00 m² st
- En els altres casos, en sòl urbà serà el de la zona colindant
- En zones de sòl no urbanitzable serà la que el Pla Especial determini en funció de l'equipament d'interès social.

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

9. ADEQUACIÓ A LES LIMITACIONS A LA PROPIETAT QUE RESULTEN DE LA LLEI DEL SECTOR FERROVIARI

a) El sector es troba adjacent als terrenys ocupats per la línia de ferrocarril convencional Tarragona a Barcelona i França, entre els Pk 204/221 i Pk 204/300.

El sòls que, d'acord amb els articles 13 i 14 de la LSF són zona de domini públic ferroviari i zona de protecció resten qualificats en part de sistema ferroviari i en part de sistema viari d'acord amb la MP PPGOU 59, text refós conformat per la CTU de Girona el 6 de novembre de 2015, previ informe favorable de la Subdirecció General de Planificació Ferroviària del Ministerio de Fomento (1/09/2015).

La línia límit d'edificació, situada a 20 metres respecte l'aresta exterior més pròxima de la plataforma (art. 15 LSF). Als efectes de delimitar l'aresta exterior de la explanació i l'aresta exterior més pròxima de la plataforma, atès que no hi ha talussos rellevants, s'adopta per ambdues i per la banda de la seguretat, la tanca de la infraestructura ferroviària. Els terrenys situats dins de la LLE estan qualificats en part de sistema viari i en part de sistema d'equipaments comunitaris, tipus equipament docent. D'acord amb l'ordenació volumètrica proposada, resulten inedificables (clau d'ordenació volumètrica "0") excepte pel que fa al tester de l'ala situada perpendicularment a la carretera Barcelona i la via del ferrocarril, de l'edifici principal existent, de planta baixa i dues plantes pis, que està a una distància de la tanca del ferrocarril d'entre 14,20 i 14,50 metres. La resta d'edificacions que actualment estan dins de la LLE, gairebé a tocar la tanca del ferrocarril seran enderrocades sense possibilitat de reconstrucció. (veure plànol i-7 Edificació – Proposta volums a mantenir i a enderrocar).

b) L'"Estudi informatiu complementari a l'estudi informatiu de la línia d'alta velocitat Madrid – Saragossa – Barcelona – Frontera francesa. Tram: Vilobí d'Onyar – Sant Julià de Ramis, aprovat pel Secretari d'Estat d'infraestructures i Planificació el 15 de novembre de 2006. Preveu una nova infraestructura ferroviària soterrada per la línia d'alta velocitat Madrid – Barcelona Frontera Francesa, i el soterrament de la línia convencional pel mateix corredor on circula actualment. Les previsions de l'estudi informatiu es van concretar en l'aprovació del projecte bàsic (22/12/2006) que desenvolupa l'Alternativa 2 de l'estudi informatiu.

La incorporació en el projecte d'alta velocitat del soterrament de la línia d'ample ibèric determina dues fases que s'executaran sense solució de continuïtat: La primera fase la identifiquem amb el projecte que defineix al pas del Tren d'Alta Velocitat englobat Pla Director d'Infraestructures, i en la segona fase, que discorre íntegrament dins del municipi de Girona, s'executarà el soterrament de la línia convencional.

Durant el 2007 es van redactar i aprovar el 4 projectes constructius dels trams que discorren pel terme municipal de Girona del "Projecte de construcció de la plataforma i via de la línia d'alta velocitat Madrid – Saragossa - Barcelona – Frontera francesa, promoguts per ADIF, executats entre el 2008 i el 2013.

Pel que fa a la protecció de la infraestructura corresponent al túnel de la LAV existent i en servei, s'assenyala que l'àmbit del PE present queda fora de la zona d'interrelació túnel – edificis d'acord amb l'Informe de la UPC en el que es defineixen els criteris d'establiment de la zona de interrelació túnel – edificis a efectes del planejament urbanístic, d'acord amb la LSF; i amb els plànols de definició en planta d'aquesta zona, a efectes del planejament urbanístic, presentats per la Dirección de Línea de Alta Velocidad d'ADIF en data 14 de març de 2011.

c) En relació al soterrament de la línia convencional previst en l'estudi informatiu complementari i el projecte bàsic aprovat, i que no disposa de projecte constructiu aprovat, s'assenyala també que d'acord amb els criteris de la documentació assenyalada a l'epígraf anterior no resultaria afectat per la zona d'interrelació túnel – edificis que generés.

La representació de les infraestructures ferroviàries i de les limitacions a la propietat que generen dins el sector s'incorporen en el plànol normatiu O-2.

S'adjunta l'annex 3 - Llei sector ferroviari – limitacions a la propietat, que conté planta i seccions acotades de la situació de l'edificació existent a mantenir, en relació a la infraestructura ferroviària.

10. OBJECTIUS I CRITERIS

L'objectiu del Pla Especial d'assignació de l'ús docent a la fàbrica Simon, és el de completar l'ordenació detallada corresponent al sistema d'equipaments comunitaris del PA 117 Carrer Barcelona nord, per tal d'implantar un nou IES i eventualment acollir espais per altres serveis que ofereix el Departament d'Ensenyament com l'escola d'adults o mòduls professionals. Per aquesta regulació s'han seguit els criteris següents:

- Assignar l'ús docent al sistema d'equipaments assenyalat.
- Regular les condicions de l'edificació reconeixent el valor arquitectònic i d'ús de l'edifici existent.
- Establir, en base a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, obres necessàries en cada supòsit per a dotar l'edifici de les condicions i serveis urbanístics suficients per a la seva utilització.
- Establir, en base a l'estudi acústic, les mesures correctores perquè l'equipament docent assoleixi les millors condicions acústiques d'acord amb el seu destí.

11. PROPOSTA

El Pla especial estableix:

- La delimitació de l'àmbit coincident amb el del sistema d'equipaments comunitaris qualificat dins el PA 117, amb una superfície total de 4.808,40 m², i condicions d'urbanització de l'entorn immediat.
- Les condicions d'ús, amb l'assignació de l'ús docent mitjançant al qualificació de l'equipament com a equipament docent (clau E.d)
- Les condicions d'edificació, mitjançant l'ordenació volumètrica amb el reconeixement dels cossos de l'edifici existent amb valor arquitectònic i apte per acollir el centre docent. L'edificabilitat resultant és inferior a la establerta pel PGOU amb caràcter general a l'art. 182.2 de les nnuu. Aquesta ordenació permet reservar dins al parcel·la i a l'oest de l'edifici, espai no edificable per destinar-lo a pistes esportives i pati.

Justificació numèrica del sostre resultant de l'ordenació del PE:

Edificabilitat: Zona colindant (1.2):

Superfície:	970 m ²
Sostre:	425 m ² ocupació x 5 (B+4) = 2.125 m ² st
Edificabilitat:	2,19 m ² st / m ² sòl

Sostre equipament docent:

Superfície:	4.808,4 m ²
Sostre màxim PGOU:	4.808,4 m ² x 2,19 m ² st/m ² = 10.530,40 m ² st
Existent i ampliació:	2.726,40 m ² ocupació x 3 (B+2) = 8.179,2 m ²

- Les condicions d'urbanització. Es consideren dues hipòtesis:
 - a) L'activitat de l'Institut s'inicia un cop les obres d'urbanització del PA 117 estan executades i la parcel·la disposa per tant de les condicions urbanístiques i subministrament de serveis necessàries.
 - b) L'inici de l'activitat de l'Institut és previ a l'execució sistemàtica de les obres d'urbanització del PA 117. Caldrà executar amb caràcter previ o simultani les obres d'adequació i urbanització establertes en aquest PE d'acord amb les conclusions de l'EAMG, per tal que l'equipament disposi de les condicions urbanístiques i subministrament de serveis que permetin la seva utilització:

Arranjament de la vorera del carrer de Barcelona des de l'entrada de l'equipament fins al carrer de Santa Coloma
 Trasllat de la parada de bus (sentit entrada).
 Construcció d'una zona d'aparcament de bicicletes interior a l'equipament.

- Les condicions de protecció de la contaminació acústica. El PE estableix mesures de reducció de la contaminació acústica, amb les quals, d'acord l'estudi acústic adjunt, s'assoleixen valors d'immissió que fins i tot complirien per a una zona tipus A2 destinada usos docents (55 dBA):

- Apantallament acústic del pati.
- Apantallament acústic del tren.
- Aïllament acústic de la façana.

12. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

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

13. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE – ESTUDI ACÚSTIC

El document no està sotmès a avaluació ambiental, d'acord amb l'apartat 6 de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, per tractar-se de planejament derivat inclòs en la lletra "c" de l'esmentat apartat, per la manca d'efectes significatius que produeix sobre el medi ambient i perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general en la "Modificació puntual del TR del PGOU núm. 59 per a la supressió del PMU 13 C. Barcelona i delimitació dels Polígons d'Actuació Urbanística PAU 116 (C. Barcelona - Avellaneda - Clínica) i PAU 117 (C. Barcelona - nord)", aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme (30/09/15).

Tanmateix, la proposta de reciclar una construcció existent, s'alinea amb l'objectiu de desenvolupament sostenible per l'estalvi d'emissions de gasos amb efecte hivernacle i la reducció de residus que suposa.

Com s'ha exposat al punt 2n de la memòria, dintre dels vectors ambientals, és rellevant la situació de l'equipament en una zona de sensibilitat acústica moderada afectada per sistemes generals d'infraestructures de transport confrontada amb els requeriments de confort acústic de l'ús docent, que ocupa també l'espai exterior o pati, que no queda protegit per l'aïllament acústic de les façanes dels edificis. Per aquest motiu s'incorpora com annex l' "Estudi acústic del Pla Especial d'assignació de l'ús docent a la parcel·la qualificada d'equipament públic del PA 117 (antiga fàbrica Simon)" que desenvolupa específicament pel futur equipament docent l'avaluació de l'informe ambiental de la MPGOU 59.

En relació a la protecció contra la contaminació acústica, l'informe ambiental de la MPGOU 59:

c) Determina objectius ambiental en l'àmbit del pla (pa 116 i PA 117), que són:

1. Adequació al mapa de capacitat acústica municipal. En els espais propers a les principals infraestructures de soroll, sobretot la via del tren convencional m i també la carretera de Barcelona, caldrà preveure mesures especials com: zones esmorteïdores de soroll (zones verdes), la construcció d'un mur vegetal o altres pantalles acústiques artificials entre el vial de circulació restringit i la via del tren, i solucions en el tancament de les edificacions.
2. Garantir el nivells d'immissió establerts en el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica. Fixar per a cada zona nivells d'immissió màxims i ordenar el seu entorn.

d) Identifica i avalua els probables efectes significatius de l'ordenació proposada i proposa mesures correctores. Esposa que durant la fase d'explotació es generarà un nou estat acústic amb un impacte que qualifica de moderat, i proposa les mesures correctores següents:

1. Mesura 1. Adequació al mapa de capacitat acústica municipal que per aquesta zona es mantindrà amb una sensibilitat acústica baixa. Els edificis es dissenyaran tenint en compte uns valors límit d'immissió d'entre 65-70 dBA diürns i 50 – 60 dBA nocturns, amb la qualificació final d'impacte compatible – moderat.

El mapa de soroll i capacitat acústica municipal vigent (65 dBA diürns / 55 dBA nocturns) i en l'aplicació de les condicions del protecció enfront del soroll del "DB – HR Protecció enfront del soroll" del Codi Tècnic de l'Edificació, d'obligat compliment garanteixen l'aplicació de la mesura.

2. Mesura 2. En el cas de la façana de ponent immediata a la via del tren convencional, on hi hauran els habitatges més baixos amb patis interiors, es preveu la construcció d'un mur vegetal que faci de separació física i atenuï el soroll al pas dels combois, amb la qualificació final d'impacte compatible – moderat.

El planejament vigent (MPGOU 59) estableix una franja de sistema d'espais lliures entre el vial oest i la tanca del ferrocarril per plantar la pantalla vegetal proposada.

3. Mesura 3. Garantir els nivells d'immissió establerts en el Decret 176/2009. Fixar per a cada zona nivells d'immissió màxims i ordenar el seu entorn. Qualificació final d'impacte compatible.

Amb la resposta als punts 1er i 4rt es dona compliment a la mesura amb caràcter general.

4. Mesura 4. Els sorolls i vibracions també estaran regulats per l'Ordenança Municipal Tipus, reguladora de sorolls i vibracions, aprovada per Resolució del Departament de Medi Ambient de data 30 d'octubre de 1995, amb la qualificació final d'impacte compatible.

L'ordenança municipal reguladora dels sorolls i vibracions de Girona vigent té de model l'ordenança tipus proposada.

L'ús docent comporta requeriments acústics que no estan especialment avaluats en l'avaluació ambiental del vector acústic de l'informe ambiental de la MP 59. Per tant, s'ha desplegat la mesura 3 per aquest ús i localització específica amb el nivell de concreció de l'edificació en l'avantprojecte redactat per encàrrec del Departament d'Ensenyament i s'incorpora com annex l' "Estudi acústic del Pla Especial d'assignació de l'ús docent a la parcel·la qualificada d'equipament públic del PA 117 (antiga fàbrica Simon)", de la que es recullen a continuació les propostes de millora i les conclusions.

a) Propostes de millora acústica:

1. Apantallament acústic del pati. Es proposa que la tanca delimitadora de la cara nord del pati respecte l'exterior del recinte tingui una franja inferior de com a mínim un metre d'alçada que consisteixi en un mur massís d'obra ceràmica o formigó, considerant la cota del pati situada uns 80 cms per sota de la rasant de l'espai públic exterior. Si la cota del pati és una altra, la tanca massissa haurà de tenir una alçada de 1,80 m respecte al nivell definitiu del pati.
2. Apantallament acústic del tren. Es considera necessari que es disposi d'una pantalla acústica al límit entre la infraestructura ferroviària i el carrer de nova urbanització. Es proposa un apantallament al llarg del límit de les vies i amb una alçada d'entre 1,80 m i 2,50 m consistent en un mur massís ceràmic o de formigó, per tal de reduir el soroll a les bandes de baixa freqüència. La part superior es podrà fer mitjançant una pantalla acústica de metacrilat o similar per reduir l'impacte visual.

3. Aïllament acústic de la façana. S'exigirà uns valors d'aïllament de façana (conjunt de solucions constructives corresponents a la par cega i als tancaments de les obertures) de 42 dBA.

Les mesures s'incorporen a la normativa i a l'avaluació econòmica i financera.

b) Conclusions:

- L'edifici està ubicat entremig de dues infraestructures de transport, el carrer Barcelona, via principal d'accés a la ciutat pel sector sud, i la línia ferroviària Barcelona – Portbou.
- El soroll predominant és el degut al trànsit de vehicles, ja que és constant al llarg del temps. Degut a les regulacions semafòriques al llarg del carrer Barcelona, el pas de vehicles és fluctuant, no continu i es comporta com una font oscil·latòria amb valors màxims i mínims, fet que provoca que la molèstia sigui més perceptible.
- La situació de l'edifici propicia un apantallament acústic idoni a la zona del pati cosa que n'atenua molt el soroll provinent del trànsit.
- El soroll provinent dels trens no és constant però sí periòdic, amb una freqüència que pot oscil·lar entre 2 i 4 combois per hora. Com que la influència del soroll dels trens és al pati i a les façanes oposades al trànsit, puntualment predomina respecte al de trànsit. És un soroll de curta durada però més elevat, cosa que provoca que la percepció sigui més molesta.
- S'ha de tenir en compte la presència d'activitats industrials a l'oest de les vies del tren que, en funció de la maquinària poden afectar la façana oest.
- Amb la construcció d'un mur cec d'un metre d'alçada com a tanca nord del pati se'n redueixen els nivells d'immissió generats pel trànsit de la carretera Barcelona. Aquesta actuació no té efectes a les façanes.
- La construcció d'un mur o pantalla al límit entre les vies i el carrer té efectes als nivells d'immissió a la zona del pati a les plantes baixa i primera de l'edifici.
- Pel que fa als tancaments de façana, les aules han de tenir la mateixa consideració que la resta d'estances sensibles, pel què caldrà aplicar unes solucions constructives que garanteixin els valors d'aïllament exposats. Un entorn amb soroll ambiental constant és més propici per a l'estudi ja que el cervell no percep estímuls pertorbadors externs, mentre que un entorn amb nivells sonors fluctuants generen estímuls que desconcentren, propicien la falta d'atenció i distorsionen la intel·ligibilitat de la paraula.
- Amb l'apantallament acústic de la cara nord del pati, els nivells d'immissió deguts al trànsit als punts més crítics s'estimen de l'ordre de 53-54 dBA, inferiors al valor mínim d'immissió L_d establert a l'Annex 1 del D 176/2009 per a una zona tipus B1 (65 dBA) i fins i tot compliria per a una zona tipus A2 destinada usos docents (55 dBA).
- Els nivells màxims d'immissió LAF_{max} degut al soroll provinent dels trens és de l'ordre de 60 dBA pels trens de passatgers i de 67 dBA pels trens de mercaderies. En ambdós casos els nivells d'immissió són inferiors als valors límit que s'estableixen a l'annex 1 tant per a una zona tipus B1 (85 dBA) com per una zona tipus A2 (80 dBA).
- Amb l'aplicació de les mesures correctores adients, la zonificació de l'entorn és compatible per a la ubicació d'un centre docent.

14. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE – PROPOSTES DE L'EAMG

Aquest planejament derivat té per objectiu la concreció de l'ús docent en l'equipament comunitari del PA 117. El Departament d'Ensenyament preveu la implantació d'un centre educatiu que aculli 4 línies d'ESO, 3 de batxillerat, cicles formatius i escola d'adults, que podria superar els 1.000 alumnes. Un centre d'aquestes dimensions no està contemplat en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada de la MP PGOU 59. Per tant, i d'acord amb l'art. 3.1.a i 3.4.e del D344/2006 de regulació dels estudis de la mobilitat generada, s'incorpora un EAMG específic, que contempla mesures per una mobilitat sostenible.

L'EAMG del Pla Especial d'assignació de l'ús docent a l'equipament de l'antiga fàbrica Simon (carrer Barcelona 140 – 144) Girona, valora l'impacte a la mobilitat per tres escenaris temporals possibles. El primer, considera la transformació de l'antiga fàbrica Simon com a actuació aïllada, amb les condicions de l'oferta de mobilitat existent, sense el desenvolupament dels PA 116 – Carrer de Barcelona Sud, PA 117 – Carrer de Barcelona Nord (en el qual s'inclou l'equipament objecte de PE present) i el PA 53 – Santa Coloma – Fecsa. El segon escenari considera l'execució completa dels PA 116 i PA 117, amb la creació de nova vialitat interior que permetrà una redistribució de la mobilitat; i finalment el tercer escenari, contempla la variació que suposa sobre l'escenari anterior, l'execució del PA 53, amb una nova plaça i l'obertura d'un vial paral·lel al carrer Barcelona que permetrà millorar les connexions interiors i minimitzar el trànsit paràsit al carrer de Barcelona.

La finalitat específica o general de les actuacions i la delimitació dels àmbits de gestió en el planejament vigent en determinen les condicions d'execució. Així, les propostes de l'estudi per l'escenari 1 s'hauran d'executar mitjançant projectes d'obres ordinàries específics, mentre que les propostes als escenaris 2 (excepte la 3a que podrà ser un projecte d'obres ordinari) i 3 es recolliran en els projectes d'urbanització dels PA corresponents.

Les actuacions que proposa l'EAMG per cada escenari són:

Escenari 1:

- 1) Arranjament de la vorera del carrer de Barcelona des de l'entrada de l'equipament fins al carrer de Santa Coloma, amb l'objectiu de garantir la connexió de vianants a la zona d'aparcament. La vorera haurà de tenir una amplada mínima de 1,80 amb paviment dur, resistent i sense obstacles amb una superfície mínima de 300 m².
- 2) Trasllat de la parada de bus (sentit entrada).
- 3) Construcció d'una zona d'aparcament de bicicletes interior a l'equipament.

Escenari 2:

1. Execució del projecte d'urbanització del PAU 117 que inclou l'obertura de nova vialitat, de les voreres perimetrals de l'equipament i del carril de bicicletes a la carretera de Barcelona.
2. Trasllat de la parada de bus de la vorera oest (15037), sentit sortida de Girona.
3. Transformar la via de servei de la carretera Barcelona entre els carrers Santa Maria i Joan Alzina en una àmplia vorera. Traslladar la parada de bus, vorera est, a aquest nou espai.
4. Aparcament de bicicletes a la zona verda
5. Zona d'aparcament de cotxes, motos, càrrega i descàrrega i PMR.

Escenari 3:

1. Obertura de nova vialitat paral·lela a la carretera de Barcelona i consolidació urbanística de l'illa
2. Urbanització d'una nova zona verda amb aparcaments de bicicletes.

Al pla d'etapes i avaluació econòmica i financera s'estima el cost i se'n concreta la iniciativa i el subjecte que s'ha de fer càrrec de les despeses.

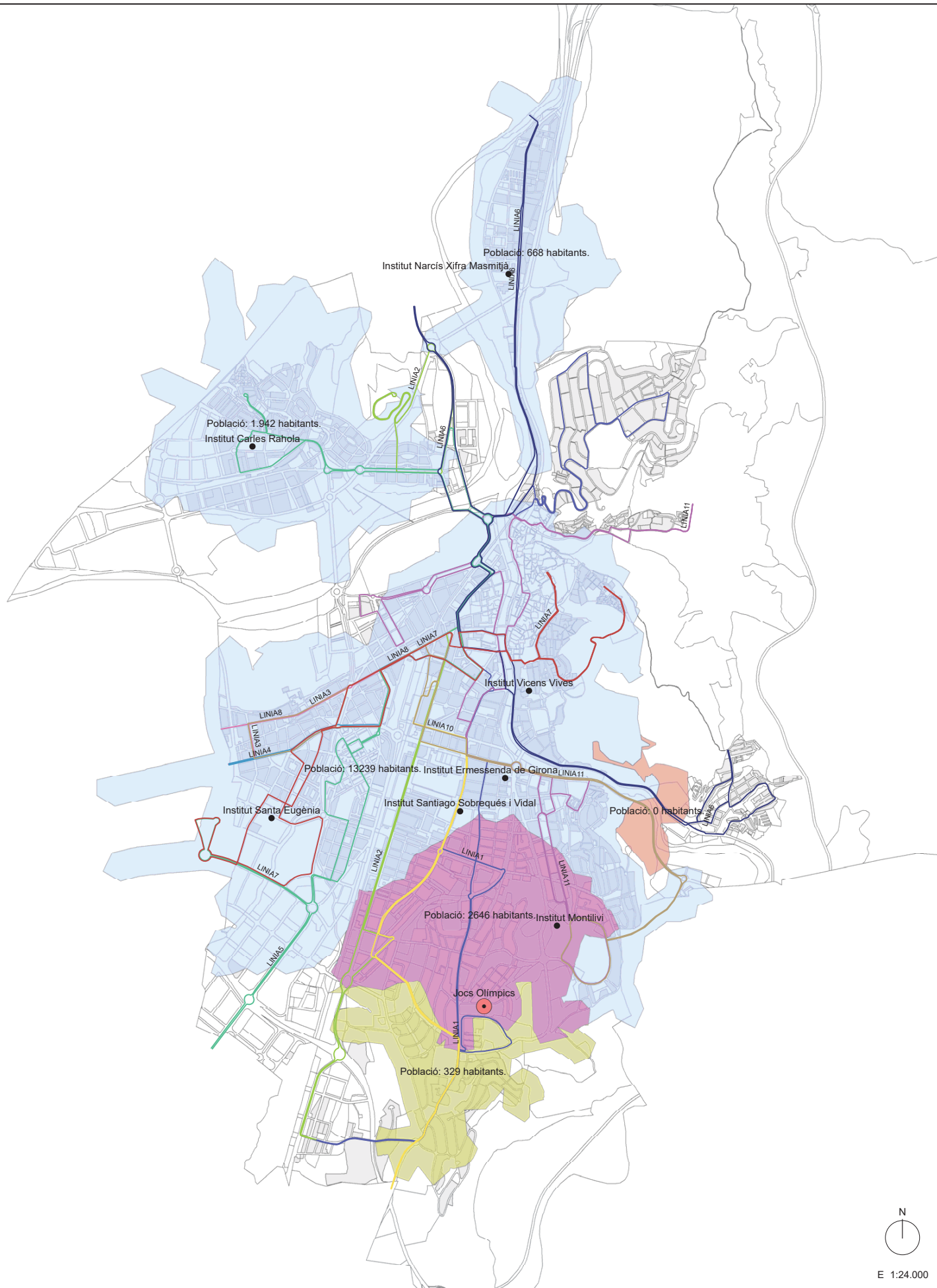
15. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ A LA DIRECTIVA DE SERVEIS

La modificació, als efectes de la Directiva de serveis, i en compliment de l'art. 9.8 LUC, té com a objectiu:

- Assignar l'ús docent i concretar les condicions d'edificació del sistema d'equipaments inclòs en el PA 117, on es situa l'antiga fàbrica SIMON.

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

ANNEX 1.- ESTUDI UBICACIÓ NOU INSTITUT

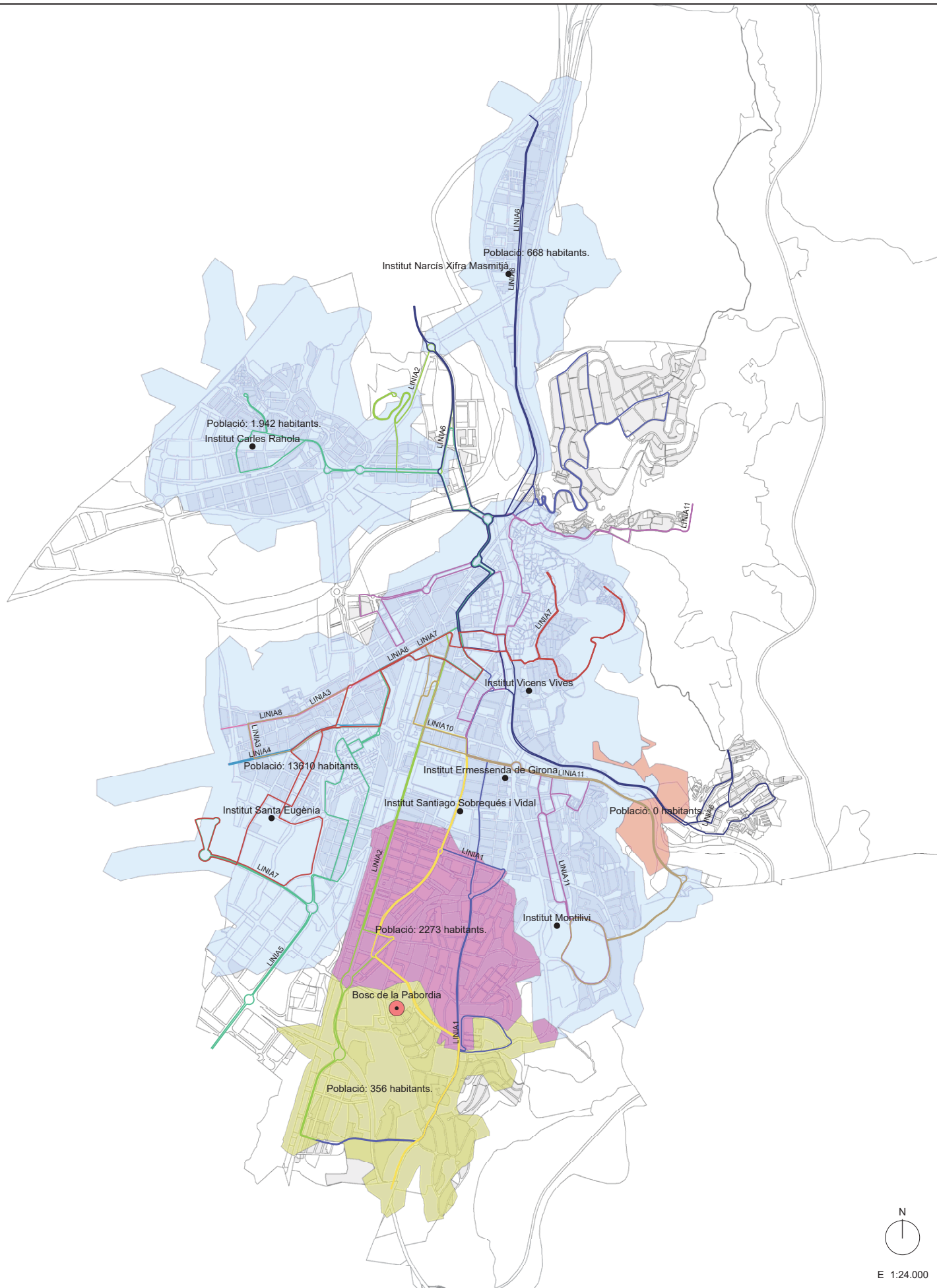


PROPOSTA CENTRE 8: Jocs Olímpics

OCTUBRE 2016

Àrees de cobertura a 20 minuts

Zona de cobertura actual	Zona de nova cobertura
Zona de solapament	Zona de cobertura provisional

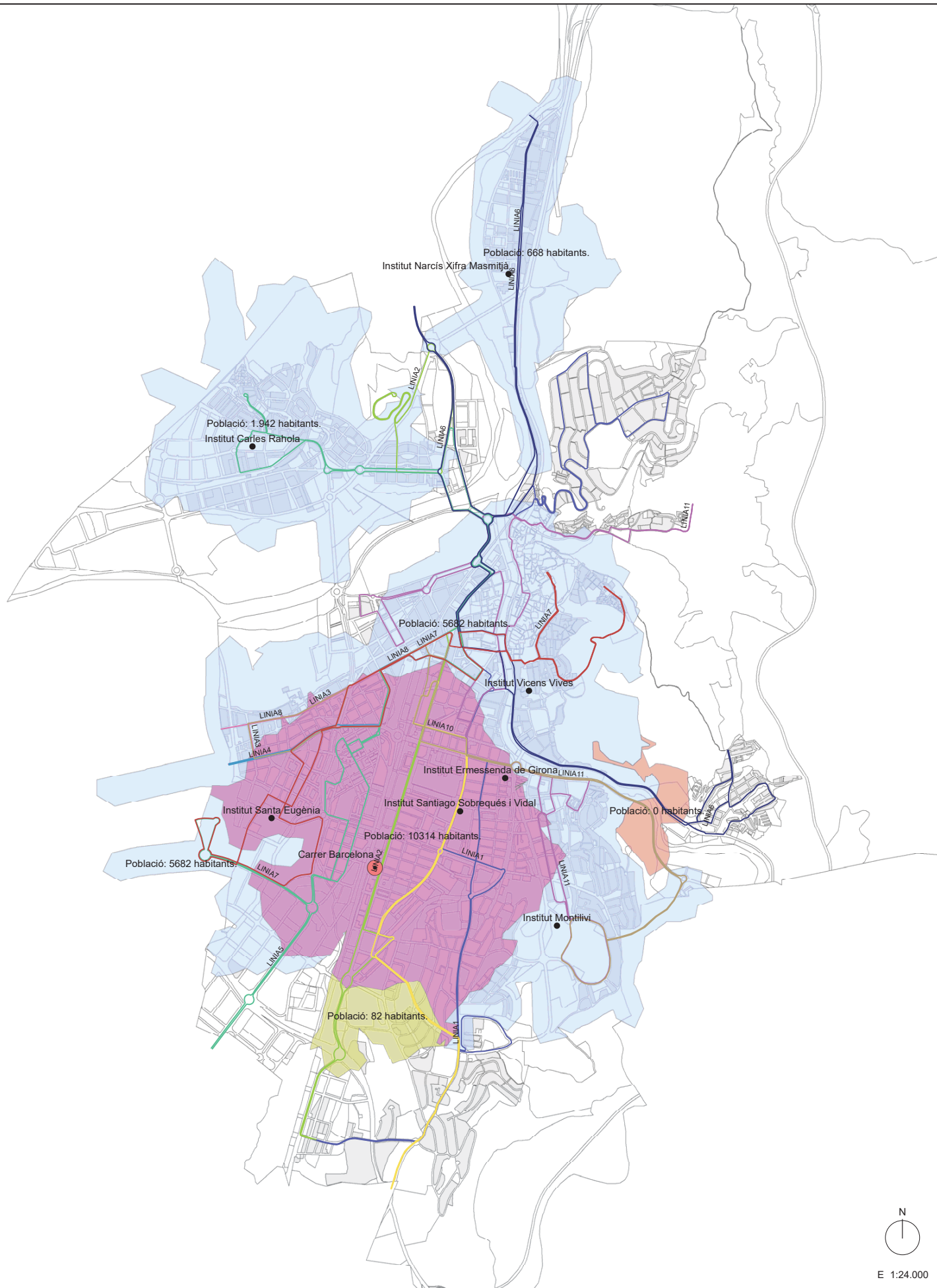


PROPOSTA CENTRE 9: Bosc de la Pabordia

OCTUBRE 2016

Àrees de cobertura a 20 minuts

	Zona de cobertura actual		Zona de nova cobertura
	Zona de solapament		Zona de cobertura provisional



PROPOSTA CENTRE 10: Carrer Barcelona

OCTUBRE 2016

Àrees de cobertura a 20 minuts

	Zona de cobertura actual		Zona de nova cobertura
	Zona de solapament		Zona de cobertura provisional

ANNEX 2.- INFORME SOBRE L'EMPLAÇAMENT DEFINITIU DE L'INSTITUT ERMESENDA DE GIRONA



INFORME SOBRE L'EMPLAÇAMENT DEFINITIU DE L'INSTITUT ERMESSENDA DE GIRONA

El curs 2014/15 es crea un nou centre d'ensenyament secundari a Girona, actualment denominat Institut 'Ermessenda de Girona'. Ocupa, des d'aleshores, diferents espais de l'edifici 'Cartañá' propietat del Bisbat i situat al carrer Antic Roca número 38, en virtut d'un conveni signat entre el Departament d'Ensenyament i l'Ajuntament de Girona, el 10 de juny de 2014, per medi del qual l'ajuntament cedeix al departament l'ús gratuït d'aquests espais, que prèviament ha arrendat al Bisbat, per a que siguin utilitzats com a centre docent de secundària.

L'ocupació d'aquests espais s'ha anat duent a terme de forma gradual, en funció de les necessitats d'escolarització.

L'edifici manté altres usos aliens al Departament d'Ensenyament però compatibles amb l'activitat d'educació secundària que s'hi realitza.

Al conveni es preveu la cessió d'aquests espais al Departament per un període de 10 cursos escolars, que podrà ser prorrogat per períodes màxims de 5 cursos escolars en el cas que s'acrediti que es mantenen les necessitats d'educació secundària del sector.

El Departament d'Ensenyament ha dut a terme obres d'adequació d'espais i de millora de les instal·lacions tèrmiques durant els últims 3 anys per un import de 291.593,63 euros.

La seu actual només té capacitat per acollir dues línies d'ensenyament secundari obligatori.

Pel curs 2016/17 l'increment d'alumnat ha provocat que s'hagin obert grups únics, és a dir que no comportaran línia nova, a l'institut Montilivi, a l'institut Jaume Vicens Vives i al centre privat concertat La Salle.

Les dades de planificació escolar del Departament d'Ensenyament posen de manifest que per poder atendre totes les necessitats d'escolarització de la ciutat de Girona i dels municipis que tenen adscripció als seus centres fa falta que l'Institut Ermessenda pugui acollir 5 línies de 1er d'ESO el curs 2017/18 i 6 línies de 1er d'ESO el curs 2018/19. Aquestes 6 línies de 1er d'ESO en mantindran fins el curs 2023/24 que es redueixen a 3 línies de 1er d'ESO. El curs següent, el 2024/25, torna a augmentar a 4 línies de 1er d'ESO, estabilitzant-se en aquest número fins al curs 2027/28 que és l'últim del que es disposen dades de planificació escolar a dia d'avui.

Es per això que degut a que l'actual edifici on es troba situat l'Institut Ermessenda només permet enquibir-hi un màxim de 2 línies d'ESO, sense batxillerats, cal trobar un nou emplaçament amb espai suficient on situar, de forma definitiva, l'institut. Amb les dades de planificació abans esmentades a Girona es consolida un institut d'ensenyament secundari 4/3 (4 línies d'ESO i 3 de batxillerat) amb la previsió que, de forma temporal, haurà de tenir espais suficient per admetre l'escolarització de fins a 6 línies d'ESO. Caldrà tenir en compte també l'evolució de les necessitats per a cicles formatius.

En el marc de la Taula mixta de Planificació amb l'Ajuntament de Girona es plantegen diferents escenaris tenint en compte la tipologia d'edifici, la situació, el condicionant temporal per poder-hi accedir i les dades de planificació escolar disponibles. Es determina la necessitat d'establir unes actuacions provisionals per donar resposta a les necessitats d'escolarització que es generen de forma immediata pel curs 2017/18, amb 3 nous grups de 1er d'ESO i, de forma paral·lela, avançar en les actuacions per disposar de la seu definitiva. Així s'acorda crear una segona seu de l'Institut Ermessenda amb mòduls prefabricats amb capacitat per enquibir-hi 3 grups de 1er d'ESO.

Les opcions de solars que proposa l'Ajuntament per a aquesta segona seu, tenint en compte que s'han de situar a la zona sud de Girona que és d'on prové majoritàriament l'alumnat, són:

Opció a.- solar situat al carrer Emili Grahit, just al costat de l'Escola Pericot, amb una superfície aproximada de 3.600 m².

Opció b.- solar situat al carrer dels Jocs Olímpics, al barri de Palau Sacosta, d'una superfície aproximada de 8.000 m².

Opció c.- solar situat al carrer Prunell a la zona de Mas Prunell al costat de l'actual escola Bosc de la Pabordia, d'uns 5.600 m² aproximadament.

Una vegada visitats i valorats els solars se'n desprèn que:

Opció a.- només permet enquibir-hi un màxim de dues línies d'ESO, per la qual cosa es descarta aquesta opció.

Opció b.- presenta una superfície correcta però la seva situació, molt allunyada del centre urbà i amb dificultat de desplaçament i circulació, la fan no viable.

Opció c.- aquesta opció és l'escollida ja que, a part de la superfície de que disposa, la situació just al costat de l'actual escola Bosc de la Pabordia fa que tingui millor accés i permet implantar-hi els mòduls de forma correcta.

Edifici definitiu

Establerta la solució al problema immediat d'escolarització es plantegen les opcions per a la seu definitiva de l'Institut Ermessenda. L'Ajuntament no disposa, amb gestió urbanística immediata, de solars d'equipament docent a la zona més enllà de les opcions A, B i C vistes anteriorment i del solar previst per a la nova construcció de l'escola Bosc de la Pabordia, actualment en mòduls prefabricats, que cal reservar-los per a aquest destí.

És degut a aquesta situació que l'Ajuntament proposa que es situï la seu definitiva de l'Institut Ermessenda a l'antic edifici de la fàbrica Simon. Aquesta fàbrica, actualment en desús, es troba situada en un solar de 7.151,95 m² als números 142-144 del carrer Barcelona. La normativa urbanística i el planejament derivat vigent, PAU 117 c/ Barcelona nord, el qualifiquen com a solar d'equipament amb una superfície de 4.808,40 m².

Respecte al teixit urbà la situació del solar és òptima, més tenint en compte el desenvolupament urbanístic que preveu el PAU 117 c/ Barcelona nord, amb la implantació d'un equipament sanitari, un hotel i blocs d'habitatges. La situació és propera també a zones de creixement urbà com és la prolongació del carrer Migdia a la part sud de Girona.

Les edificacions existents estan formades per 4 edificis diferenciats:

- Un primer edifici que data de l'any 1932, reformat i consolidat l'any 1980. Es disposa de forma perpendicular al carrer Barcelona i està format per planta baixa i dues plantes pis amb una superfície construïda de 810,05 m² cadascuna.
- De forma paral·lela al carrer Barcelona es disposa d'una edificació de planta baixa i dues plantes pis amb una superfície construïda de 1.643,91 m² cadascuna. Aquesta edifici va ser construït en dues fases, la primera l'any 1977 i la segona l'any 1988. Connecta amb l'edifici original. Presenta unes cruïles de pilars de 8x8 ml.

- Al pati posterior es van construir unes naus en planta baixa formades per pilars i jàsseres de formigó i una coberta lleugera. La superfície construïda total és de 2.783,79 m².
- Existeix també, a la part posterior de l'edifici original, un moll de càrrega format per una edificació en planta baixa de 431,50 m².

El planejament vigent redueix el solar actual de 7.151,95 m² a 4.808,00 m². També en redueix l'ocupació i el sostre construït, quedant en 7.911,00 m².

L'extrem oest de l'edifici original i part del solar d'equipament resultant es troben dins la distància d'afectació de límit d'edificació que estableix la normativa de ferrocarrils en sol urbà d'acord amb el Real Decret 1211/1990, de 28 de setembre, pel que s'aprova el reglament de la Llei d'Ordenació dels transports terrestres.

Si es planteja l'Institut en aquest edifici, les naus de la segona ampliació s'hauran d'enderrocar per tal de donar llum a l'edifici principal i obtenir pati de joc. També caldrà enderrocar el moll de càrrega i descàrrega ja que queda parcialment fora del solar d'equipament. Amb això s'adequaran les superfícies construïdes al planejament actual.

En resum, i d'acord amb la informació facilitada per l'Ajuntament, entre l'edifici original i l'edifici de les ampliacions es disposa de 7.362,78 m² construïts, inferior als 7.911,00 m² de sostre permesos, i una ocupació de 2.453,96 m² també inferiors als 2.637,00 m² permesos.

El programa de necessitats d'un centre d'educació secundària Institut 4/3 defineix que es necessita un solar d'una superfície d'entre 7.500 i 8.000 m² i una superfície construïda total d'aproximadament 4.600 m². Cal disposar d'una superfície de pati que permeti incloure-hi dues pistes poliesportives, una de 32x44 m i una altra de 19x32 m a més de la zona de jocs i aparcament de bicicletes.

És per això que es fa necessari una gestió urbanística per part de l'Ajuntament per tal de poder obtenir solar d'equipament a través de la modificació de la U.A. Santa Coloma Fecsa i així poder disposar d'un solar amb la superfície necessària. Aquesta gestió urbanística pot ser paral·lela a l'adequació, per fases, dels edificis de l'antiga fàbrica Simon.

Amb una primera inspecció visual dels edificis existents se'n pot constatar els seu bon estat de conservació, més enllà del vandalisme que han sofert els últims anys i del fet que al soterrani hi ha una acumulació de 1,5 metres d'alçada d'aigua. Caldrà determinar si aquest fet es deu a actes vandàlics que hagin malmès el sistema de

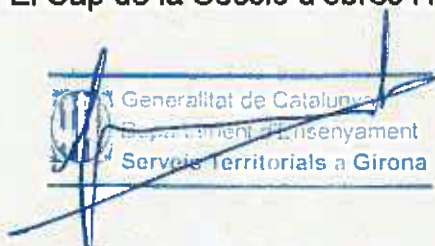
recollida d'aigües pluvials o si, per contra, es tracta d'aigua provinent del nivell freàtic.

Amb tot, a falta de determinar aquest últim punt i l'estudi o anàlisi de l'estat estructural i l'envolvent de l'edifici més enllà d'una simple inspecció visual, treballs que caldrà dur a terme dins el marc del projecte de transformació de l'edifici industrial a edifici educatiu, es considera adequat per enquibir-hi un centre d'ensenyament secundari de 4 línies d'ESO i 3 de batxillerat amb la possibilitat que, de forma temporal, hi pugui acollir fins a 6 línies d'ESO.

Cal estudiar, en el marc d'aquest projecte de transformació, la possibilitat que aquests espais complementaris per acollir fins a 6 línies d'ESO puguin servir, també, per implantar l'escola de formació d'adults i cicles formatius .

Girona, 19 de gener de 2017

El Cap de la Secció d'obres i manteniment, e.f.


Generalitat de Catalunya
Departament d'Ensenyament
Serveis Territorials a Girona

Jordi Carreras i Tarrés

Vist-i-plau

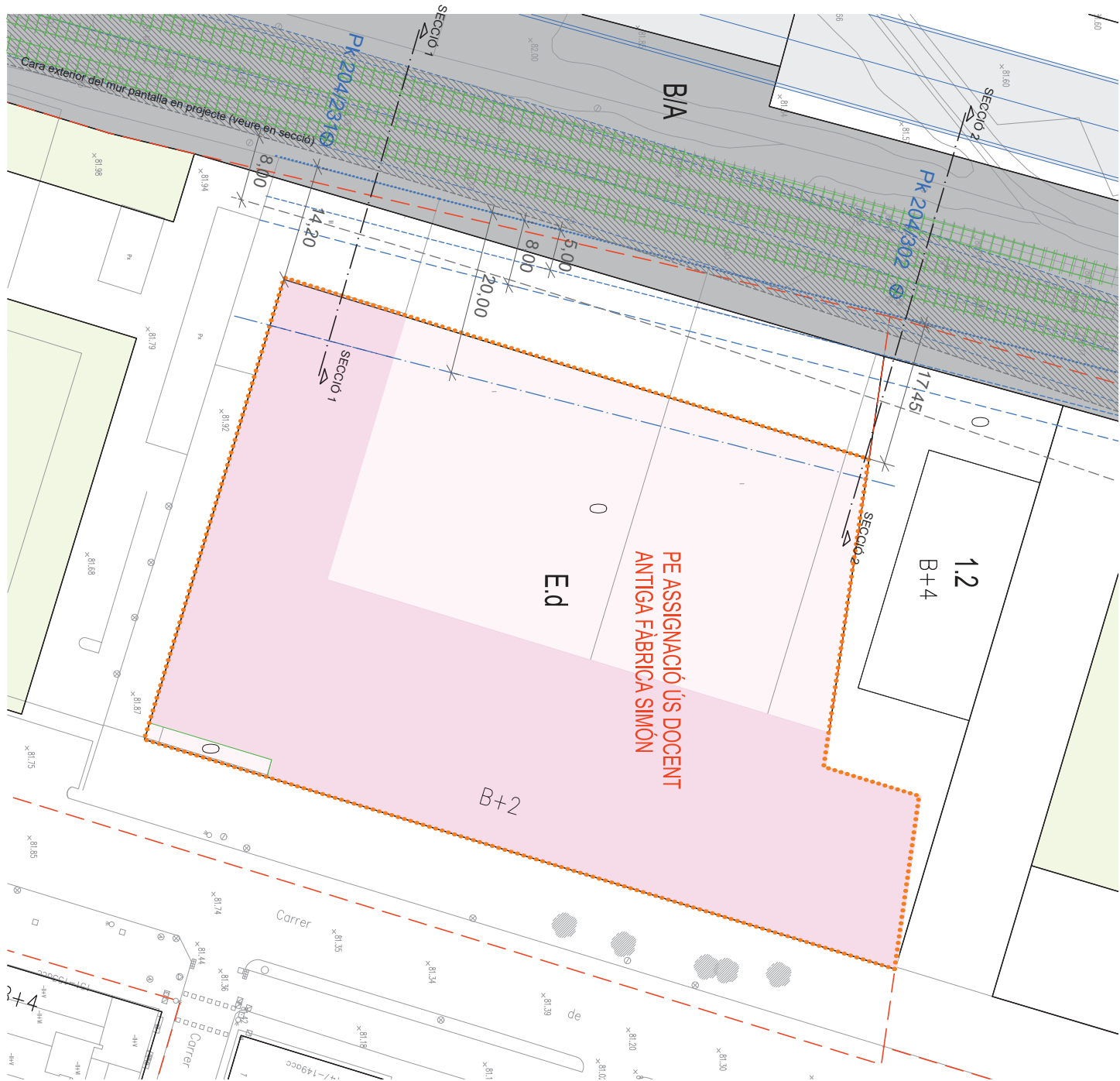


Josep Polanco Lopez

Director dels Serveis Territorials a Girona

ANNEX 3.- LIMITACIONS A LA PROPIETAT – LLEI DEL SECTOR FERROVIARI





-  Línia TAV soterrada tunel existent
-  Línia convencional en superfície existent
-  Línia Convencional entre murs pantalla soterrada en projecte
-  Sistema ferroviari (línea TAV soterrada)
-  Sistema ferroviari B/A
-  Sistema ferroviari (Estudi informatiu Projecte Línea convencional soterrada)
-  Edificació existent

LIMITACIÓ A LA PROPIETAT L 38/2015 DEL SECTOR FERROVIARI

-  Aresta exterior explanació i plataforma ferroviaria coincidint amb la tanca existent
-  Límit zona de domini públic 5 m. des d'aresta exterior explanació
-  Límit zona de protecció 8 m. des d'aresta exterior explanació
-  Límit zona d'edificació 20 m. des d'aresta exterior plataforma
-  Límit Zona de Domini Públic coincidint amb la cara exterior del mur en projecte
-  Límit Zona de Protecció a 8 m. de la cara exterior del mur en projecte

 Àmbit PE





LIMITACIÓ A LA PROPIETAT L 38/2015 DEL SECTOR FERROVIARI

Aresta exterior explanació i plataforma ferroviària coincidint amb la tanca existent

límit zona de domini públic 5 m. des d'aresta exterior explanació

límit zona de protecció 8 m. des d'aresta exterior explanació

(límit zona d'edificació 20 m. des d'aresta exterior plataforma

límit Zona de Domini Públic coincidint amb la cara exterior del mur en projecte

límit Zona de Protecció a 8 m. de la cara exterior del mur en projecte

Línea TAV soterrada existent

Línea Convencional entre muros
pantalla soterrada en proyecto

II. NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte

Aquest document té la consideració de Pla Especial d'assignació d'ús docent a la fàbrica Simon, corresponent al sistema d'equipaments del PA 117, al carrer Barcelona.

Article 2. Situació i àmbit

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb els sistema d'equipaments comunitaris del PA 117 - Carrer Barcelona Nord, situades al carrer Barcelona 140 – 144.

La superfície total de l'àmbit del Pla Especial és de 4.808,40 m2.

Article 3. Obligatorietat

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

Article 4. Vigència

Segons l'article 5 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 94 i 106 de la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la LUC.

Article 5. Interpretació

Segons l'article 3 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, la interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

Article 6. Determinacions

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

1. Memòria
2. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
3. Estudi acústic
4. Normativa
5. Pla d'etapes i avaluació econòmica-financera
6. Plànols

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 7. Classificació del sòl

La classificació del sòl inclòs en l'àmbit del present PE d'assignació d'ús docent a l'equipament de l'antiga fàbrica SIMON, és la de sòl urbà. S'ha obtingut per ocupació directa i podrà assolir la condició de solar amb l'execució de les obres d'urbanització per completar la dotació de serveis i la pavimentació de la vorera assenyalada a l'EAMG.

Article 8. Qualificació del sòl

Al sòl de l'àmbit qualificat pel vigent PGOU de sistema d'equipament comunitaris (clau E), el present PE li assigna l'ús docent, restant la qualificació com a sistema d'equipaments comunitaris, tipus equipament docent (clau E.d)

Article 9. Ordenació específica del PE

El Pla Especial delimita la ocupació i nombre màxim de plantes de l'edificació, corresponent a la construcció existent de l'antiga fàbrica SIMON que es pot reutilitzar com a equipament escolar i a la compleció del front de façana del carrer Barcelona. L'ordenació volumètrica es podrà modificar i ampliar mitjançant la modificació del present PE, sense superar en cap cas l'edificabilitat que atorga el PGOU vigent.

Article 10. Execució

El projecte d'urbanització del PA 117 ha d'incorporar les obres d'urbanització definides en l'EAMG per l'escenari 2 i en l'apantallament acústic del tren definit a l'estudi acústic.

En el cas que l'IES iniciï l'activitat abans de què es completi l'execució del PA 117, l'administració actuant haurà d'avançar les obres d'urbanització definides en l'EAMG per l'escenari 1 i l'apantallament acústic del tren, el valor de les quals, en tot allò que sigui compatible amb el projecte d'urbanització, s'imputarà al PA 117.

Art. 11. Condicions ambiental específiques de l'edificació

El projecte constructiu de rehabilitació de l'edifici de l'antiga fàbrica Simon, així com qualsevol ampliació o edificació de nova planta que construeixi en el sistema d'equipaments del PE present i que es destini a equipament docent, ha de preveure uns valors d'aïllament de façana (conjunt de solucions constructives corresponents a la par cega i als tancaments de les obertures) de 42 dBA.

El projecte constructiu també ha de preveure:

- l'apantallament acústic del pati, tal com es defineix en l'estudi acústic
- la construcció d'una zona d'aparcament de bicicletes a l'interior de l'equipament, previsió que es podrà fer en els terrenys del nord del sistema d'equipaments, quan aquests s'obtinguin com a cessió gratuïta en el procés reparcel·latori.

CAPÍTOL III. PROTECCIÓ DEL SISTEMA FERROVIARI

Article 12. Limitacions a la propietat

1. Només podran realitzar-se obres o instal·lacions en la zona de domini públic, prèvia autorització de l'administrador de infraestructures ferroviàries, quan siguin necessàries per a la prestació del servei ferroviari o bé quan la prestació d'un servei general així ho requereixi. Qualsevol obra que es porti a terme en la zona de domini públic i en la zona de protecció i que tingui per finalitat salvaguardar paisatges o construccions o limitar el soroll que provoca el trànsit per les línies ferroviàries, seran costejats pels seus promotors.
2. En la zona de protecció no podran realitzar-se obres ni es permetran més usos que aquells que siguin compatibles amb la seguretat del tràfic ferroviari prèvia autorització, en qualsevol cas, de l'administrador de infraestructures ferroviàries.

3. En les construccions i instal·lacions existents podran realitzar-se, exclusivament, obres de reparació i millora, sempre que no suposin augment de volum de la construcció i sense que l'increment de valor que aquelles comportin puguin ser tingudes en compte a efectes expropiatoris.
4. Quan resulti necessària la execució d'obres dins de la zona establerta per la línia límit d'edificació en un punt o àrea concreta, els administradors generals de infraestructures, previ informe de l'Agència Estatal de Seguretat Ferroviària en l'àmbit de les seves competències, podran establir la línia límit d'edificació a una distància inferior a l'assenyalada al plànol normatiu 0.2.

Disposició addicional

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el Pla General d'Ordenació de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 28 de febrer de 2002 (DOGC núm. 3654 d'11 de juny de 2002) i el seu text refós conformat per la CTU de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

III. PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1. PLA D'ETAPES

La Pla Especial d'assignació de l'ús docent a la fàbrica Simon serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i la normativa integral.

Les fases i compromisos que assumeix cada una de les administracions implicades es pacten en el conveni de col·laboració entre l'administració de la Generalitat de Catalunya, mitjançant el Departament d'Educació i l'Ajuntament de Girona, per a la construcció de l'Institut Ermessenda de Girona, signat el 5 de febrer de 2020.

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

Els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin. Atès que el PEU present ordena una actuació de promoció i finançament públic i no altera les condicions pels propietaris del PA 117, l'avaluació econòmica es concreta en l'informe de sostenibilitat econòmica.

2.1 Informe de sostenibilitat econòmica

1. CRITERIS I OBJECTIUS

D'acord amb l'article 69 LUC, els plans especials urbanístics contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes i els catàlegs que s'escaiguin. Atesa la finalitat del PE d'implantació d'un centre educatiu, de titularitat i promoció pública, el contingut de l'avaluació econòmica i financera es concreta en l'informe de sostenibilitat econòmica, amb el contingut que estableix l'article 66.d de la LUC pels plans parcials urbanístics, que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de:

- La implantació i manteniment de les infraestructures
- La implantació i prestació dels serveis necessaris.

Els objectius d'aquest document són:

- Balanç dels ingressos i despeses de capital (inversions) per les administracions responsables i avalució de l'impacte sobre el pressupost.
- Balanç dels ingressos corrents associats a l'actuació (impostos i taxes) i les despeses de funcionament de l'equipament i manteniment de les infraestructures, i avalució de la sostenibilitat econòmica de les actuacions.

El finançament de les actuacions a càrrec de les administracions s'imputa a l'Ajuntament de Girona o al Departament d'Educació de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb les clàusules del conveni de col·laboració assenyalat.

2. IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES DEL PEU

Ingressos de capital i inversions:

- a) El PEU no comporta ingressos de capital.

b) L'actuació suposa una inversió que genera les despeses següents:

- PE Assignació usos: Redacció pels serveis tècnics municipals. Per a la seva redacció s'han encarregat l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (per un import de 2.770,90 € IVA inclòs) i l'Estudi acústic (per un import de 3.436,40 € IVA inclòs). Els costos de redacció del PE s'estimen en 4.000,00 €
- Projecte de reparcel·lació. El PEU no comporta modificacions en el sistema d'actuació de cooperació que el PGOU fixa pel PA 117. L'Ajuntament redactarà o encarregarà el projecte de reparcel·lació els costos del qual es repercutiran al propietaris del sector, així com les despeses registrals.
- Projecte d'urbanització. El PEU no comporta modificacions en el sistema d'actuació de cooperació que el PGOU fixa pel PA 117. L'Ajuntament redactarà o encarregarà el projecte d'urbanització els costos del qual es repercutiran al propietaris del PA 117. El projecte d'urbanització inclou el d'enderroc de les naus i el de caracterització dels sols, encàrrecs que en execució del conveni de col·laboració ha avançat l'Ajuntament per l'àmbit del PEU amb un import de 5.384,50 € i 18.029,00 € respectivament.
- Obres d'urbanització del sector, definides al projecte d'urbanització. Seran licitades i adjudicades per l'Ajuntament i aniran a càrrec dels propietaris del PA 117 al quals es repercutiran les quotes d'acord amb l'establert al projecte de reparcel·lació. En execució del conveni de col·laboració l'Ajuntament avançarà l'enderroc de les naus posteriors de l'antiga fàbrica Simon, valorat en 343.292,79 €, que es repercutiran als propietaris del PA 117. Si l'equipament es posa en servei abans de l'execució sistemàtica del polígon d'actuació, l'Ajuntament assumirà l'adequació de l'entorn de l'equipament per tal d'assolir les condicions d'accessibilitat i serveis urbanístics necessaris pel funcionament. Aquests costos, estimats en 30.000 € es repercutiran al PA quan corresponguin a actuacions compatibles amb el projecte d'urbanització.
- Redacció del projecte de reforma de l'edificació, tancament i tractament dels espais lliures d'edificació (a càrrec de la Generalitat de Catalunya)
- Execució de les obres de reforma de l'edifici, tancament de l'equipament i tractament dels espais lliures d'edificació (a càrrec de la Generalitat de Catalunya)

QUADRE RESUM FINANÇAMENT ACTUACIONS	COST	FINANÇAMENT	A CÀRREC
Redacció PEU	4.000,00		
Estudi Avaluació Mobilitat Generada	2.770,90		
Estudi protecció contaminació acústica	3.436,40		
PE Assignació ús docent	9.707,30	Aj de Girona	Aj de Girona Conveni col·laboració
P Reparcel·lació PA 117		Aj de Girona	PA 117 No es modifica
Projecte enderroc naus àmbit PEU	5.384,50	Aj de Girona	PA 117 Conveni col·laboració
Caracterització sols àmbit PEU	18.029,00	Aj de Girona	PA 117 Conveni col·laboració
P Urbanització PA 117	23.413,50		
Enderroc naus incompatibles àmbit PEU	343.292,79	Aj de Girona	PA 117 Conveni col·laboració
Adequació entorn avançada	30.000,00	Aj de Girona	Aj Gi / PA 117 Conveni col·laboració
Obres d'urbanització PA 117	373.292,79		
Redacció projecte de reforma edificació		Generalitat Cat	Generalitat Cat Conveni col·laboració
Obres de reforma de l'edifici		Generalitat Cat	Generalitat Cat Conveni col·laboració

Ingressos corrents i despeses pel manteniment dels sistemes viari i de places, parcs i jardins urbans i pel funcionament de l'equipament

- a) El PEU no comporta nous ingressos corrents en relació a l'ordenació establerta en el PA 117.
- b) El PEU no altera els costos de manteniment de la infraestructura viària ni del sistemes de places, parcs i jardins urbans del PA, a càrrec de l'Ajuntament, no obstant, la implantació del nou equipament docent genera la despesa de funcionament i manteniment que serà assumida pel Departament d'Ensenyament dins dels pressupostos generals de la Generalitat de Catalunya.

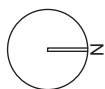
3. CONCLUSIONS

1. El PEU d'assignació d'usos no genera ingressos de capital i suposa una despesa en inversió per L'Ajuntament de Girona de 40.207,30 €, que en part podran ser repercutits al propietaris del PA 117.
2. L'Ajuntament de Girona, haurà d'avançar el finançament de projectes i obres per un valor de 366.706,29 € fins que, amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació, es puguin repercutir als propietaris del PA 117.
3. La Generalitat de Catalunya assumirà els costos de redacció de projecte i d'execució de l'obra de reforma de l'antiga fàbrica Simon per ubicar-hi el nou equipament docent.
4. El PEU d'assignació d'usos no genera costos de manteniment de vialitat o espais lliures públics. La Generalitat de Catalunya assumirà la totalitat del costos de funcionament i manteniment de l'equipament docent.

Les despeses públiques assenyalades, a finançar des dels pressupostos de les dues administracions implicades, estan justificades per l'interès general de l'actuació, tal com es desprèn de les manifestacions del conveni de col·laboració signat entre l'administració de la Generalitat de Catalunya, mitjançant el departament d'educació i l'Ajuntament de Girona, en data 5 de febrer de 2020.

IV. PLÀNOLS

i 1	Situació	1/5.000
i 2	Ortofoto	1/1.000
i 3	Estructura de la propietat	1/500
i 4	Planejament vigent. PGOU	1/1.000
i 5	Edificació estat actual	1/1.000 – 1/250
i 6	Edificació estat actual - fotos	
i 7	Edificació proposta	1/1.000 – 1/250
i 8	Implantació urbana	1/2.000
o 1	Planejament – Ordenació específica	1/1.000
o 2	Limitacions a la propietat – sistema ferroviari	1/1.000
o 3.a-e	Servituds aeronàutiques i radioelèctriques	1/20.000

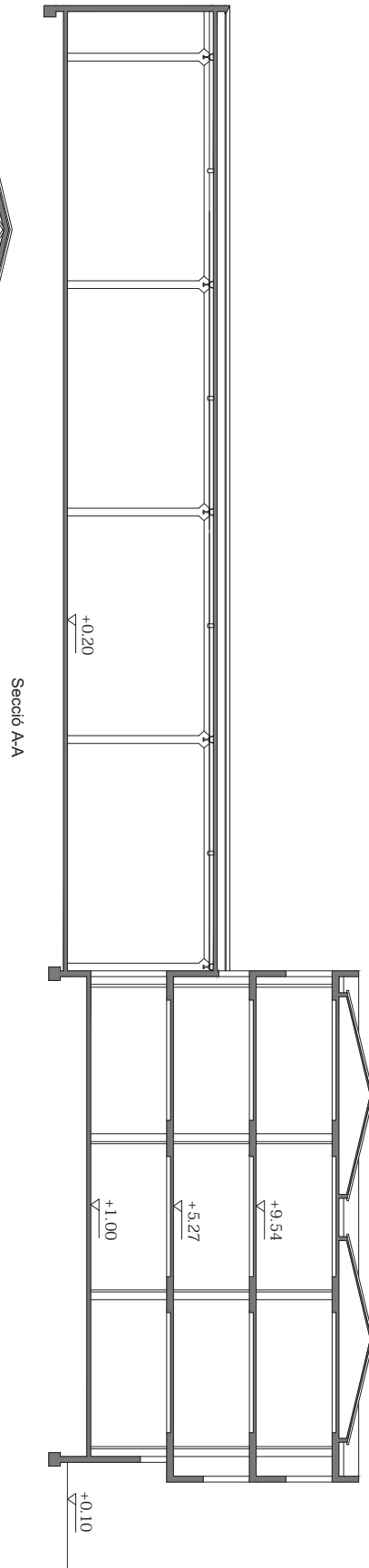
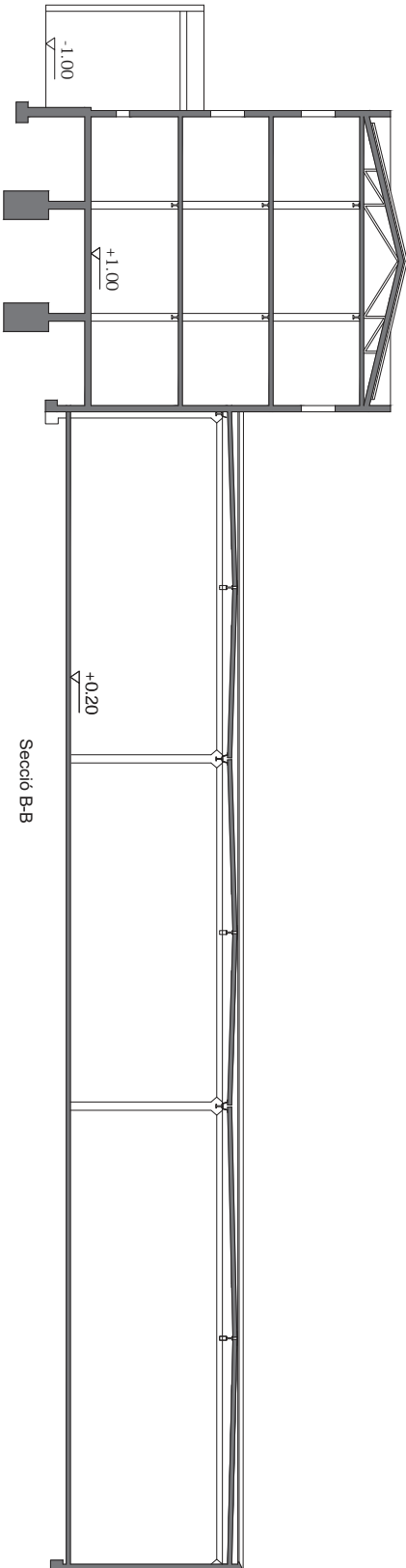
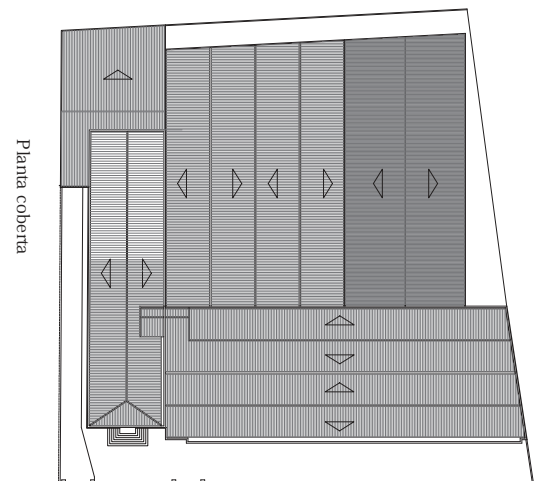
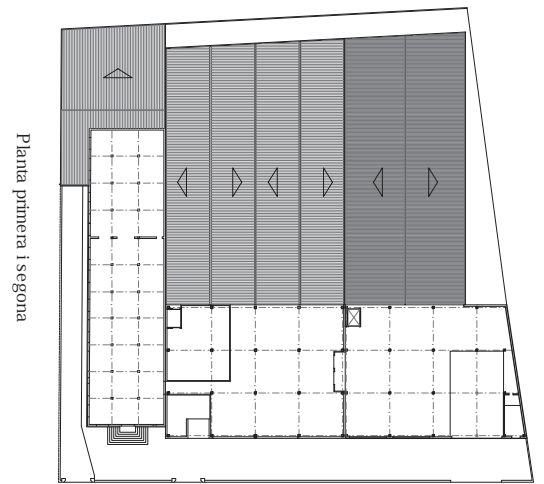
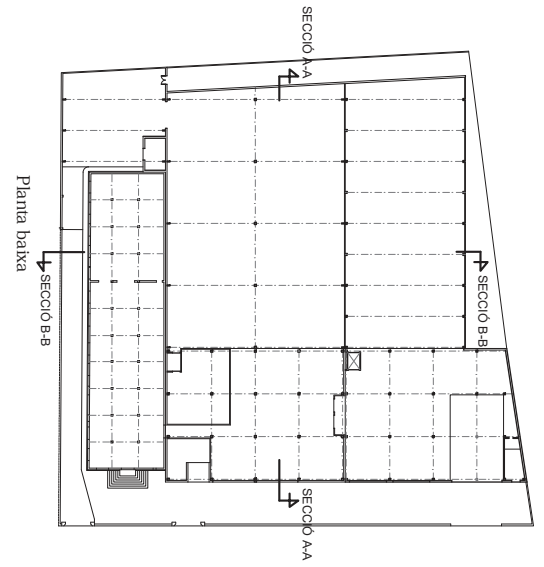


PLA ESPECIAL ASSIGNACIÓ ÚS DOCENT ANTIGA FÀBRICA SIMÓN

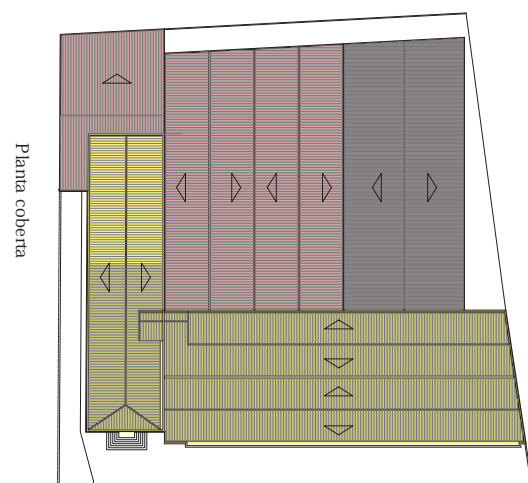
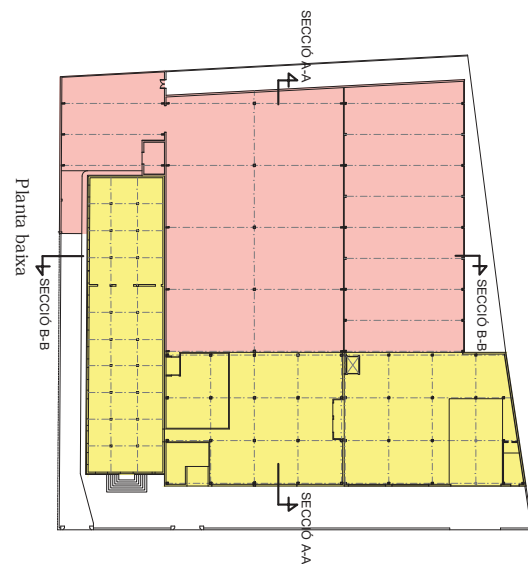
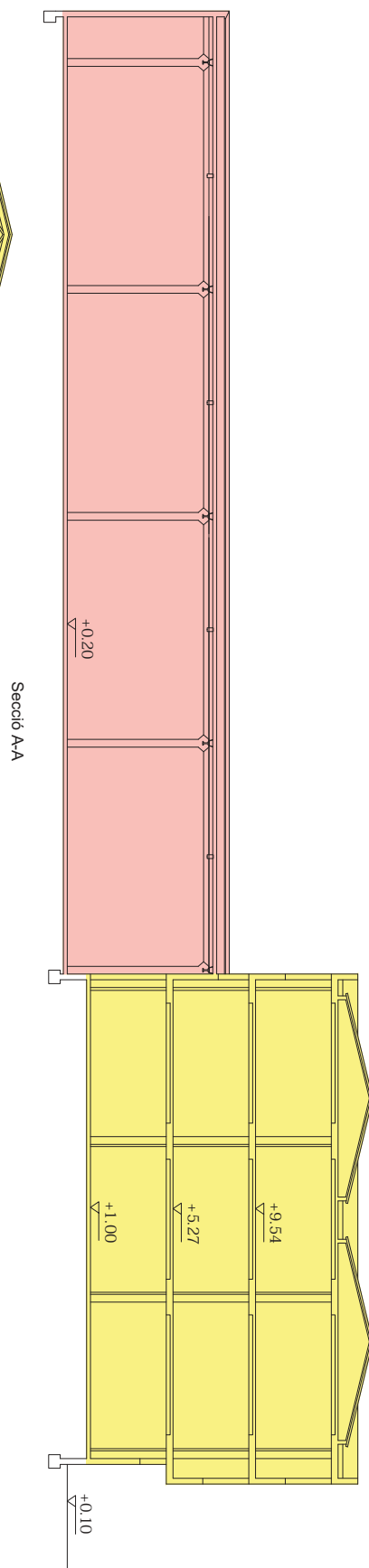
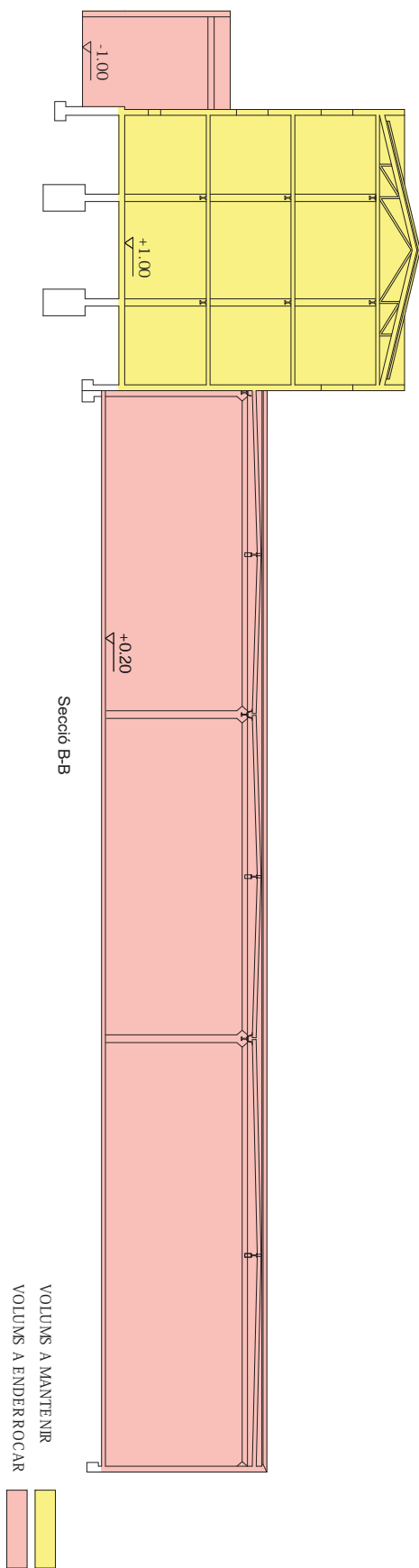


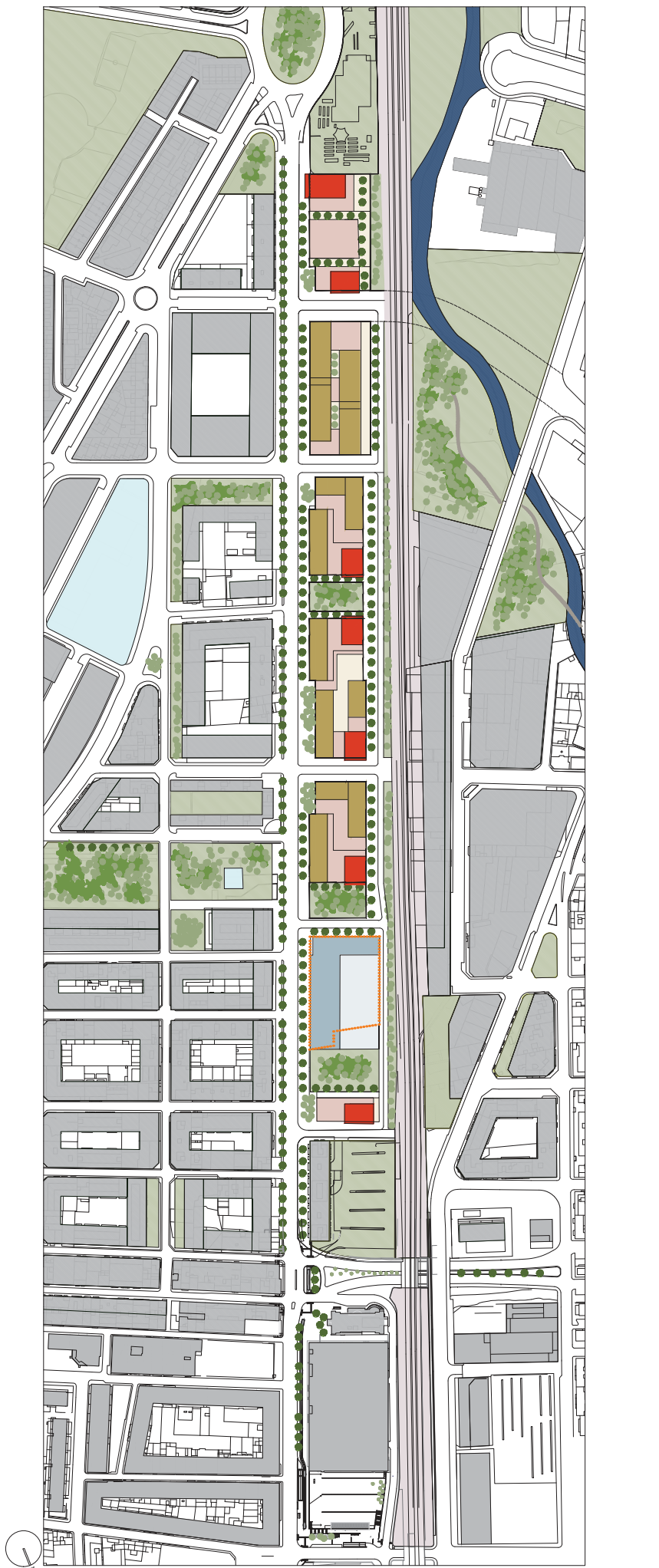
PLA ESPECIAL ASSIGNACIÓ ÚS DOCENT ANTIGA FÀBRICA SIMÓN

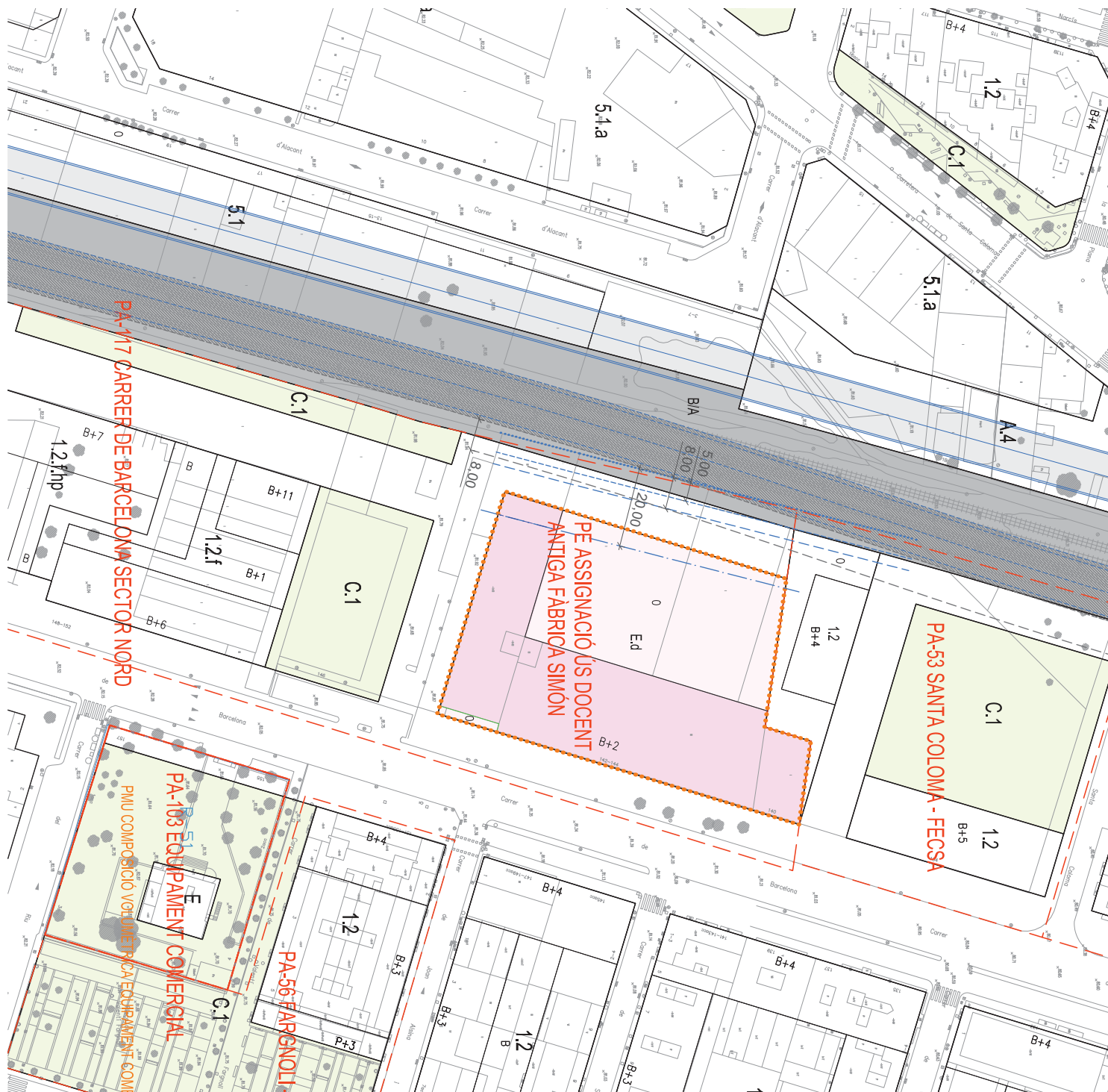








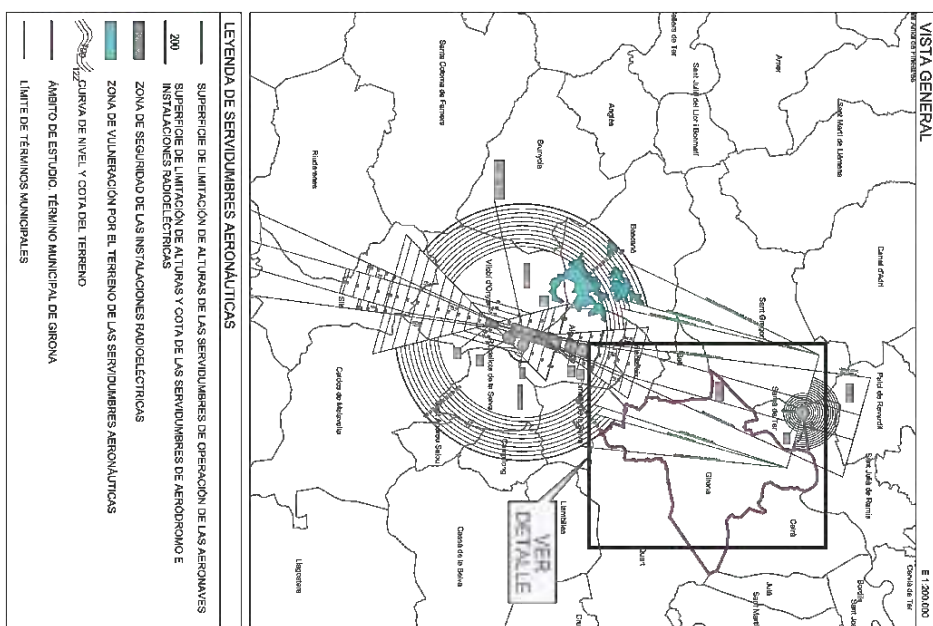
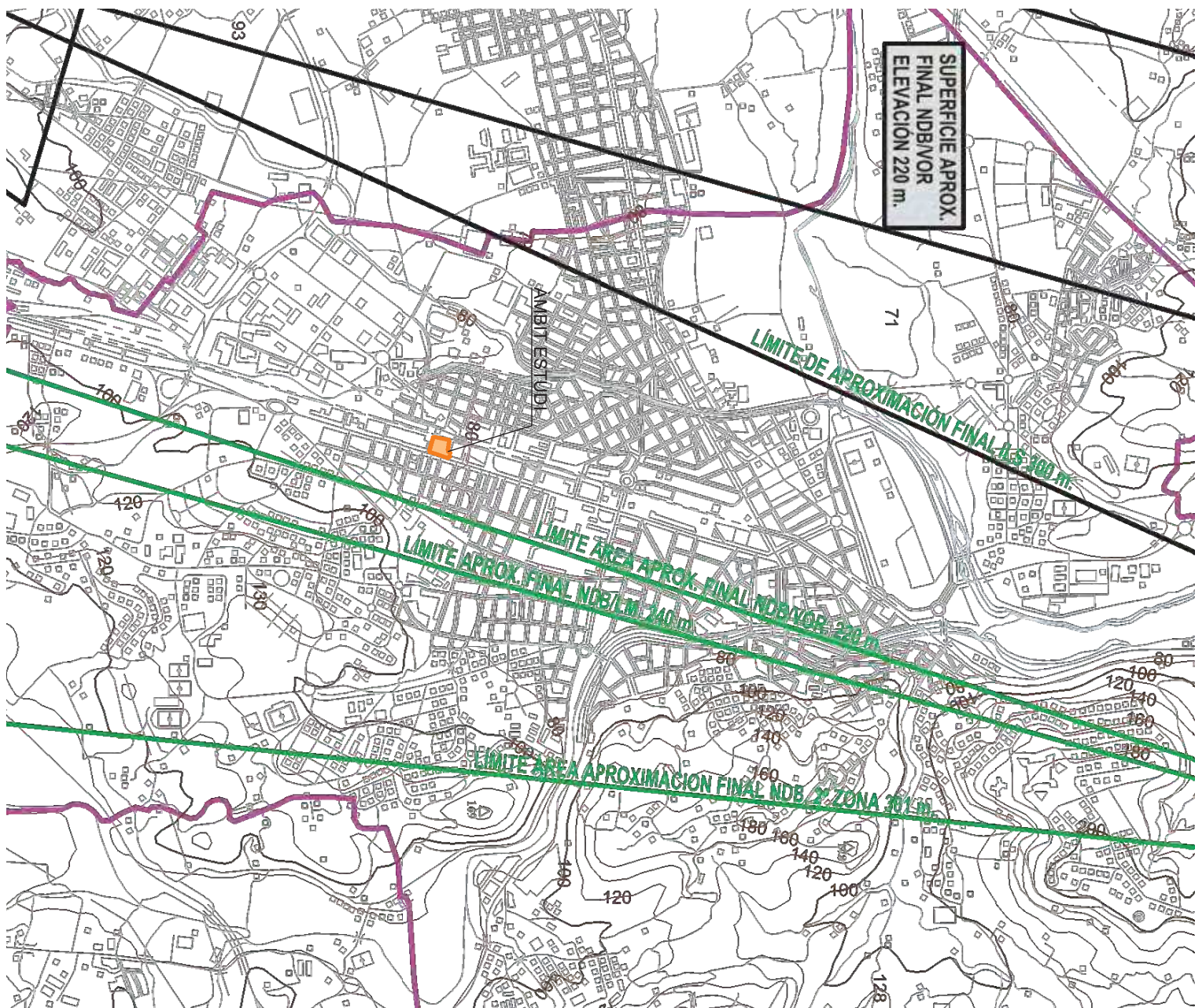


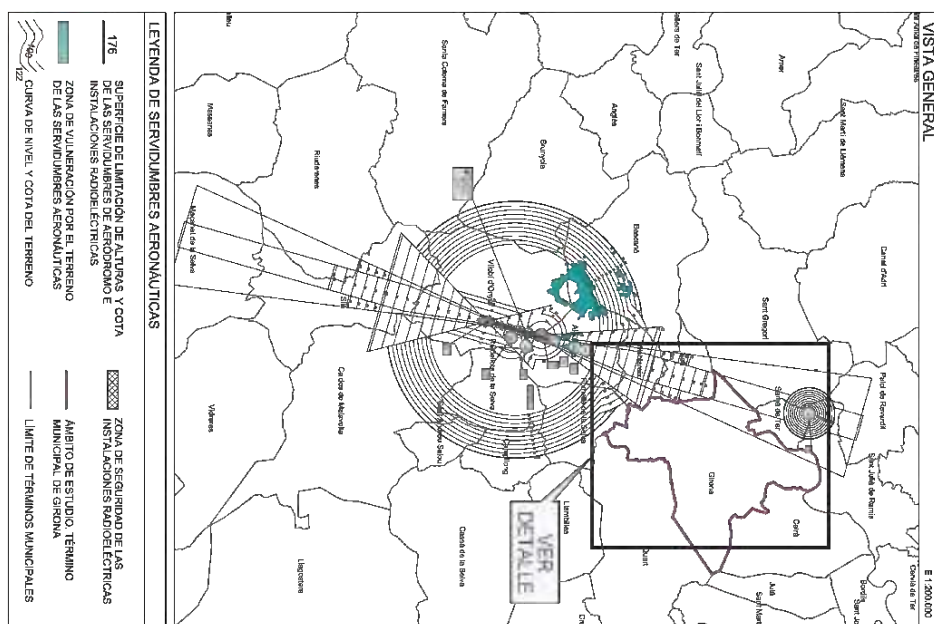
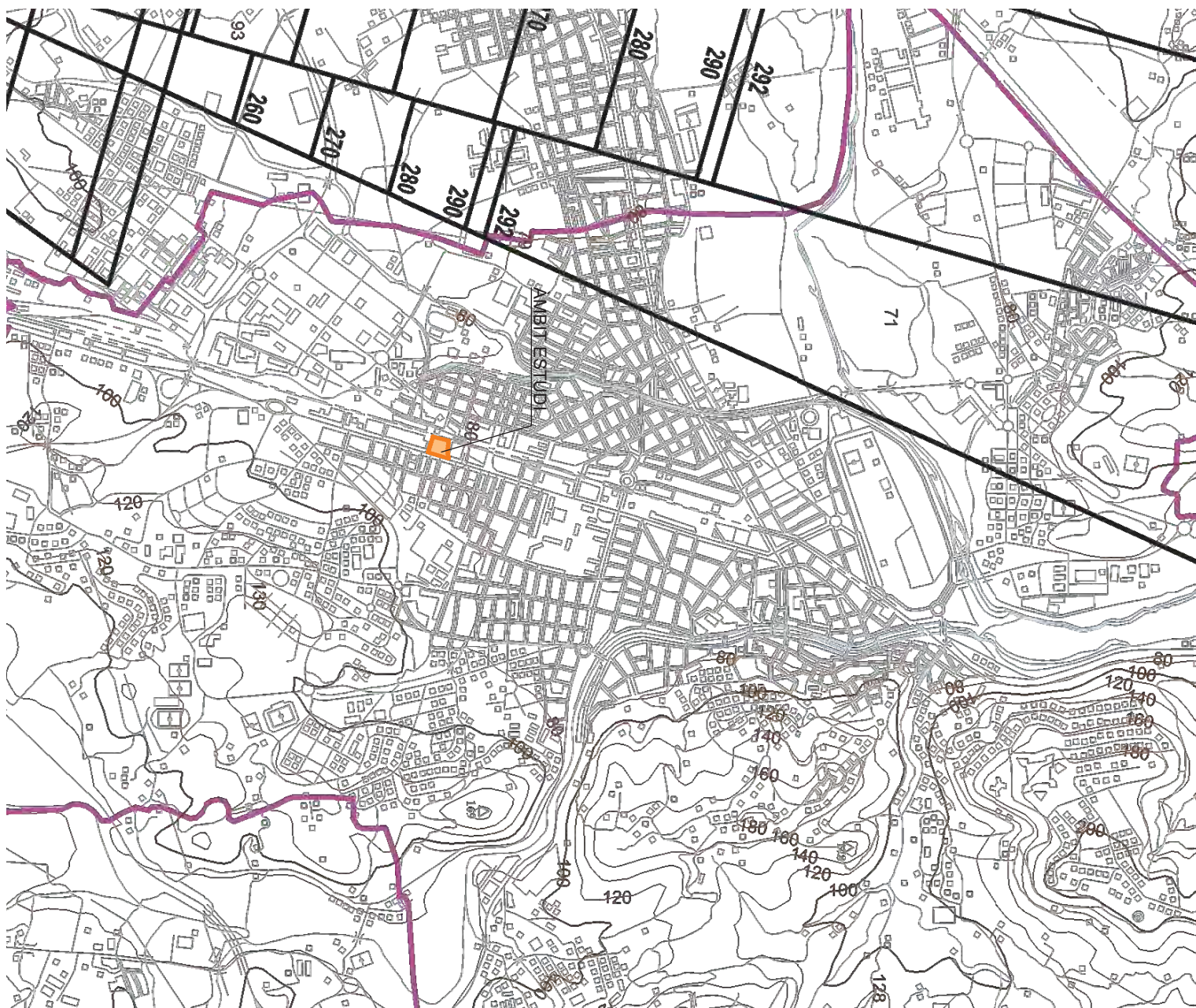


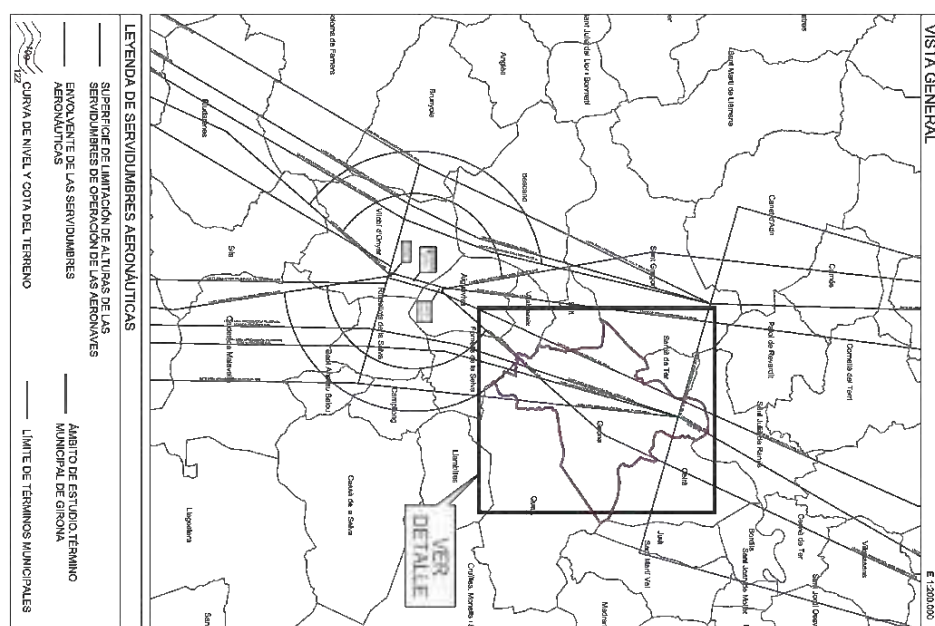
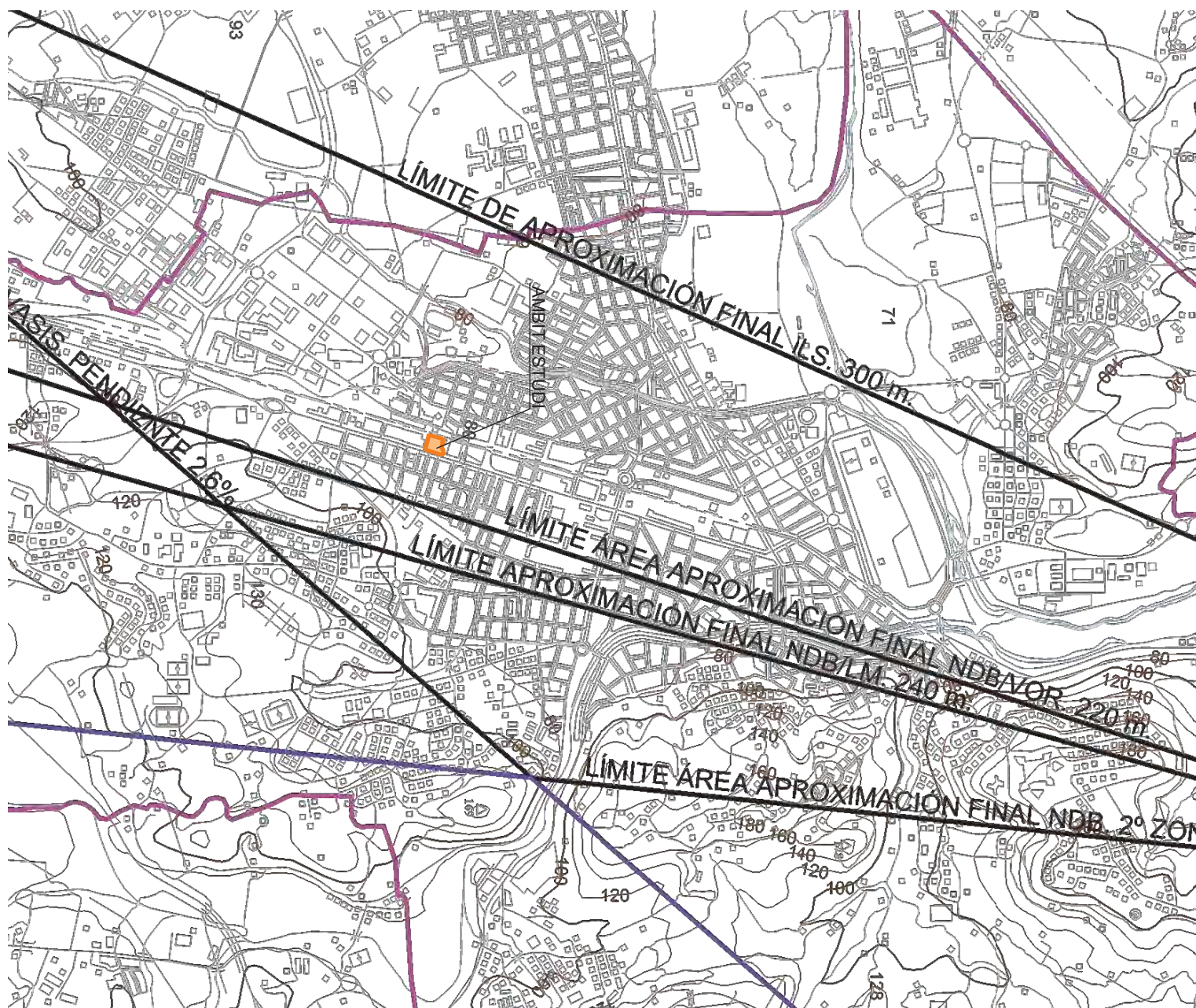
-  Línia TAV soterrada tunel existent
-  Línia Convencional entre murs pantalla soterrada en projecte
-  Sistema ferroviari (línea TAV soterrada)
-  Sistema ferroviari B/A
-  Sistema ferroviari (Estudi informatiu Projecte Línea convencional soterrada)
-  Edificació existent

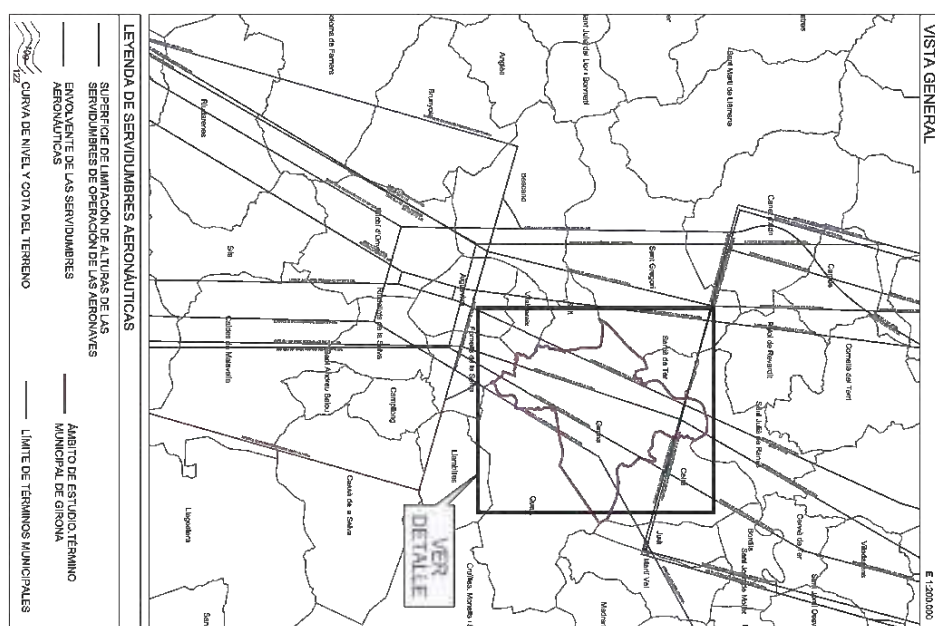
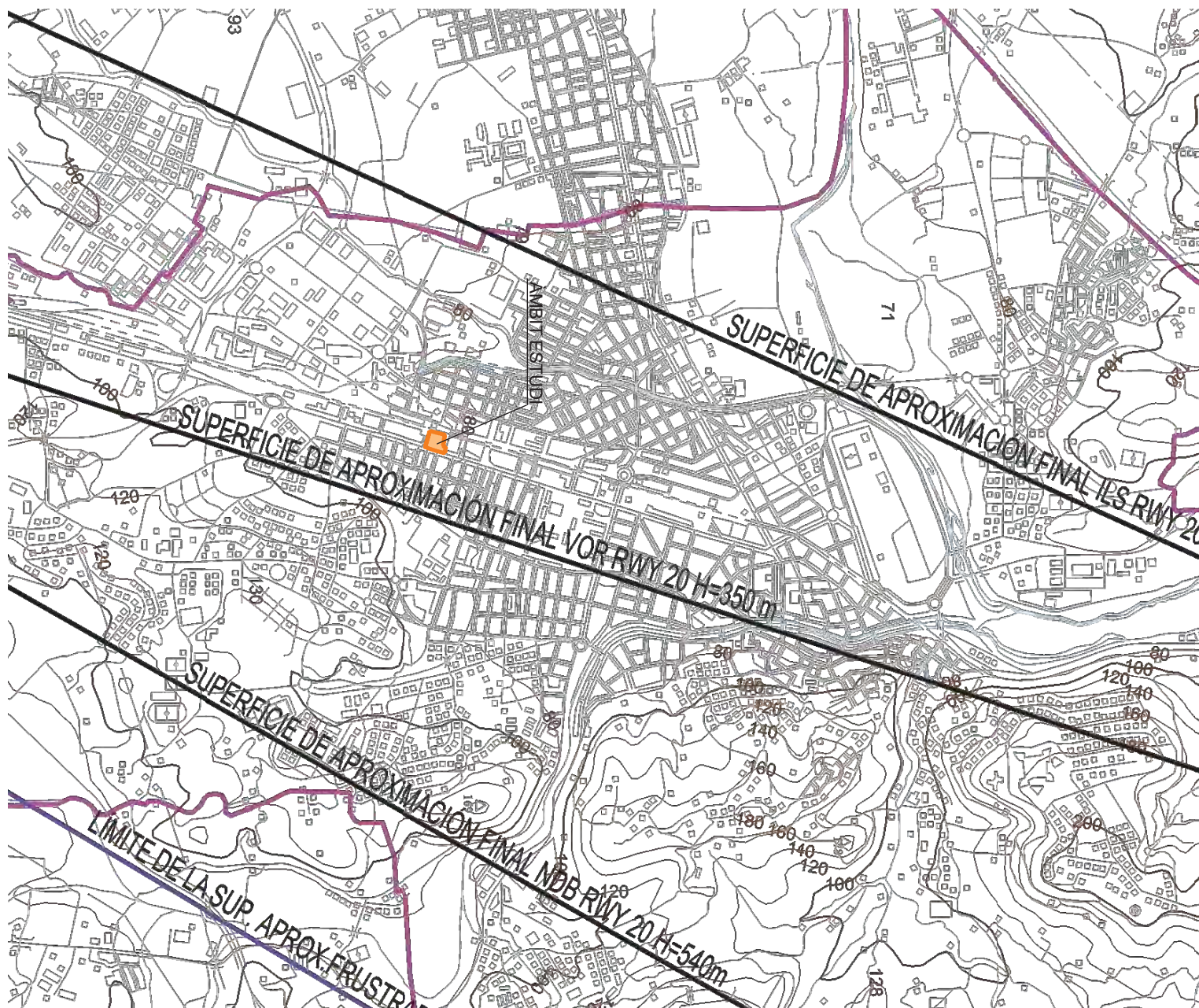
-  LIMITACIÓ A LA PROPIETAT L 38/2015 DEL SECTOR FERROVIARI
-  Aresta exterior explanació i plataforma ferroviaria coincidint amb la tanca existent
-  Límit zona de domini públic 5 m. des d'aresta exterior explanació
-  Límit zona de protecció 8 m. des d'aresta exterior explanació
-  Límit zona d'edificació 20 m. des d'aresta exterior plataforma
-  Límit Zona de Domini Públic coincidint amb la cara exterior del mur en projecte
-  Límit Zona de Protecció a 8 m. de la cara exterior del mur en projecte

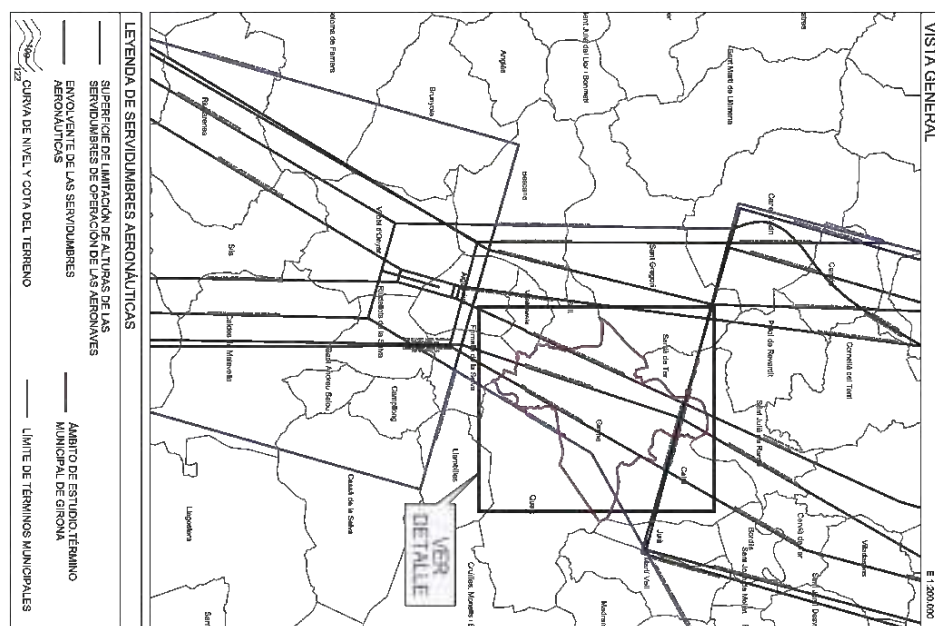
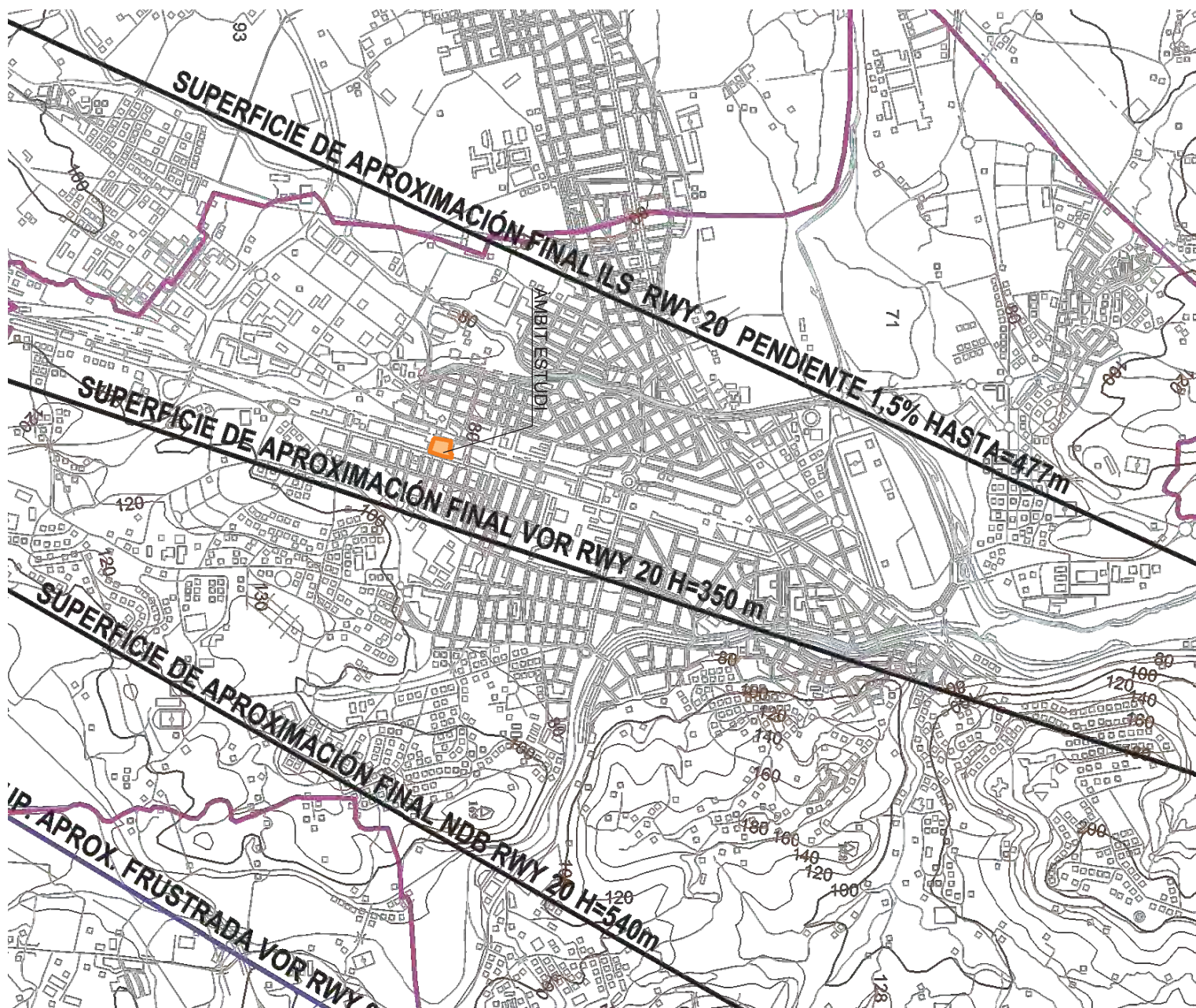
 Àmbit PE











V. DOCUMENT DE SÍNTESI

PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ DE L'ÚS DOCENT A LA FÀBRICA SIMON - SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS DEL PA 117 – CARRER BARCELONA NORD

SITUACIÓ I ÀMBIT:

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb els sistema d'equipaments comunitaris del PA 117 - Carrer Barcelona Nord, situades al carrer Barcelona 140 – 144.

La superfície total de l'àmbit del Pla Especial és de 4.808,40 m².

ABAST DEL PEU:

Aquest document té la consideració de Pla Especial d'assignació de l'ús docent a la fàbrica Simon, corresponent al sistema d'equipaments comunitaris del PA 117 Carrer Barcelona nord, amb l'objecte d'implantar un nou IES i eventualment acollir espais per altres serveis que ofereix el Departament d'Ensenyament com l'escola d'adults o mòduls professionals.

Amb aquesta finalitat assigna l'ús docent al citat sistema d'equipaments i regula les condicions de l'edificació i entorn. Per aquesta regulació s'han seguit els criteris següents:

- Assignar l'ús docent al sistema d'equipaments assenyalat.
- Regular les condicions de l'edificació reconeixent el valor arquitectònic i d'ús de l'edifici existent.
- Establir, en base a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, obres necessàries en cada supòsit per a dotar l'edifici de les condicions i serveis urbanístics suficients per a la seva utilització.
- Establir, en base a l'estudi acústic, les mesures correctores perquè l'equipament docent assoleixi les millors condicions acústiques d'acord amb el seu destí.

SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES:

Atesa la naturalesa del PEU d'assignació d'ús docent, pel que fa al règim urbanístic del sòl de l'àmbit, no és necessària la suspensió de llicències per garantir l'execució de les seves determinacions

TRAMITACIÓ:

Aprovació inicial
Aprovació definitiva

· Servei de planejament i gestió urbanística ·

Equip redactor:

Servei de Planejament i Gestió / Àrea d'Urbanisme:

Cap del servei de planejament:

Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte

Girona, febrer de 2020

Mod, març de 2021