



Unitat tramitadora: Unitat Administració Urbanisme  
AJT/16279/2022 GPMU  
Codi document: AUR18I00WL

AJUNTAMENT DE VIC - Decret  
Data 20-02-2024  
Número DEC/1499/2024

Assumpte: Requerir la presentació d'un text refós del Pla de Millora Urbana 06, Can Garrofa 2

## DECRET

### I. Antecedents

En data 10 de novembre de 2022, el senyor Albert Vilà Espino, qui actua en representació de la societat PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES FLAMINGO SA, va presentar a través d'instància general el Pla de Millora Urbana PMU 06, Can Garrofa 2, promogut per la mateixa societat presentant.

En data 07 d'agost de 2023, la tècnica de mobilitat ha emès el següent informe:

*"En data 10 de novembre de 2022 es presenta, com a Annex del Pla de Millora Urbana 06 Can Garrofa, l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (en endavant EAMG), per a la tramitació de l'aprovació inicial del tràmit de desenvolupament del citat sector.*

### **Base legal / Fonaments de dret i consideracions**

*Atès a l'article 18.3 e la llei 9/2003 de mobilitat.*

*Atès l'establert al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat.*

*Atès a l'establert a l'Annex 3 Ordenança reguladora de les condicions d'aparcament.*

*L'objectiu d'aquest informe és comprovar l'adequació de l'EAMG del PMU 06 Can Garrofa, ubicat al sud-oest de Vic, als continguts de la llei de mobilitat, aplicant els criteris establerts en el Decret 344/2006, així als continguts de la normativa urbanística del POUM de Vic.*

*L'Estudi fa una diagnosi de l'estructura territorial i de la motorització actual de la ciutat i analitza els desplaçaments (segons dades de la diagnosi del PMUS de Vic, de l'any 2019), i de les xarxes per a vehicles motoritzats, considerant l'aparcament, de transport públic i els modes no motoritzats, fent un anàlisi de les condicions d'accés als sectors objecte d'estudi per a cada un d'aquests modes.*

*Segons l'establert a l'EAMG citat el desenvolupament del sector suposarà una superfície total de 30.159,49 m<sup>2</sup>, distribuïts de la següent manera:*

- Ús residencial: 17.127 m<sup>2</sup> de sostre



- Ús comercial: 4.282 m<sup>2</sup> de sostre
- Ús d'equipaments: 5.942,44 m<sup>2</sup>
- Ús de zona verda: 1.925,34 m<sup>2</sup>

L'estudi calcula la incidència de la mobilitat generada per aquest sector a partir de les ràtios establertes a l'annex 1 del Decret 344/2006.

Usos	m <sup>2</sup> superfície	m <sup>2</sup> sostre	Viatges generats	Viatges generats Interns	Viatges generats Externs
Residencial	--	17.127	1.713	873	839
Comercial	--	4.282	2.141	1.092	1.049
Equipaments	5.942	--	1.188	606	582
Zones verdes	1.925	--	96	49	47
<b>Total</b>	<b>7.867</b>	<b>21.409</b>	<b>5.138</b>	<b>2.621</b>	<b>2.518</b>

S'indica que segons aquestes dades, el PMU 06 Can Garrofa 2 genera un total de 5.138 viatges en dia feiner atès al es diferents superfícies d'usos previstos.

No obstant, a l'apartat 5.1.6 de l'EAMG s'indica que l'increment net de la mobilitat respecte a la situació actual serà de 4.115 viatges/dia (considera que cal restar mobilitat associada degut a usos d'equipaments, espais lliures, zones verdes i usos comercials).

Segons el quadre de dades de la memòria descriptiva del PMU, es presenten diferències de superfícies de sol i de metres quadrats de sostre.

Usos	m2 EAMG		m2 Memòria PMU	
	m <sup>2</sup> superfície	m <sup>2</sup> sostre	m <sup>2</sup> superfície	m <sup>2</sup> sostre
Residencial	--	17.127	--	17.130
Comercial	--	4.282	--	4.283
Equipaments	5.942	--	8.614	--
Zones verdes	1.925	--	1.925	--
<b>Total</b>	<b>7.867</b>	<b>21.409</b>	<b>10.539</b>	<b>21.413</b>

- **Cal recalcula la mobilitat generada utilitzant els dades del quadre de superfícies de la memòria del PMU del sector.** Fer esment que el Decret 344/2006 no especifica si els viatges son generats en dia feiner o en dia festiu, de manera que es considera que és una mitjana.
- **No s'accepta la disminució de 1.023 viatges/dia,** segons les consideracions establertes a l'apartat 5.1.6 de l'EAMG presentat, atès que els viatges generats obtinguts a partir de l'aplicació de les ràtios de l'Annex 1 del Decret 344/2006, son desplaçaments que originen els nous usos previstos, i per tant seran tots nous. En el



cas dels usos comercials, actualment es desconeix el tipus de comerç i per tant no es pot aplicar cap hipòtesi de canvi d'establiment per part dels clients.

**Si que es poden descomptar els viatges generats per aquelles zones verdes d'ús privat, si està associat a residencial i el d'aquelles que no se'ls preveu un ús social.**

L'estudi avalua la mobilitat generada pels usos comercials en dissabte, a partir d'aplicar la ràtio de 100 viatges/100 m<sup>2</sup> de sostre comercial, obtenint un total de 4.282 viatges per a usos comercials els dissabtes.

- S'avalua positivament aquest càlcul, atès que els dissabtes son dies amb un important increment de la mobilitat per a usos comercials. No obstant, i seguint les determinacions del document de "Indicadors de mobilitat als grans establiments comercials", elaborat pel departament de comerç de la Generalitat de Catalunya, es recomana també calcular la mobilitat generada els divendres, atès que sol ser aquest dia a la tarda quan la mobilitat global és més elevada, i considerar aquesta dada per a avaluar la incidència de la nova mobilitat a les diferents xarxes des desplaçament.

Per altra banda, es recomana utilitzar les ràtios indicades en el citat document per calcular la mobilitat generada per a divendres i dissabtes, sent conscients que actualment es desconeix la tipologia comercial que s'implantarà en el sector.

L'EAMG aplica el repartiment modal previst pel PMUS de Vic als viatges generats per tal de determinar el nombre de desplaçaments previstos per a cada mode, diferenciant entre els desplaçaments interns i els de connexió.

També determina que l'hora punta de desplaçaments a la ciutat és entre les 18.00 i les 19.00 hores, representant un 8% dels desplaçaments totals i que s'utilitzarà aquesta dada per a avaluar l'impacte de la nova mobilitat a les diferents xarxes.

- Es fa constar que el repartiment modal previst com a objectiu del PMUS i que s'aplica als viatges generats del nou sector corresponen a una alternativa estudiada que no és la que es va escollir per a l'horitzó del PMUS. Cal doncs, actualitzar el següent repartiment modal:

Mobilitat	Mitjans de transport						Total	
	Vehicle privat		No motoritzats		Transport públic		viatges	%
	viatges	%	viatges	%	viatges	%		
Interna	31.120	28,0%	76.689	69,0%	3.334	3,0%	31.120	72,3%
Connexió i externs	32.302	76,0%	2.975	7,0%	7.226	17,0%	32.302	27,7%
Total	63.423	41,3%	79.665	51,8%	10.560	6,9%	63.423	100,0%



*Pel que fa a l'estimació de la demanda d'estacionament, l'EAMG preveu una dotació de 171 places d'aparcament per a cotxes i 86 places d'aparcament per a motocicletes, indicant que seran construïdes sota rasant.*

*El Decret 344/2006, en el seu annex 3 estableix que el nombre de places d'aparcament per a turismes i per a motocicletes ha de ser el valor màxim resultant de una ràtio per a ús d'habitatge de 1 plaça d'aparcament per a turismes per a cada habitatge o bé 1 plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció, i per a motocicletes de 0,5 places per habitatge o 1 plaça de motocicleta per a cada 200 m<sup>2</sup> de sostre o fracció.*

*Considerant un total de 184 habitatges, caldria considerar un total de 184 places d'aparcament per a turismes i 86 places per a motocicletes.*

- *Atès al 'establert al Decret 344/2006, cal considerar una dotació de 184 places d'aparcament per a vehicles atès al compliment del ràtio de 1 plaça per a cada habitatge (o la normativa que sigui d'aplicació en el moment de la construcció dels habitatges).*

*Pel que fa a l'estimació de la demanda d'estacionament per a bicicletes l'EAMG preveu una dotació de 464 places i proposa que siguin de tipus de U invertida i que majoritàriament es prevegin a dins dels usos que han generat aquesta dotació.*

*S'indica que el nombre de punts d'ancoratge instal·lats s'anirà fent a mida que es desenvolupin els diferents sectors.*

- *S'accepta el dimensionat i la proposta referent a aparcament per a bicicletes però caldrà adaptar-lo a les superfícies previstes en el quadre de superfícies del sector.*

*Es preveu 1 plaça per a PMR per a cada 40 places per a persones amb mobilitat reduïda segons les determinacions de la normativa VIV/561/2010, i complir amb l'establert en el Reial Decret 1053/2014 en referència a la dotació de punts de càrrega de vehicles elèctrics. En aquest cas, es calcularà el nombre de places en funció de les necessitats d'aparcament dels futurs desenvolupaments.*

- *S'indica que la ratio és l'adequada, però caldrà complir amb l'establert amb la normativa vigent en el moment de la construcció del sector. Actualment la normativa és l'ordre TMA/851/2021.*

*En el cas de la dotació d'espai per a la càrrega i descàrrega de mercaderies, l'EAMG indica que atès als usos comercials previstos, es preveu la reserva de 4 places atès a l'establert al punt 3.3 del Decret 344/2006.*



- *Es fa esment que, atès a la superfície destinada a ús comercial, aquesta és susceptible que pugui contemplar amb un gran o mitjà establiment comercial, per la qual cosa, en el projecte constructiu, caldrà preveure el compliment del determinat a l'article 6.2 del Decret 344/2006.*

*Per a avaluar l'impacte de la nova mobilitat a les xarxes de mobilitat actuals, l'EAMG indica que segons el PMUS de Vic, en un dia feiner hi ha 203.944 viatges/dia, dels quals el 51% son interns i el 49% son de connexió, i descriu el repartiment modal de cada un d'aquests.*

*També descriu el repartiment modal objectiu establert en el PMUS i calcula el repartiment modal del sector. A continuació es copia la taula amb el repartiment modal i la distribució dels viatges generats pel nou sector segons mode de transport que preveu l'estudi. Fer esment que el volum de viatges generats pel nou sector previstos en l'EAMG és de 4.115 viatges/dia, el qual s'obté després d'aplicar la disminució de viatges segons l'apartat 5.1.6 del document.*

	Interns	Connexió
Mobilitat activa	70,0%	7,0%
Transport públic	5,0%	20,0%
Vehicle privat	25,0%	73,0%

*Viatges/dia en els dos sentits per modes de transport en un dia feiner*

	Interns			Connexió		
	Mobilitat activa	TPC	Vehicle privat	Mobilitat activa	TPC	Vehicle privat
<b>PMU-06</b>	1.260	90	450	162	463	1.630

- *Les dades de viatges generats per dia i el seu repartiment segons siguin interns o de connexió descriuen a l'EAMG no corresponen als descrits en el PMUS de Vic.*
- *Les dades de repartiment objectiu que s'utilitzen pel repartiment modal de la mobilitat generada pel nou sector son d'una alternativa del pla que no es va considerar com a viable. Les dades objectiu del PMUS de Vic i cal utilitzar son les següents:*

	Interns	Connexió
Mobilitat activa	69%	7%
Transport públic	3%	17%
Vehicle privat	28%	76%

- *Caldrà recalcular el repartiment modal de la nova mobilitat generada pel sector considerant les superfícies definitives del sector i el repartiment segons desplaçaments de connexió o interns i el repartiment modal previstos com a objectius del PMUS de Vic.*



L'EAMG calcula l'impacte de la mobilitat del sector sobre la xarxa de vehicles motoritzats actual, tenint en compte l'IMD de la via N-152a del 2019 feta en el pla d'aforaments de la generalitat de Catalunya, i a partir d'un aforament automàtic realitzat el 14 de juny de 2022 de 18.00 a 19.00 h a la intersecció formada per aquesta via i els seus dos ramals de la carretera BV-4316.

S'indica que en l'escenari futur, en aquesta mateixa interseccions prèviament aforada, ja hi haurà una rotonda (s'està construint actualment), però es considera que els moviments actuals es mantindran.

Es fa el càlcul de vehicles en hora punta segons tipus de vehicle però les dades utilitzades de vehicles totals de vehicles i el repartiment segons tipus no coincideixen amb les obtingudes pel nou sector ni pel parc de vehicles de Vic (les dades del parc de vehicles son molt semblants).

- Cal recalcular l'impacte de la nova mobilitat en vehicle privat del nou sector sobre la xarxa actual amb els valors de mobilitat generada i de repartiment modal adequats.

L'EAMG fa una estimació de la capacitat mínima de l'aparcament destinat a ús comercial, concloent que en hora punta es genera una mobilitat associada a vehicles de 59 vehicles, i atès que el valor mig d'estada en un equipament comercials assimilable a consums domèstics és de 45 minuts de mitjana, cal un mínim de 45 aparcaments però se'n proposen 60 per està en el costat de la seguretat.

- Segons les superfícies comercials de l'EAMG, els nombre de viatges generats pel nou sector previstos seria de 2.141 viatges/dia. Aplicant el repartiment modal de vehicle privat utilitzat a l'estudi, resulta un total de 1.039 vehicles. Considerant una IMD en hora punta del 8%, i una ocupació del vehicle de 1,2 persones, resulta un total de 70 places d'aparcament mínim. Sobre aquest caldria considerar la simultaneïtat d'aparcament, doncs la gent no utilitza l'aparcament en franges de 45 minuts.
- Atès que actualment es desconeixen la tipologia d'equipaments comercials previstos, es considera que caldrà calcular i avaluar la necessitat d'aparcament el posteriors estudis.

Per l'avaluació de l'impacte de la nova mobilitat generada a la xarxa de transport públic, l'EAMG determina que les línies de bus urbà que donen cobertura al sector son la L2, amb 4 expedicions en hora punta i la L5, amb una expedició en hora punta.

L'EAMG no caracteritza la demanda actual d'aquestes línies, ni la capacitat d'aforament dels vehicles que realitzen el servei, però estableix la hipòtesi de que cada vehicle té una capacitat de 50 viatgers.



*Segons aquesta capacitat i el nombre d'expedicions, determina una oferta de 200 places per la línia 2 i 510 places per la línia 5.*

*Atès a aquestes dades, i establint una hipòtesi de que les expedicions actuals no superen el 82% d'aforament dels vehicles en dia feiner i el 75% en dissabte, l'EAMG estima que no es preveuen problemes en el servei de transport públic urbà.*

- *La línia que dona servei de bus urbà al sector objecte d'estudi és la L2, però només ofereix 2 expedicions en hora punta de 18.00 a 19.00 h, en un mateix sentit, per tant no s'accepta considerar 4 expedicions (2 per sentit).*
- *La línia 5 és una línia interurbana (460) i no ofereix cap expedició en hora punta. Si que n'ofereix una la L6, amb parada al Pont del Blaqueig en un sol sentit.*
- *Cal calcular l'impacte de la mobilitat generada pel sector atenent a dades d'oferta i demanda actuals. No s'accepta el càlcul a partir d'hipòtesis. Altrament, cal avaluar l'impacte sobre el servei de bus urbà també en hora punta de matí.*

*El nou sector preveu l'obertura d'un nou vial que és la prolongació de l'av. Montseny fins al carrer A, que s'ha obert en les obres d'urbanització del sector PAU39, actualment en construcció.*

*El carrer A es preveu d'un sol sentit, en sentit est, i la perllongació de l'av. Montseny es preveu que sigui de doble sentit de circulació.*

*L'Estudi no indica el sentit de circulació proposat pel carrer de Sant Isidre i el carrer Alfons IV el Magnanim, ni tampoc fa esment del nou vial que es preveu entre la pastilla d'equipament i la residencial del nou sector.*

- *Des de l'Ajuntament s'està treballant per eliminar els girs a l'esquerra en vials urbans sense semaforització per tal de reduir el risc d'accidentalitat que provoquen aquestes maniobres. Així doncs, es proposa reordenar els sentits de circulació de tot el sector i presentar una nova proposta de circulació que a més a més, eviti al màxim el trànsit de pas pels vials del sector, reduint els km per vehicle segons l'origen/destí dins del sector.*

*Pel que fa a les propostes de millora dels itineraris, l'EAMG proposa:*

- *Nou pas de vianants amb guals rebaixats a la intersecció de l'Av. Països Catalans amb la carretera BV-4316 per tal de garantir l'accessibilitat al sector des d'ambdues parades de transport públic ubicades al Pont del Blaqueig.*
- *La construcció de vorera al costat oest del c. Sant Isidre fins a enllaçar amb la vorera actual en aquest costat.*
- *Regular com a Zona 340 el carrer de Sant Isidre Mitjançant la instal·lació de deus senyals verticals S-30 i S31 i senyalitzar-ho també horitzontalment.*



- *Es considera que el pas de vianants proposat comporta un risc elevat d'atropellaments, així doncs, tot i que permetria millorar el temps de connexió entre voreres, la distància entre rotondes i la ubicació de les parades del bus urbà a una banda i del bus interurbà a l'altra, incrementen massa el risc d'atropellament em moments en que hi ha el bus urbà parat.*
- *Cal millorar l'accessibilitat per a vianants a la vorera del Pont del Blaqueig, doncs les característiques constructives de la parada no permeten el pas de vianants. Es proposa que el sector assumeixi el cost d'eliminar l'encaix a la vorera de la parada de bus i desplaçar-hi la marquesina, eliminant els laterals.*
- *Totes les voreres que resultin de la nova urbanització han de garantir una amplada lliure de pas de 1,8 metres i complir amb la resta de paràmetres establerts a l'ordre TMA/851/2021.*
- *No s'admet la senyalització com a "Zona 30" del carrer de Sant Isidre, doncs aquesta senyalització no és òptima per a carrers bidireccionals, i porta associades unes normes de circulació que no son compatibles amb el vial proposat. Atés que és un vial urbà, la velocitat d'aquest vial ja esta limitat a 30 km/h. per a reforçar i recordar la normativa vigent en matèria de circulació, es proposa que l'EAMG contempli la col·locació de senyalització de limitació de velocitat (R301) a l'entrada als vials que porten al sector. Aquesta velocitat és compatible amb l'ús ciclable dels vials. No obstant, es podria preveure un carril bici en aquest vial per a millorar les condicions d'accessibilitat d'aquestes.*

*L'EAMG incorpora un apartat on es fa el repartiment modal segons gènere.*

### **Conclusions / pronunciament**

*Segons l'exposat anteriorment i de l'anàlisi de la proposta presentada i la documentació adjunta, es proposa informar desfavorablement a l'EAMG del PMU 06 Can Garrofa 2, condicionant l'informe favorable a que es presenti de nou l'estudi amb els aspectes informats negativament subsanats."*

En data 15 de febrer de 2024, l'arquitecta tècnica municipal ha emès el següent informe:

### **"Base legal / Fonaments de dret**

- *Text refós de la Llei d'urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLU) amb les modificacions posteriors*
- *Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.*
- *Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat.*





- *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic, com a revisió del planejament general vigent al municipi, aprovat definitivament en data 5 d'abril de 2019 i verificat el text refós en data 15 de maig de 2019 d'acord amb les prescripcions de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (DOGC núm. 7909 de data 03/07/2019).*
- *Modificació puntual 1 del POUM per a l'esmena i/o correcció d'errors materials i/o ajustos en les determinacions de la documentació gràfica i de la normativa escrita, aprovada definitivament en data 19 de juliol de 2021 per la Comissió Territorial d'urbanisme de la Catalunya Central (DOGC núm. 8500 de data 13/09/2021).*
- *Modificació puntual 2 del POUM per a l'ajustament de diverses determinacions normatives i la correcció d'errades materials detectades en la documentació, aprovada definitivament en data 2 de febrer de 2022 per la Comissió Territorial d'urbanisme de la Catalunya Central i amb text refós verificat en data 11 de maig de 2022 (DOGC núm. 8740 de data 29/08/2022).*
- *Ordenances municipals que s'annexen a les normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic, aprovades definitivament en data 5 d'abril de 2019 pel Ple Municipal (BOPB núm. 23330 de data 03/07/2019 i núm. 23760 de data 05/07/2019): Ordenança de criteris ambientals, Ordenança del paisatge, Ordenança reguladora de les condicions dels aparcaments i Ordenança reguladora del Patronat de Ciutat antiga de Vic.*

### **Antecedents**

*Ha tingut entrada en data 10 de novembre de 2022, el Pla de Millora urbana PMU 06. Can Garrofa 2, expedient AJT/16279/2022.*

*El Pla de millora urbana conté els següents documents:*

*D1 Document comprensiu*

*D2 Memòries*

*M1 Memòria descriptiva i justificativa*

*M2 Informe ambiental*

*M3 Avaluació econòmica i financera*

*D3 Normes urbanístiques*

*D4 Plànols*

*IG Plànols d'informació*

*O Plànols d'ordenació*

*U Plànols d'imatge*

*D5 Annexes*

*A1 Estudi d'avaluació de la mobilitat generada*

*A2 Fitxes cadastrals*

**INFORME**

A continuació es realitza un anàlisi de la documentació presentada i s'incorporen les consideracions oportunes.

**Adequació a les determinacions del planejament general vigent:**

D'acord amb el que estableixen les fitxes d'àmbits de desenvolupament de les Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic, les determinacions prescriptives del pla de millora urbana PMU 06 Can Garrofa 2 són les següents:

PMU 06	Can Garrofa 2		Sòl urbà
<b>1. Àmbit</b>			
Delimitació	Sector de sòl urbà delimitat per l'Eix 11 de setembre, el carrer d'Alfons IV el Magnànim, la carretera de la Guixa i el límit de la via del tren.		
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl. Full 36 1/1000		
Superfície de l'àmbit	30.159m <sup>2</sup>		
Condició de sòl urbà	no consolidat		
<b>2. Objectius</b>			
<p>Obtenir una cessió d'equipament que permeti dotar correctament aquesta zona de la ciutat. Aconseguir una ordenació que doni resposta a la nova situació estratègica d'aquest àmbit envers la ciutat, complementant els usos terciaris previstos al nord d'aquest àmbit amb usos residencials que completin la trama urbana i integrin els habitatges Montseny a la ciutat.</p> <p>Obtenir la cessió d'una franja verda en continuïtat a l'àrea verda del front dels edificis Montseny, com a espai de transició amb la vialitat principal de l'Eix 11 de setembre, que contingui un itinerari cívic per a vianants i bicicletes.</p>			
<b>3. Condicions d'ordenació, edificació i ús</b>			
<b>Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones</b>			
L'àmbit s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.			
<b>Reserves sòl públic (Sistemes)</b>			
SX	Sistema viari	27%	
SV	Sistema d'espais lliures	12%	
SE	Sistema d'equipaments	16%	
	Sòl públic mínim	55%	
<b>Sòl d'aprofitament privat (Zones)</b>			
	Sòl privat màxim	45%	
Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	0,71 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	
	Residencial	80%	
	Altres usos (màxim)	20%	
Habitatges	Reserva, mínima, del sòl corresponent al 30% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública.		
	Nombre màxim habitatges	184 unitats	61 h/ha
Críteris d'ordenació	<p>S'estableix com a vinculant la ubicació de l'espai lliure entre l'Eix 11 de setembre i la vialitat del sector, així com la connexió a la rotonda prevista a l'Eix 11 de setembre.</p> <p>El pla de millora urbana podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts pel POUM entre el sòl de sistema d'espais lliures, el d'equipaments i el de sistema viari, tot respectant els elements grafats com a vinculants, sempre i quan no es disminueixi el percentatge de sòl públic mínim fixat.</p>		



<b>Règim d'usos</b>	L'ús global del sector és el residencial. S'estableixen com a usos específics admesos de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau R)
<b>4. Cessions</b>	
<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM. Els terrenys qualificats d'equipament (SEe) van ser objecte de cessió anticipada, la qual es va formalitzar el 8/9/2008
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl corresponent al <b>10%</b> de l'aprofitament urbanístic, de conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.
<b>5. Condicions de gestió i execució</b>	
<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
<b>Obres d'urbanització</b>	<p>El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA, i urbanitzar la franja verda de transició amb la vialitat de l'Eix 11 de setembre, delimitada en la fitxa gràfica.</p> <p>Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.</p> <p>Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en el Títol VIII de les normes urbanístiques. El grau d'intervenció es troba indicat en el plànol d'expectativa arqueològica del POUM.</p>
<b>Etales execució</b>	Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM



P.M.U. 06

Can Garrofa 2



- (R) Zones d'ús residencial
- SEe Sistema d'equipament Esportiu
- SVU Sistemes d'Espais Lliures • Parc Urbà
- Urbanització externa imputable al sector
- Ordenació Indicativa
- Ordenació vinculant
- Limit PMU
- Zona Inundable
- Zona Flux Preferent



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VIC  
AJUNTAMENT DE VIC, DEPARTAMENT DE TERRITORI, CIUTADANIA DEL PLA



0 10 20 30 40 50m  
escala A4 1:2,000





El Pla de millora urbana PMU 06. Can Garrofa 2 inclou el següent quadre de dades comparatiu entre la fitxa urbanística del POUM i la proposta:

	POUM		PROPOSTA	
Superfície Total	30.159,00 m <sup>2</sup>	100,00%	30.159,70 m <sup>2</sup>	100,00%
Sistemes	16.587,45 m <sup>2</sup>	55,00%	16.588,36 m <sup>2</sup>	55,00%
SX - Viari	8.142,93 m <sup>2</sup>	27,00%	6.049,02 m <sup>2</sup>	20,06%
SV - Espais Lliures	3.619,08 m <sup>2</sup>	12,00%	1.919,90 m <sup>2</sup>	6,37%
SE - Equipaments	4.825,44 m <sup>2</sup>	16,00%	8.619,44 m <sup>2</sup>	28,58%
Zones	13.571,55 m <sup>2</sup>	45,00%	13.571,34 m <sup>2</sup>	45,00%
Densitat màxima	61,00 hab/ha		61,04 hab/ha	
Edificabilitat màxima	0,710 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s		0,710 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	
Sostre màxim	21.413 m <sup>2</sup> st	100,00%	21.413 m <sup>2</sup> st	100,00%
Habitatge Lliure	11.991 m <sup>2</sup> st	80,00%	11.991 m <sup>2</sup> st	80,00%
Habitatge Protegit	5.139 m <sup>2</sup> st	30,00%	5.139 m <sup>2</sup> st	30,00%
Comercial en PB	4.283 m <sup>2</sup> st	20,00%	4.283 m <sup>2</sup> st	20,00%

El Pla de Millora urbana manté l'edificabilitat màxima, el tipus bàsic d'edificació (zona R3), la densitat màxima i els usos previstos en la fitxa urbanística del POUM.

El Pla de Millora urbana manté el sòl destinat a sistemes però ajusta els percentatges entre els sòls destinats a espais lliures, vialitat i equipaments, amb un increment del sòl destinat a equipaments i una reducció del sòl destinat a espais lliures i a vialitat. L'ordenació proposada manté la ubicació de l'espai lliure entre l'Eix Onze de setembre i la vialitat del sector, així com la connexió a la rotonda prevista a l'Eix Onze de setembre.

La fitxa urbanística de l'àmbit, en l'apartat "Criteris d'ordenació" estableix les següents determinacions normatives:

*S'estableix com a vinculant la ubicació de l'espai lliure entre l'Eix 11 de setembre i la vialitat del sector, així com la connexió a la rotonda prevista a l'Eix 11 de setembre.*

*El pla de millora urbana podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts pel POUM entre el sòl de sistema d'espais lliures, el d'equipaments i el de sistema viari, tot respectant els elements grafiats com a vinculants, sempre i quan no es disminueixi el percentatge de sòl públic mínim fixat*

1. El Pla de millora urbana dona compliment a les determinacions de la fitxa urbanística del POUM, ja que manté els paràmetres d'edificabilitat màxima, tipus bàsic d'edificació, densitat i usos, no disminueix el percentatge de sòl públic fixat en la fitxa i respecta els elements grafiats com a vinculants.
2. El Pla de millora urbana manté la zonificació del POUM, qualificant les zones d'aprofitament privat de l'àmbit com a Zona R3. Zona d'ordenació en illa tancada, i estableix una nova subzona R3f que es desglossa en tres subgrups: R3f(a), R3f(b) i R3f(a)hp. La zonificació proposada dona compliment a les determinacions de la fitxa urbanística del POUM.



### **Consideracions en relació a la documentació presentada**

#### Memòria descriptiva i justificativa

*El Pla de millora urbana incorpora una Memòria descriptiva i justificativa, d'acord amb estableix l'article 66.1 del TRLUC i l'article 85 del RLUC.*

- 3. En l'apartat 2.4. Estructura de la propietat, cal indicar que la finca 4 és propietat de l'Ajuntament de Vic, com a cessió anticipada amb reserva d'aprofitament, d'acord amb el conveni signat el juliol de 2008 (expedient GACE 5/2008).*
- 4. En l'apartat 3.8.1. Urbanització interior de la parcel·la, cal afegir que l'espai lliure privat situat entre les edificacions i el sistema viari, si es resol sense tanques com ampliació de la vorera, s'haurà d'urbanitzar en continuïtat amb l'espai públic i haurà de complir la normativa vigent en matèria d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais lliures urbanitzats (Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol). Això també és aplicable a l'espai davanter de l'edificació UE5.*
- 5. Cal indicar que la franja nord del sector està inclosa en l'àmbit 1 d'expectativa arqueològica, mentre que la resta del sector està inclòs en l'àmbit 3 d'expectativa arqueològica.*

#### Memòria Social

*El Pla de millora urbana justifica que, atès que el PMU desenvolupa les previsions d'habitatge social previstes en el POUM de Vic a través de la fitxa de desenvolupament del PMU-06 Can Garrofa 2, així com la normativa vigent en matèria d'habitatge de protecció, no s'estima necessària la realització d'una memòria social en aquest sector.*

#### Gestió i divisió poligonal

*El Pla de millora urbana delimita un únic polígon d'actuació, i estableix que el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per compensació bàsica, donant compliment a les determinacions de la fitxa urbanística del POUM.*

#### Pla d'etapes

*El Pla de millora urbana estableix un desenvolupament en una única etapa, que es durà a terme durant el primer sexenni de vigència del Pla de Millora urbana, donant compliment a les previsions de la fitxa urbanística del POUM.*

#### Normativa

*El Pla de millora urbana incorpora una Normativa urbanística, d'acord amb estableix l'article 66.1 del TRLUC i l'article 85 del RLUC.*

- 6. En la regulació de les zones:*



- *Planta soterrani: d'acord amb les Normes Urbanístiques del POUM, en les zones R3 la planta soterrani pot ocupar en 90% de la parcel·la, per tant cal que la regulació de la subzona R3f compleixi aquest paràmetre.*
  - *Si l'espai lliure privat situat entre els edificis i el sistema viari es resol sense tanques, com ampliació de la vorera, s'haurà d'urbanitzar en continuïtat amb l'espai públic i haurà de complir la normativa vigent en matèria d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais lliures urbanitzats (Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol)*
7. *Cal afegir un article que estableixi unes condicions generals pel Projecte d'urbanització, coherents amb les definides en la fitxa urbanística de l'àmbit.*
  8. *Reserva mínima de places d'aparcament fora de la via pública. Cal que la normativa indiqui que els projectes edificatoris i d'implantació d'activitats hauran de justificar el compliment de l'Ordenança reguladora de les condicions dels aparcaments i de la normativa sectorial aplicable segons l'ús, pel que fa a les reserves mínimes de places d'aparcament per a automòbils, motocicletes i bicicletes, de les places d'aparcament per a persones amb mobilitat reduïda i de la dotació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics.*
  9. *Places de càrrega i descàrrega. Cal que la normativa estableixi que, d'acord amb l'article 6 del Decret 344/2006, caldrà realitzar una reserva de places a la xarxa viària per a la càrrega i descàrrega de mercaderies, per als usos comercials i terciaris que s'implantïn en l'àmbit. Així mateix, caldrà reservar els espais de magatzem i de molls de càrrega que preveu la normativa sectorial vigent, en les zones edificables i integrades en les edificacions.*

### Plànols

*El Pla de millora urbana incorpora els plànols d'informació i d'ordenació, d'acord amb estableix l'article 66.1 del TRLUC i els articles 85, 86 i 87 del RLUC.*

10. *La franja nord del sector està inclosa en l'àmbit 1 d'expectativa arqueològica, mentre que la resta del sector està inclòs en l'àmbit 3 d'expectativa arqueològica. En els plànols d'informació i en els plànols d'ordenació s'han d'identificar els diferents àmbits d'expectativa arqueològica per tal que es tinguin en compte en el projecte d'urbanització i en els projectes d'edificació.*
11. *Els plànols d'ordenació del Pla de Millora urbana han d'incorporar, d'acord amb les determinacions de l'article 87.2 del RLUC:*
  - *Els perfils longitudinals i transversals de la xarxa viària*



- *Esquemes de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; clavegueram; distribució d'energia elèctrica i enllumenat públic.*

#### Avaluació econòmica i financera

*El Pla de millora urbana incorpora el Document d'avaluació econòmica i financera, d'acord amb estableix l'article 66.1 del TRLUC i l'article 85 del RLUC, amb l'estudi i justificació de la seva viabilitat i l'informe de sostenibilitat econòmica que pondera l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

#### Informe ambiental

*El Pla de millora urbana incorpora l'Informe ambiental, d'acord amb estableix l'article 66.1 del TRLUC i l'article 85 del RLUC.*

12. *Cal que l'Informe ambiental incorpori les dades disponibles a la web municipal en relació al Pla d'acció per l'Energia sostenible i clima de Vic, a la qualitat i estat ecològic del riu, i a la cartografia d'hàbitats de Vic.*

#### Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

*El Pla de millora urbana incorpora l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, d'acord amb estableix l'article 66.1 del TRLUC i l'article 85 del RLUC.*

13. *Cal que l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada incorpori les consideracions de l'informe del tècnic de mobilitat municipal.*

### **Adequació a la Llei d'urbanisme i al Reglament de la Llei d'urbanisme**

#### **Disposicions de la Llei d'urbanisme (TRLU)**

*D'acord amb el que estableix l'article 65.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en endavant TRLU, el Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2 desenvolupa el planejament urbanístic general i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada de l'àmbit que abasta, de conformitat amb el règim del sòl.*

*D'acord amb el que estableix l'article 65.2 del TRLUC, el Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, estableix els mateixos paràmetres regulats en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic:*

- *Qualifica el sòl inclòs en el sector*
- *Regula els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències*
- *Assenyala les alineacions i les rasants*
- *Defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums*





- *Estableix les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació*
- *Preveu la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb el TRLU i amb el POUM, i estableix els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.*

*D'acord amb el que estableix l'article 66.1 del TRLUC, el Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, es compon dels documents següents:*

- a. *La memòria i els estudis justificatius i complementaris.*
- b. *Els plànols d'informació i d'ordenació.*
- c. *Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.*
- d. *L'avaluació econòmica i financera, amb l'estudi i justificació de la seva viabilitat i l'informe de sostenibilitat econòmica que pondera l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*
- e. *La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, mitjançant l'Estudi d'Avaluació de la mobilitat generada.*
- f. *La documentació mediambiental pertinent amb l'informe mediambiental.*

*D'acord amb el que estableix l'article 70.1 del TRLUC, el Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2 té per objecte, en sòl urbà no consolidat, de **completar el teixit urbà**.*

*D'acord amb el que estableix l'article 70.6 del TRLUC, el Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, conté les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.*

*D'acord amb el que estableix l'article 85.5 del TRLUC, simultàniament al tràmit d'informació pública del Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials.*

### **Disposicions del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC)**

*D'acord amb el que estableixen els articles 80, 81.1, 81.2 i 81.5 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en endavant RLUC, el Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, no modifica les determinacions que ja havia establert el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic.*



*D'acord amb el que estableix l'article 81.6 del RLUC, el Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, destina a serveis tècnics, de titularitat pública o privada, el sòl necessari per a la implantació de les infraestructures i instal·lacions adequades als usos previstos per al sector.*

*D'acord amb el que estableix l'article 83.1 RLUC, el Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2:*

- a. Estableix el Pla d'Etapes per a l'execució de les obres d'urbanització de l'edificació.*
- b. Determina el sistema d'actuació per a llur execució.*
- c. Conté una avaluació econòmica de l'execució del pla, tenint el compte el pressupost estimat de les obres d'urbanització, de la implantació dels serveis i de les altres despeses d'urbanització, i justifica la viabilitat econòmica de la promoció.*

*D'acord amb el que estableix l'article 84.1 del RLUC, la memòria del Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, justifica l'adequació de l'ordenació proposada al planejament general que desenvolupa i a la informació i els objectius del pla.*

*D'acord amb el que estableix l'article 84.2 del RLUC, la memòria del Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, es refereix als aspectes següents:*

- a. Justificació de la procedència de llur formulació d'acord amb el planejament general que desenvolupa.*
- b. Informació urbanística de l'àmbit:*
  - Característiques naturals del territori, amb indicació dels riscos naturals i geològics existents.*
  - Usos, edificacions i infraestructures existents.*
  - Estructura de la propietat del sòl.*
- c. Objectius i criteris de l'ordenació de l'àmbit i descripció i justificació de la proposta d'ordenació i, concretament, dels aspectes següents:*
  - De l'adequació de l'ordenació a les determinacions del planejament urbanístic general per al polígon.*
  - De l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'informe ambiental que forma part de la documentació del pla.*
  - De l'adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableixen l'article 9 del TRLU i els articles 5 a 7 del RLUC*
  - De l'adequació de l'ordenació als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.*
  - Del compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que forma part de la documentació del pla.*

*D'acord amb el que estableix l'article 85 del RLUC, el Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, inclou un informe ambiental i un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.*



*D'acord amb el que estableix l'article 86.1 del RLUC, els plànols d'informació del Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, s'han elaborat sobre la base de la informació geogràfica oficial disponible, s'ha realitzat sobre cartografia digital, i reflecteixen la situació i les determinacions previstes en el planejament urbanístic general que es desenvolupa, i l'estat dels terrenys pel que fa a la morfologia, vegetació i usos existents, i estructura de la propietat del sòl.*

*D'acord amb el que estableix l'article 86.2 del RLUC, en el Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, conté els plànols d'informació sobre la situació i determinacions previstes en el planejament urbanístic general següents:*

- a. De situació en relació amb l'estructura orgànica del pla d'ordenació urbanística municipal.*
- b. De l'ordenació establerta en el planejament urbanístic general.*

*D'acord amb el que estableix l'article 86.3 del RLUC, en el Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, el Pla de Millora urbana conté els plànols d'informació sobre l'estat dels terrenys següents:*

- a. Topogràfic.*
- b. Cadastral.*
- c. D'usos del sòl i del subsòl, amb indicació d'edificacions, infraestructures i vegetació existents.*
- d. Geomorfològic i d'àrees de riscos geològics i naturals.*

*D'acord amb el que estableix l'article 87.1 del RLUC, els plànols d'ordenació del Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, reflecteixen les determinacions previstes en els articles 80 a 82 del RLUC. Aquests plànols s'han redactat sobre la base de cartografia digital i a una escala mínima d'1:1.000, sens perjudici que llur materialització sobre suport físic es pugui efectuar a una escala menor.*

*D'acord amb el que estableix l'article 87.2 del RLUC, el Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, ha de contenir els plànols d'ordenació següents:*

- a. Zonificació, amb assignació detallada d'usos i assenyalament dels sistemes urbanístics.*
- b. Xarxa viària, en el què es defineixin suficientment els perfils longitudinals i transversals.*
- c. Esquemes de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; clavegueram; distribució d'energia elèctrica i enllumenat públic.*

*Cal completar la documentació gràfica del Pla de Millora urbana amb els següents plànols d'ordenació:*

- Perfils longitudinals i transversals de la xarxa viària.*
- Esquemes de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; clavegueram; distribució d'energia elèctrica i enllumenat públic.*



*D'acord amb el que estableix l'article 87.4 del RLUC, en el Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, tots els plànols d'ordenació que contenen representació en planta s'han realitzat sobre cartografia topogràfica, i reflecteixen la delimitació del polígon.*

*D'acord amb el que estableix l'article 88 del RLUC, les normes del Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, regulen l'ús dels terrenys i de les edificacions privades, i fan referència als següents aspectes:*

- a. Qualificacions previstes, amb expressió detallada dels usos admesos i compatibles.*
- b. Normes d'edificació, amb les condicions comunes a totes les zones i les normes particulars de cada zona.*
- c. Instruments de desenvolupament i execució del pla i determinació del sistema d'actuació.*

*D'acord amb el que estableix l'article 89.1 del RLUC, en el Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, el document d'avaluació econòmica de la promoció, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla.*

*D'acord amb el que estableix l'article 90.2 del RLUC, el Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, té per objecte **completar el teixit urbà**.*

*D'acord amb el que estableix l'article 91.1 del RLUC, el Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, conté els documents regulats en els articles 84 a 89 del RLUC.*

*D'acord amb el que estableix l'article 91.2 del RLUC, la documentació del Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, inclou un informe ambiental, d'acord amb el què estableix l'article 100 d'aquest Reglament, el contingut del qual és congruent i adequat a les finalitats i determinacions establertes.*

*D'acord amb el que estableix l'article 91.3 del RLUC, el Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, no incorpora un estudi complet de les conseqüències socials i econòmiques de la seva execució, donat que les seves determinacions no tenen una incidència significativa en usos residencials preexistents.*

*D'acord amb el que estableix l'article 100.1 del RLUC, l'informe ambiental del Pla de Millora Urbana PMU 06 Can Garrofa 2, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia del pla de millora urbana, i conté les previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat.*

### **Conclusions i pronunciament**

*Segons l'exposat anteriorment i de l'anàlisi de la proposta presentada i la documentació adjunta, es proposa informar **desfavorablement** el Pla de Millora urbana PMU 06 Can Garrofa 2, fins a la presentació de la documentació següent:*



Memòria descriptiva i justificativa

1. *En l'apartat 2.4. Estructura de la propietat, cal indicar que la finca 4 és propietat de l'Ajuntament de Vic, com a cessió anticipada amb reserva d'aprofitament, d'acord amb el conveni signat el juliol de 2008 (expedient GACE 5/2008).*
2. *En l'apartat 3.8.1. Urbanització interior de la parcel·la: cal afegir que l'espai lliure privat situat entre les edificacions i el sistema viari, si es resol sense tanques com ampliació de la vorera, s'haurà d'urbanitzar en continuïtat amb l'espai públic i haurà de complir la normativa vigent en matèria d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais lliures urbanitzats (Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol). Això també és aplicable a l'espai davanter de l'edificació UE5.*
3. *Cal indicar que la franja nord del sector està inclosa en l'àmbit 1 d'expectativa arqueològica, mentre que la resta del sector està inclòs en l'àmbit 3 d'expectativa arqueològica.*

Normativa

4. *Regulació de les zones*
  - *Planta soterrani: d'acord amb les Normes Urbanístiques del POUM, en les zones R3 la planta soterrani pot ocupar en 90% de la parcel·la, per tant cal que la regulació de la subzona R3f compleixi aquest paràmetre.*
  - *Si l'espai lliure privat situat entre els edificis i el sistema viari es resol sense tanques, com ampliació de la vorera, s'haurà d'urbanitzar en continuïtat amb l'espai públic i haurà de complir la normativa vigent en matèria d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais lliures urbanitzats (Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol)*
5. *Cal afegir un article que estableixi unes condicions generals pel Projecte d'urbanització, coherents amb les definides en la fitxa urbanística de l'àmbit.*
6. *Reserva mínima de places d'aparcament fora de la via pública. Cal que la normativa indiqui que els projectes edificatoris i d'implantació d'activitats hauran de justificar el compliment de l'Ordenança reguladora de les condicions dels aparcaments i de la normativa sectorial aplicable segons l'ús, pel que fa a les reserves mínimes de places d'aparcament per a automòbils, motocicletes i bicicletes, de les places d'aparcament per a persones amb mobilitat reduïda i de la dotació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics.*
7. *Places de càrrega i descàrrega. Cal que la normativa estableixi que, d'acord amb l'article 6 del Decret 344/2006, caldrà realitzar una reserva de places a la xarxa viària*



*per a la càrrega i descàrrega de mercaderies, per als usos comercials i terciaris que s'implantin en l'àmbit. Així mateix, caldrà reservar els espais de magatzem i de molls de càrrega que preveu la normativa sectorial vigent, en les zones edificables i integrades en les edificacions.*

#### Plànols

8. *Cal identificar els diferents àmbits d'expectativa arqueològica, en els plànols d'informació i en els plànols d'ordenació*
9. *Cal completar la documentació gràfica amb els següents plànols d'ordenació:*
  - *Perfils longitudinals i transversals de la xarxa viària.*
  - *Esquemes de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; clavegueram; distribució d'energia elèctrica i enllumenat públic.*

#### Informe ambiental

10. *Cal que l'Informe ambiental incorpori les dades disponibles a la web municipal en relació al Pla d'acció per l'Energia sostenible i clima de Vic, a la qualitat i estat ecològic del riu, i a la cartografia d'hàbitats de Vic.*

#### Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

11. *Cal que l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada incorpori les consideracions de l'informe del tècnic de mobilitat municipal. “*

## **II. Consideracions jurídiques i fonaments de dret**

Vist l'informe abans transcrit, procedeix que es dicti decret d'alcaldia requerint la presentació d'un text refós del Pla de Millora Urbana referit, al qual es facin constar totes les determinacions establertes a la part de conclusió de l'informe de l'arquitecta municipal. A més, el document que es presenti haurà d'estar signat per la propietària/promotora d'aquesta actuació urbanística i, també, signat pel tècnic redactor del planejament.

## **III. Competència**

Vistos els articles 21.1.j LRBR i 53.1.s TRLMRLC, que atorguen a l'Alcaldesa la competència per aprovar els instruments que desenvolupen el planejament general no expressament atribuïts al Ple.



I vist l'informe proposta emès en compliment del que disposen els arts. 172.1 i 175 del Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals.

Per tot això, RESOLC:

**PRIMER.** Requerir a la societat PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES FLAMINGO SA, representada pel senyor Albert Vilà Espino, per tal que en el termini d'UN MES, comptat des del dia següent al de la notificació d'aquest decret, presenti a aquest Ajuntament un text refós del PMU 06, Can Garrofa 2, al qual es facin constar i es doni compliment a totes les determinacions establertes a la part de conclusió dels informes emesos per la tècnica de mobilitat i de l'arquitecta municipal transcrit a l'apartat 1 dels antecedents d'aquest decret.

Així mateix, se la requereix que el document, text refós, que es presenti haurà d'estar signat per la propietària/promotora d'aquesta actuació urbanística i, també, signat pel tècnic redactor del planejament.

**SEGON.** Notificar aquest decret a la societat promotora, amb la indicació que el termini legalment establert, a l'art. 89.1 del TRLUC, per a l'aprovació inicial del pla de millora urbana, no començarà a comptar fins a la presentació de la documentació complerta.

Ho mana i signa l'alcalde, en la data i hora que consta a la signatura, i en dóna fe la secretària.

Firmat electrònicament per:  
L'alcalde  
Albert Castells Vilalta  
20-02-2024 09:49

Firmat electrònicament per:  
La secretària  
Maria Pilar Lobera Calvo  
20-02-2024 14:11