

P.M.U.

---

## Pla de Campdorà

---

“ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ENTRE CASES 58 I 59”

**Expedient 2016021085**

Promotors

EMILI PAGÈS

JOAQUIM BOIX

### Índex de documentació aportada

Projecte d'entrada telemàtic

amb documentació complementària de

Certificat de domini i càrregues actuals de les finques afectades,

document de síntesi, plànols d'afectacions

aeronàutiques i plànol d'àmbit de suspensió de llicències

**P.M.U.**  
**Ordenació Volumètrica**  
**(entre cases 58 i 59)**  
**Pla de Campdorà**

---

# Pla de millora urbana

---

Situació: **Pla de Campdorà**

Promotors: Emili Pagès Pujol  
Joaquim Boix Martí

Arquitecte: Narcís Romagós i Planas

Girona, juliol de 2016

# Índex

---

## **Memòria**

- 1.- Propietaris i promotors
- 2.- Objecte del projecte
- 3.- Situació i àmbit
- 4.- Conveniència i oportunitat
- 5.- Formulació i tramitació
- 6.- Usos i estat del sòl
- 7.- Estructura de la propietat
- 8.- Planejament vigent

## **Proposta**

- 1.- Criteris, objectius i justificació
- 2.- Quadre de superfícies i edificabilitat
- 3.- Gestió

## **Normativa**

Capítol 1. Disposicions general

Capítol 2. Règim urbanístic del sòl

## **Annexos**

- 1.- Ortofoto Campdorà
- 2.- Ordenació 2.21 PGOU Girona
- 3.- Normativa Zona d'edificació en filera. Clau 1.3
- 4.- Escripures públiques i IBI dels solars

## **Plànols**

- 1.- Ortofotos
- 2.- Situació i emplaçament (Cartografia cadastral)
- 3.- Planejament vigent
- 4.- Proposta comparativa del planejament
- 5.- Proposta de Millora Urbana: Normativa i paràmetres

# Memòria descriptiva

---

Memòria

Proposta

Normativa

### **1.- Propietaris i promotors.**

Emili Pagès Pujol resident a Campdorà, 59 de Girona (17007)

DNI 40.153.163-Q

Joaquim Boix Martí, resident a l'avinguda Sant Narcís, 5 de Girona (17005)

DNI 40.138.047-B

### **2.- Objecte del projecte i naturalesa del projecte**

Redistribució de la zona edificable actual del nucli de Campdorà (1.3.g) de les dues finques dels propietaris, a fi i efecte de millorar i aconseguir l'edificabilitat permesa.

PMU d'ordenació volumètrica d'acord amb l'article 70.1.b de la LUC.

### **3.- Situació i àmbit.**

Les finques urbanes situades en carrer del Pla de Campdorà (antic camí cap al ferrocarril i ara d'accés a la Depuradora municipal) i es troben entre la parcel·la de Campdorà, 59 pel nord que té un habitatge unifamiliar i el límit de la zona urbana pel sud que separa a la casa de Campdorà 58 i el terreny que fa cantonada entre el carrer descrit i la carretera comarcal de Girona a Palamós (ambdues propietats fora de zona urbana).

La superfície total de l'àmbit d'actuació és de 1.585 m<sup>2</sup>.

### **4.- Conveniència i oportunitat.**

La conveniència de presentar la present millora urbana ve donada per la necessitat de poder solucionar correctament els paràmetres urbanístiques edificables al conjunt de les dues finques. Hores d'ara es preveu en el PGOU de Girona una franja edificable alineada a vial on es comprova que per la part nord només és edificable una façana de dos metres i mig, i per l'altra banda de la finca del Sr. Emili Pagès cal adossar-se obligatòriament amb una possible

edificació aparellada amb el solar del Sr. Joaquim Boix. La part central ha de restar lliure d'edificació.

La parcel·la veïna nord, també propietat del Sr. Emili Pagès té edificat un habitatge amb façana vista al sud (obra executada amb el corresponent permís d'obra nova de l'any 1958 quan els terrenys formaven part del municipi de Celrà).

D'altra banda els vint-i-cinc metres lineals de façana a carrer podrien permetre la seva divisió (possibilitat de posterior projecte de segregació) ja que els solars resultants tenen els paràmetres urbanístics adients per a dos solars independents.

Es presenta una solució que evitarà parets mitgeres vistes, aconseguir unes edificacions dignes i es deixa la possibilitat de poder dissenyar un habitatge aïllat, alineat obligatòriament a vial també, la qual cosa millora moltíssim el valor del solar sud i l'estètica i composició del seu entorn.

L'objecte principal d'aquesta millora urbana es basa només en moure les zones de lliure edificació per tal d'assolir una correcta composició urbanística. La suma dels metres lineals de zones lliures d'edificació es respecten, concretament els 14.50 m. assenyalats en el plànol urbanístic municipal vigent.

El present pla de millora urbana *"no comporta un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment"*, no està subjecte a les condicions de l'article 99 del DLEG 1/2010 (TR LUC).

EL present PMU d'ordenació volumètrica es tramita a l'empara de l'acord de l'article 197 del PGOU de Girona.

## **5.- Formulació i tramitació.**

El present pla de millora urbana es promoguda pels propietaris dels solars, d'acord amb l'establert a l'art. 78 i 101 del DLEG 1/2010, text refós de la LUC.

La redacció es fa 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 text refós de la LUC.

## 6.- Usos i estat del sòl.

L'àmbit dels solars objecte del pla de millora urbana es troba en sòl urbà, concretament qualificats urbanísticament com Zona d'edificació en filera. Clau 1.3.g.

Actualment es destinen a hort i disposen d'accés rodat i tots els serveis. Cal remarcar que encara no s'ha executat l'encintat ni la totalitat del vial de façana d'acord amb la zona A.2 prevista pel plànol urbanístic de la zona.

## 7.- Estructura de la propietat.

El sòl objecte d'aquest projecte de millora urbana és de titularitat privada i té una qualificació urbanística de zona d'edificació en filera, clau 1.3.g.

A l'annex d'aquesta memòria s'incorporen les fotocòpies d'escriptura pública, cadastre i el pagament d'Impost Béns Immobles.

Finca nord (Emili Pagès), escriptura de venda pública núm. 1067, de 15 de juliol de 1957, autoritzada pel senyor notari Jaume Genover Codina.

Finca sud (Joaquim Boix), escriptura pública núm. 2426, de 20 de setembre de 1995, autoritzada pel senyor notari Luis Sánchez Ibáñez.

## 8.-Planejament vigent.

Les parcel·les tenen una qualificació urbanística de:

"Zona d'edificació en filera". Clau 1.3.g. que correspon a una tipologia de cases unifamiliars de baixa alçada amb un tipus d'ordenació d'alineació a vial amb els següents paràmetres:

(article 202 del PGOU de Girona)

Parcel·la mínima	400 m <sup>2</sup> .
Alineació	segons plànol d'ordenació de sòl urbà.
Edificabilitat màx.	segons profunditat edificable (12.50 m.), nombre màxim de plantes (B) i pati d'illa.
Ocupació màx.	Segons profunditat edificable i tipus de pati d'illa.



Posició de l'edificació	sobre alineació de carrer o vial.
Alçada reguladora	3.50 m. referida a carrer.
Ús dominant	Habitatge unifamiliar.

**Permissibilitat d'altres usos, s'admet:** (Veure 5. Condicions d'ús de l'article 202)

- Comerç petit amb un límit màxim de 200 m<sup>2</sup>.
- Oficines i serveis, en locals que no accedeixin de 400 m<sup>2</sup>.
- Hoteler
- Industrial només en categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b i 2-c.
- Sanitari
- Assistencial
- Cultural/religiós
- Recreatiu
- Restauració, classes B (Bar), C (Bar-Restaurant) i D (Restaurant)
- Esportiu
- Administratiu
- Serveis Tècnics
- Aparcament.

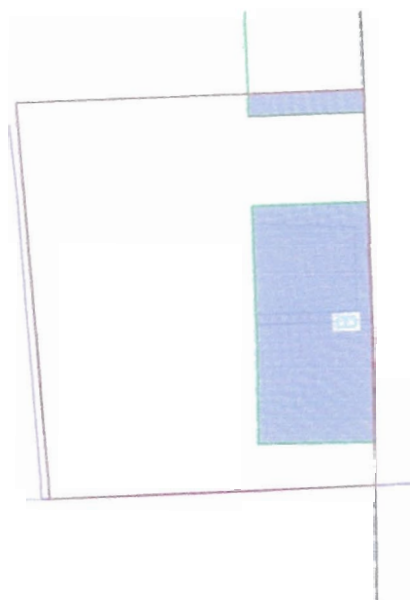
# Proposta

---

## 1.- Criteris, objectius i justificació.

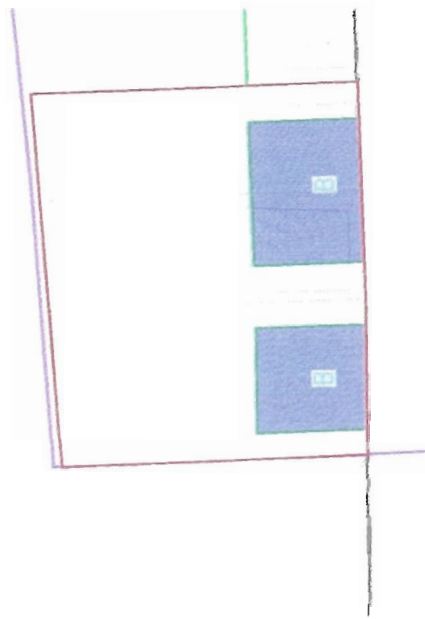
L'objectiu és millorar la zona d'ocupació de les edificacions sense alterar els paràmetres de la normativa vigent.

L'actual plànol d'ordenació urbana de la zona presenta unes zones d'actuació per a noves construccions que resulten gairebé inviables ja que suposen edificar a mitgera de les partions de les parcel·les objecte d'estudi.



Com podem veure només és edificable en uns dos metres i mig a la mitgera de la parcel·la Campdorà 59 (tapant-li la vista a menys d'un metre i mig de la seva façana principal amb vistes a sud on hi ha la cuina i la sala entre altres obertures) i una altra zona edificable a l'altre costat, separada per una banda de zona lliure sense possibilitat d'unió. I a més, l'altre costat s'obliga a adossar-se a la mitgera de la parcel·la veïna, que si no vol edificar simultàniament resulta que trobarem una mitgera cega amb vista directa des de la carretera comarcal de Girona a Palamós. Tant per edificabilitat com a estètica paisatgística de l'entorn, la solució prevista pel PGOU vigent resulta inviable.

Si podem modificar l'emplaçament marcat vigent i ajuntar l'edificabilitat permesa total, situant-la al centre de la parcel·la nord (25 m. de façana) i deixant una edificació també a la parcel·la sud (18 m. de façana), respectant la separació amb la mitgera s'aconsegueix una millora global de la zona, tant urbanísticament com ambiental.



El present Pla de Millora Urbana no comporta en cap cas un increment de sostre edificable, de la densitat d'ús residencial o la transformació dels usos establerts, que impliqui en compliment de l'article 99 DELG 1/2010 del TRLUC.

Amb aquesta proposta es possibilita la materialització de l'edificabilitat que el pla general assigna a les parcel·les de la zona objecte d'estudi de pla de millora urbana.

## 2.- Quadre de superfícies i edificabilitat.



La parcel·la nord, de façana a vial de 25 m., té una edificabilitat en planta Baixa de 206,25 m<sup>2</sup>. (Sòl urbà 1.3.g.)

La parcel·la sud, de façana a vial de 18 m., té una edificabilitat en planta Baixa de 150,00 m<sup>2</sup>. (Sòl urbà 1.3.g.)

### **3.- Gestió.**

Respecte a l'agenda de gestió cal dir que el present pla de millora urbana no altera les prioritats ni previsions temporals establertes pel desenvolupament i execució del PGOU de Girona.

Referent a l'avaluació econòmica i financera podem dir que tampoc modifica cap càrrega de les establertes per la legislació urbanística ni s'altera la distribució de beneficis i càrregues de l'actuació urbanística.

D'altra banda, respecte a la sostenibilitat econòmica, no es modifica per res el sòl destinat a usos productius i per tant es manté l'equilibri d'usos del PGOU.

I podem concloure que el present pla de millora urbana no ha de generar cap tipus d'impacte en la hisenda pública municipal.

# Normativa

---

## **Capítol 1.- Disposicions generals.**

### **Art 1.- Naturalesa i objecte del Pla de Millora Urbana.**

Aquest document té la consideració de Pla de Millora Urbana (PMU) d'ordenació volumètrica, promogut pels propietaris esmentats a l'inici del projecte. Les parcel·les objecte de l'estudi estan situades al Pla de Campdorà i tenen una qualificació urbanística de "Zona d'edificació en filera. Clau 1.3.g.". El tipus d'ordenació és d'alineació a vial.

L'objecte és millorar la zona d'ocupació de les edificacions sense modificar els paràmetres bàsics de la normativa vigent.

### **Art 2.- Situació i àmbit.**

Els solars estan situats entre les partions definides per les cases del disseminat de Campdorà, concretament entre els habitatges actuals números 58 i 59 del Pla de Campdorà.

Els solars tenen de vial el carrer que va de la cruïlla de la Ctra. de Girona-Palamós a la via del tren Girona-Portbou.

L'àmbit del PMU d'ordenació volumètrica és el definit en el plànol d'ordenació número 5.

### **Art 3.- Obligatorietat.**

Segons l'article 4 de les normes urbanístiques del text refós del PGOU de Girona, les disposicions contingudes en l'esmentat PGOU i les seves modificacions obliguen el seu complement per igual tant a l'administració com a 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.

#### **Art 4.- Vigència.**

Segons l'article 5 de les normes urbanístiques 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 del DLEG 1/2010 text refós de la Llei d'Urbanisme.

#### **Art 5.- Interpretació.**

Segons l'article 3 de les normes urbanístiques 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 prevaldria la solució de menor edificabilitat, 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.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el PGOU de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial, 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 núm. 4618 de 21 d'abril de 2006.

#### **Art 6.- Determinacions.**

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

1. Memòria descriptiva i justificativa
2. Normativa
3. Plànols

#### **Capítol 2.- Règim urbanístic del sòl.**

##### **Art 7.- Classificació del sòl**

L'àmbit dels solars objecte d'aquesta Pla de Millora Urbana es troba en sòl urbà consolidat, disposa d'accés rodat i de tots els serveis urbanístics bàsics.

## Art 8.- Qualificació i Ordenació específica definida en el plànol d'ordenació núm. 5

Les parcel·les tenen una qualificació urbanística de "Zona d'edificació en filera". Clau 1.3.g. que correspon a una tipologia de cases unifamiliars de baixa alçada amb un tipus d'ordenació d'alineació a vial amb els següents paràmetres: (article 202 del PGOU de Girona)

Parcel·la mínima	400 m <sup>2</sup> .
Alineació	segons plànol d'ordenació de sòl urbà.
Edificabilitat màx.	segons profunditat edificable (12.50 m.), nombre màxim de plantes (B) i pati d'illa.
Ocupació màx.	Segons profunditat edificable i tipus de pati d'illa.
Posició de l'edificació	sobre alineació de carrer o vial.
Alçada reguladora	3.50 m. referida a carrer.
Ús dominant	Habitatge unifamiliar.

Permissibilitat d'altres usos, s'admet: (Veure 5. Condicions d'ús de l'article 202)

- Comerç petit amb un límit màxim de 200 m<sup>2</sup>.
- Oficines i serveis, en locals que no accedeixin de 400 m<sup>2</sup>.
- Hoteler
- Industrial només en categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b i 2-c.
- Sanitari
- Assistencial
- Cultural/religiós
- Recreatiu
- Restauració, classes B (Bar), C (Bar-Restaurant) i D (Restaurant)
- Esportiu
- Administratiu
- Serveis Tècnics
- Aparcament.

Girona, agost de 2016

Narcís Romagós i Planas

Arquitecte + CoAC.1.11822E



# Annexos

---

(

(





## SECCIÓ TERCERA. ZONA D'EDIFICACIÓ EN FILERA

### Article 202. Zona d'edificació en filera. Clau 1.3.

#### 1. DEFINICIÓ:

Comprèn un determinat creixement de la ciutat amb tipologia de cases unifamiliars de baixa alçada que, sovint en conjunts d'una mateixa promoció, defineixen uns fronts unitaris. Es caracteritzen generalment per una trama de carrers i parcel·les de dimensió reduïda. La seva ubicació és originàriament perifèrica.

El tipus d'ordenació és d'alineació a vial.

#### 2. SUBZONES:

Subzones: S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

- Tipus 1	Clau 1.3.a
- Font de l'Abella	Clau 1.3.b
- Fontajau	Clau 1.3.c
- Germans Sàbat A	Clau 1.3.d
- Germans Sàbat B	Clau 1.3.e
- Domeny Est	Clau 1.3.f
- Campdorà	Clau 1.3.g

#### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	200 m <sup>2</sup> A la subzona 1.3.a i 1.3.b: 150 m <sup>2</sup> A la subzona 1.3.d i 1.3.e: l'existent, no es permet cap divisió. A la subzona 1.3.g: 400 m <sup>2</sup> També tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla General.
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	5 m. A la subzona 1.3.a: 7 m A la subzona 1.3.b: 7m si l'edifici no conté garatge 5 m A la subzona 1.3.g: 10 m
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condició de solar	art. 59	

#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Edificabilitat	art. 64	
Edifi màx. de la parcel·la	art. 65	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre

		màxim de plantes i pati d'illa
Ocupació màxima	art. 66	Segons profunditat edificable i tipus de pati d'illa
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	Haurà d'ésser ajardinat.
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial, excepte si en el plànol d'ordenació del sòl urbà es determina una alineació d'edificació diferent.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	A la subzona 1.3.d: La coberta de la última planta pis permesa serà inclinada, no practicable, i de teula àrab. A la subzona 1.3.e: En els cossos centrals corresponents a les cases originàries es conservarà la coberta inclinada de teula àrab. La coberta en els cossos laterals afegits serà plana i no practicable, sense protecció ni escales fixes que hi pugin. A la subzona 1.3.f es permet situar l'arrancada de la coberta a una distància màxima d'1 m per sobre del pla superior de l'últim forjat.
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints.	art. 77	Es prohibeixen els cossos sortints tancats i els semitancats. A la subzona 1.3.d i 1.3.e es prohibeixen tots els cossos sortints.
Elements sortints.	art. 78	
Ventilació i il·luminació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	
Alineació de l'edificació	art. 82	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Alçada reguladora referida a carrer	art. 83	En funció del nombre de plantes assenyalat en els plànols d'ordenació del sòl urbà: 2 (B+1)      7 m 3 (B+2)      9,50 m A la subzona 1.3.e: l'alçada reguladora màxima serà de 5,60 m A la subzona 1.3.d: l'alçada reguladora màxima serà de 5,60 m, excepte si es permet un nombre de plantes de 3(B+2) que serà de 8,40 m A la subzona 1.3.f: el nombre màxim de plantes serà de 3(B+2) i l'alçada reguladora màxima serà de 7 m. A la subzona 1.3.g: el nombre màxim de plantes serà de 1 (B) i l'alçada reguladora màxima serà de 3,50 m
Punt d'aplicació de l'AR	art. 84	
Nombre màxim de plantes referit a carrer	art. 85	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Planta baixa referida a carrer	art. 86	
Profunditat edificable	art. 87	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	art. 88	A la subzona 1.3.b s'admet una construcció auxiliar al fons de la parcel·la amb una profunditat màxima de 3 m i una alçada màxima de 3 m inclòs l'acabat de la coberta, sempre que la distància entre aquesta i l'edifici principal sigui superior a 6 m.

**5. CONDICIONS D'ÚS:**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant
Hab. plurifamiliar:	Compatible (1)
Comerç petit:	Compatible (2)
Comerç mitjà:	Incompatible
Comerç gran:	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (4)
Estació de servei	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (5)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (6)
Restauració:	Compatible (7)
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

**OBSERVACIONS:**

- (1) S'admet l'habitatge plurifamiliar, excepte a les subzones 1.3.b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e, 1.3.f i 1.3.g on l'únic tipus d'habitatge admès és l'unifamiliar.
- (2) S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, en planta baixa amb un límit màxim de 200 m<sup>2</sup>. S'admeten els destinats a prestacions de serveis a particulars que no ocasionin molèsties incomoditats, insalubritats o perills a plantes pis, fins a una superfície màxima per local de 250 m<sup>2</sup>.
- (3) S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, en locals que no excedeixin de 400 m<sup>2</sup>.
- (4) S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, l'ús industrial només en categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b i 2-c.
- (5) S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, amb les següents condicions:
  - Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis exclusius i parcel·la mínima 4000 m<sup>2</sup>.
  - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m<sup>2</sup>, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.
  - Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) en edificis exclusius i parcel·la mínima 4000 m<sup>2</sup>.
  - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150 m<sup>2</sup> i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.
- (6) S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, les manifestacions comunitàries de lleure o activitats similars no compreses en l'ús dels establiments de classe E, F ni G. No s'admeten els establiments de classe E, F i G.
- (7) S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, classes B (Bar), C (Bar-Restaurant) i D (Restaurant), amb les següents consideracions:
  - No s'admeten a les zones amb ús d'habitatge unifamiliar en filera.
  - S'admet l'ocupació d'espai privat que resulti entre l'edificació i l'alineació de la via pública però cap tipus de tancat.
  - No s'admet l'ocupació d'espais lliures privats entre edificacions (terrasses, jardins, etc....).

**6. CONDICIONS D'APARCAMENT**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Regulació particular de l'aparcament	de art. 112-116	



E.  
 Girona  
 Girona 2.  
 2939  
 77  
 A.R.  
 4053  
 1.  
 Total. Hacienda  
 Extrema

2) RUSTICA.- PARCELA DE TERRENO cultivo, situada en término de CAMPDURA, municipio de GIRONA, antes de Celrà, paraje llamado Espinau, de cabida seiscientos noventa y cuatro metros, sesenta y dos decímetros cuadrados, midiendo dieciocho metros en los lindes Este y Oeste, treinta y ocho metros en el Sur, y treinta y nueve metros, dieciocho centímetros en el Norte. Linda, al Este, con la carretera de Campdurà a la RENFE; Sur, con los consortes Juan Bayé y Angela Murlà, con Natividad Murlà y con Luis Xabadie; Norte, con Emilio Pagés Pujol; y Oeste, con sucesor del señor Xifra.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad Número Uno de Girona al tomo 1413, libro 53 de Celrà, folio 117, finca 2524, inscripción 1ª.

TITULO: Pertenece al causante por compra a Don Pablo Fornells Torró, según escritura autorizada por el Notario que fué de Girona, Don Jaime Genover Codina, el 23 de Julio de 1957, número 1114 de Protocolo.

Acredita la condición de Rústica de la finca y la ubicación dentro del término municipal de Girona, según escrito expedido por el Ayuntamiento de esta ciudad el día 7 de Septiembre de 1994.

VALOR: OCHENTA MIL pesetas.

Pagés Pujol, la finca siguiente: \_\_\_\_\_

UNA parcela de terreno cultivo secoano, situada en el término de Campdurá, distrito municipal de Celrá, de cabida novecientos noventa y seis metros, cincuenta decímetros cuadrados, miñendo veinte y cinco metros de ancho por treinta y nueve metros quince centímetros de largo en el lado sur y cuarenta metros cincuenta y siete centímetros en el Norte; lindante al Este, con camino vecinal; al Norte y sur, con resto de finca de Don Pablo Fornells - y al Oeste, con el Señor Alfira, hoy su sucesor. \_\_\_\_\_

Le corresponde un liquido imponible de \_\_\_\_\_

LA finca descrita es parte y se segrega de la siguiente: Una pieza de tierra campa, de cabida una hectárea veinte áreas, diez centiáreas poco mas o menos, situada en el término de Campdurá, distrito municipal de Celrá y para le llamado "Espinau" que linda a Oriente, con el Señor Pagans; a Mediodía, con la carretera provincial; a Poniente, con el Señor Alfira; y a Norte, con el Señor Soliveras; cuya finca se halla atravesada por la línea ferre de M.Z.A. \_\_\_\_\_

PERTENECE al vendedor por haberla comprado a Don Pedro Pagans Lladó con escritura autorizada por el suscritura autorizada por el suscrito Notario a 16 de agosto de 1.926; inscrita en este registro de la propiedad en el tomo 1161 del archivo, libro 44 de Celrá, folio 122, finca número 1971, inscripción 34 \_\_\_\_\_





NIF P17085008  
Àrea d'Hisenda

Període de pagament / Período de pago	Emissora / Emisora	Mod.	Referència / Referencia	Identificador	Import / Importe
01/04/2015 a 05/06/2015	170793	1	0015080550-76	0011501	108,66
Concepte / Concepto			Codi / Código	Any / Año	
Impost Béns Immobles			2004003501	2015	
Ref. Cadastral: 6652511DG8562B0001OP N.P.: 92802677 (URBANA) Situació: PO CAMPDORA, S UE LO Valor Cadastral/Base Liquidable: 11.149,37 (Valor del Sòl: 11.149,37) Tipus Gravamen: 0,9746 † Deute: 108,66 Revisió cadastre posterior a 1989 (D.T.2a L.A.U.)					
BOIX MARTI, JOAQUIM Av. SANT NARCIS 5,BS 17005 GIRONA			Referència domiciliació per a cobrers exercicis: 000003608790 006652 - NIF 40138047B		

Aquest document només tindrà caràcter alliberador del deute amb l'autenticació mecànica i/o amb data i segell de l'oficina recaptadora o de l'entitat col·laboradora.

Este documento sólo tendrá carácter liberatorio de la deuda con autenticación mecánica y/o con fecha y sello de la oficina recaudadora o de la entidad colaboradora.

001508055076 00004032+170793 001508055076 +E\*\*\*\*\*108,66+N523+0031+0501



Catalunya Caixa  
29 MAIG 2015  
2013 - 0331

Exemplar per al contribuïent



Domiciliació de pagaments  
Càrrec

Data	Codi Compte Client (CCC)	Identificador compte IBAN	Referència
5.04.16	2100 1409 34 0100051794	ES63 2100 1409 3401 0005 1794	000003684293
Data Valor	Entitat ordenant/identificador(*)	Titular	
5.04.16	AJUNTAMENT DE GIRONA-FRACCIONAMENT I.S.I ES60502P17085008	PAGES PUJOL EMILI	

Nus. rebut 16063706. Període 1/3. Impost sobre bens immobles 2016. PO CAMPDORA. T 00 05

Li notificuem que hem anulat en el compte de referència el càrrec que es detalla.

(\*) Les dades que figuren han estat facilitades per l'entitat ordenant. Per a qualsevol aclariment ha d'adreçar-se a aquesta.

REFERENCIA DEL DEBIT: 1606370601  
DEBIT DOMICILIAT SEPA - BASIG

EMILIO PAGES PUJOL TERESA GRAU FONT	01409-00 00114	Import	142,13
DISSIMINAT CAMPDORA 59 17007 GIRONA		Total	142,13

Telèfon oficina: 972247080

Director Ejecutivo de Medios

# Plànols

---

C

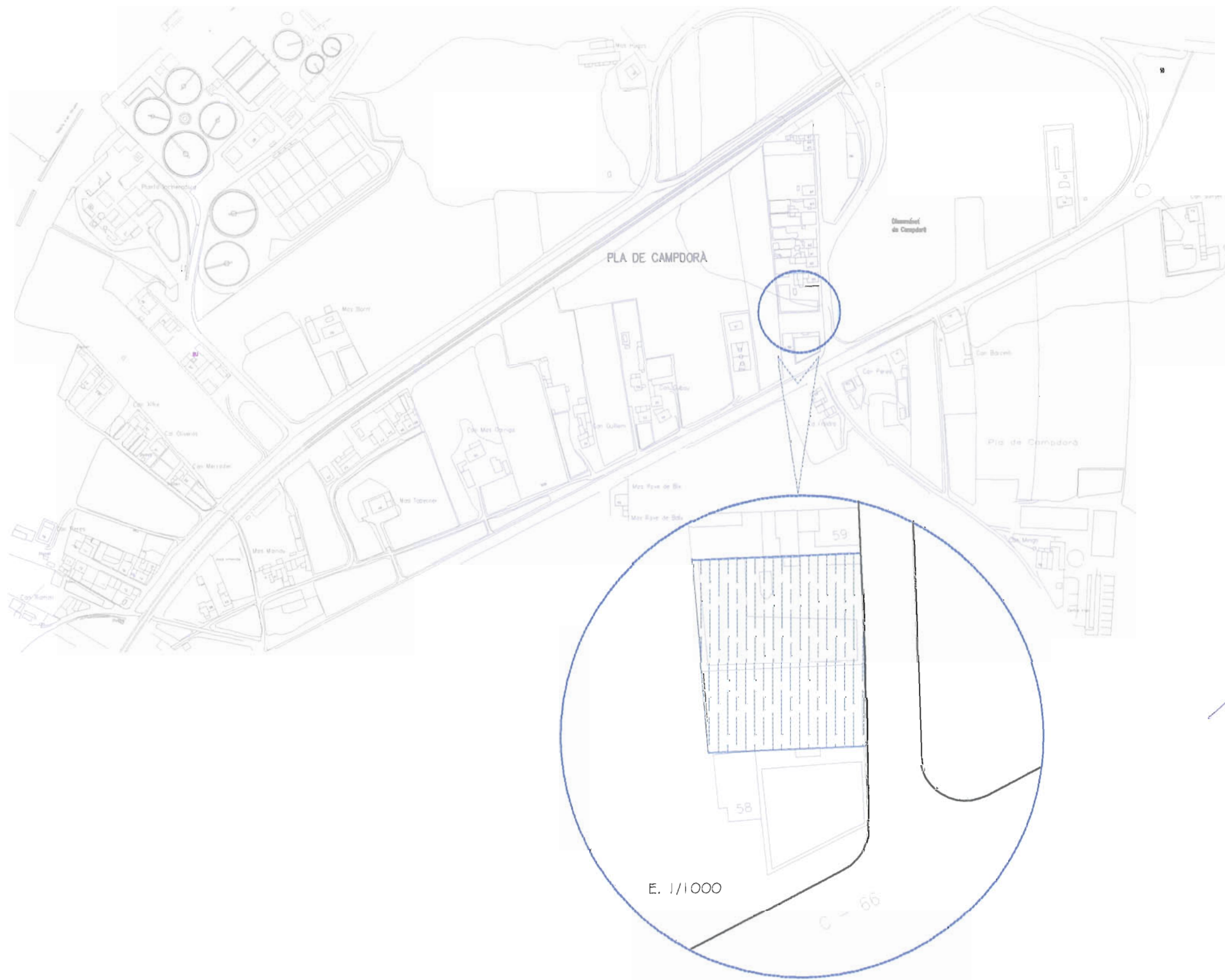


DISSEMINAT DE CAMPDORÀ



DETTALL ZONA D'ACTUACIÓ

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA
SITUACIÓ
PLA DE CAMPDORÀ
GIRONA
PROMOTORS
EMILI PAGÈS JOAQUIM BOIX ARQUITECTE
MARCÍS ROMAGÓS
PLÀNOL: <b>1</b> ORTOFOTOS
E. ----



PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA

SITUACIÓ

PLA DE CAMPDORÀ

GIRONA  
PROMOTORS

EMILI PAGÈS  
JOAQUIM BOIX  
ARQUITECTE

NARCÍS ROMAGÓS

PLÀNOL:

2

SITUACIÓ  
EMPLAÇAMENT  
(base cadastral)

E. 1/4000

PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA

SITUACIÓ

PLA DE CAMPDORÀ

GIRONA  
PROMOTORS

EMILI PAGÈS  
JOAQUIM BOIX  
ARQUITECTE

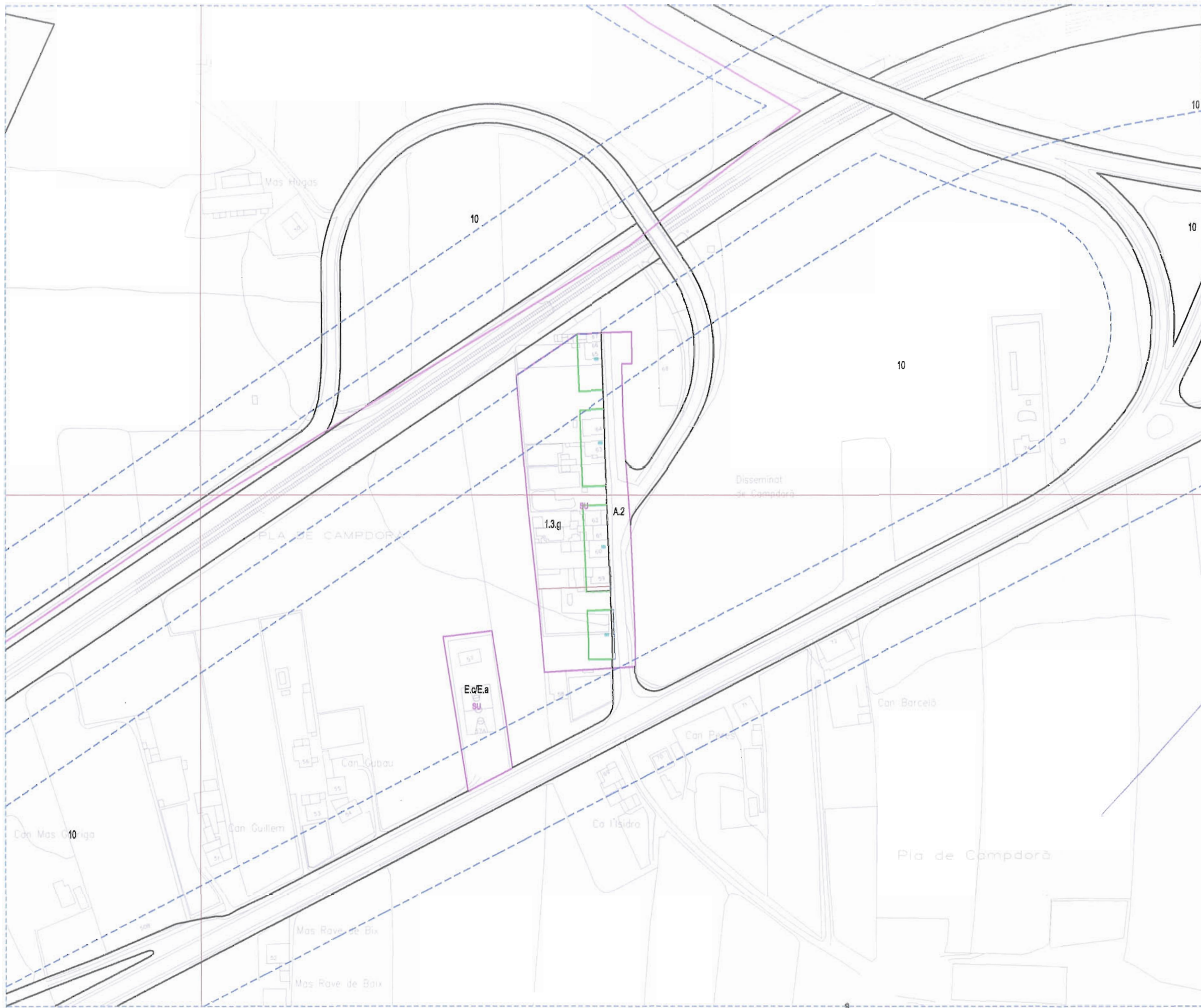
NARCÍS ROMAGÓS

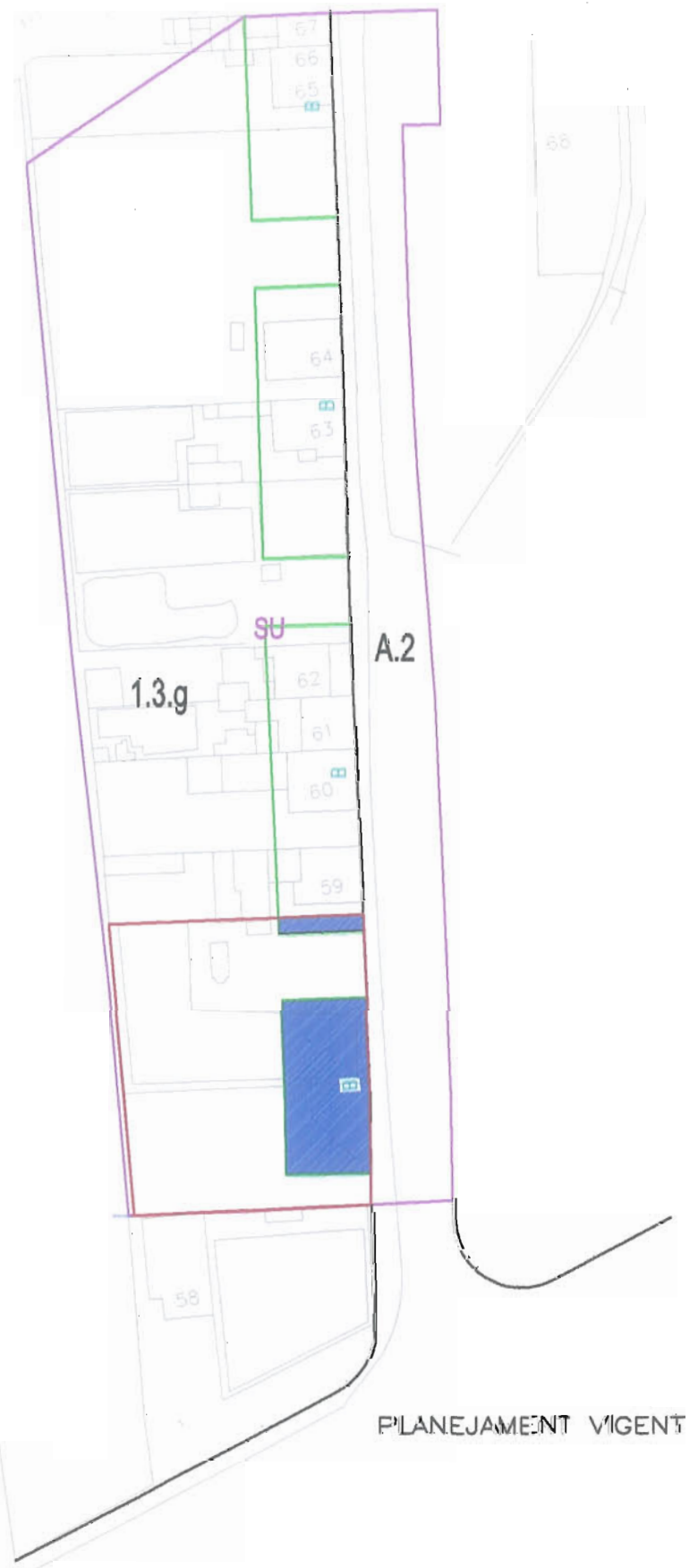
PLÀNOL:

3

PLANEJAMENT  
VIGENT  
(PGOU GIRONA)

E. 1/2000





PLANEJAMENT VIGENT



PROPOSTA NOVA DE PMU

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA
SITUACIÓ
PLA DE CAMPDORÀ
GIRONA PROMOTORS
EMILI PAGÈS JOAQUIM BOIX ARQUITECTE
NARCÍS ROMAGÓS
PLÀNOL: <b>4</b> COMPARATIVA PLANEJAMENT
E. 1/1000

paràmetres urbanístics

ZONA DIFICACIÓ EN FILERA  
 CLAU 1.3.g.

parcel·la mínima	400 m <sup>2</sup>
alineació	segons plànol d'ordenació de sòl urbà
edificabilitat màx.	segons profunditat edificable (12.50m.) nombre màx.de plantes (B) i pati d'illa
ocupació màx.	segons profunditat edificable i tipus de pati d'illa
posició de l'edificació	sobre alineació de carrer o vial
alçada reguladora	3.50 m. referida a carrer
ús dominant	habitatge unifamiliar



PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA

SITUACIÓ

PLA DE CAMPDORÀ

GIRONA  
 PROMOTORS

EMILI PAGÈS  
 JOAQUIM BOIX  
 ARQUITECTE

NARCÍS ROMAGÓS

PLÀNOL

5

PROPOSTA  
 FMU CAMPDORÀ

E. 1/500

# DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

---

**P.M.U. ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA**  
**PLA DE CAMPDORÀ**  
**(entre cases 58 i 59)**

**JULIOL 2017**

---



## **PLÀNOLS**

6a - SERVITUDS AERONÀUTIQUES RD 378/1988

6b - SERVITUDS AERONÀUTIQUES PLA DIRECTOR  
AEROPORT

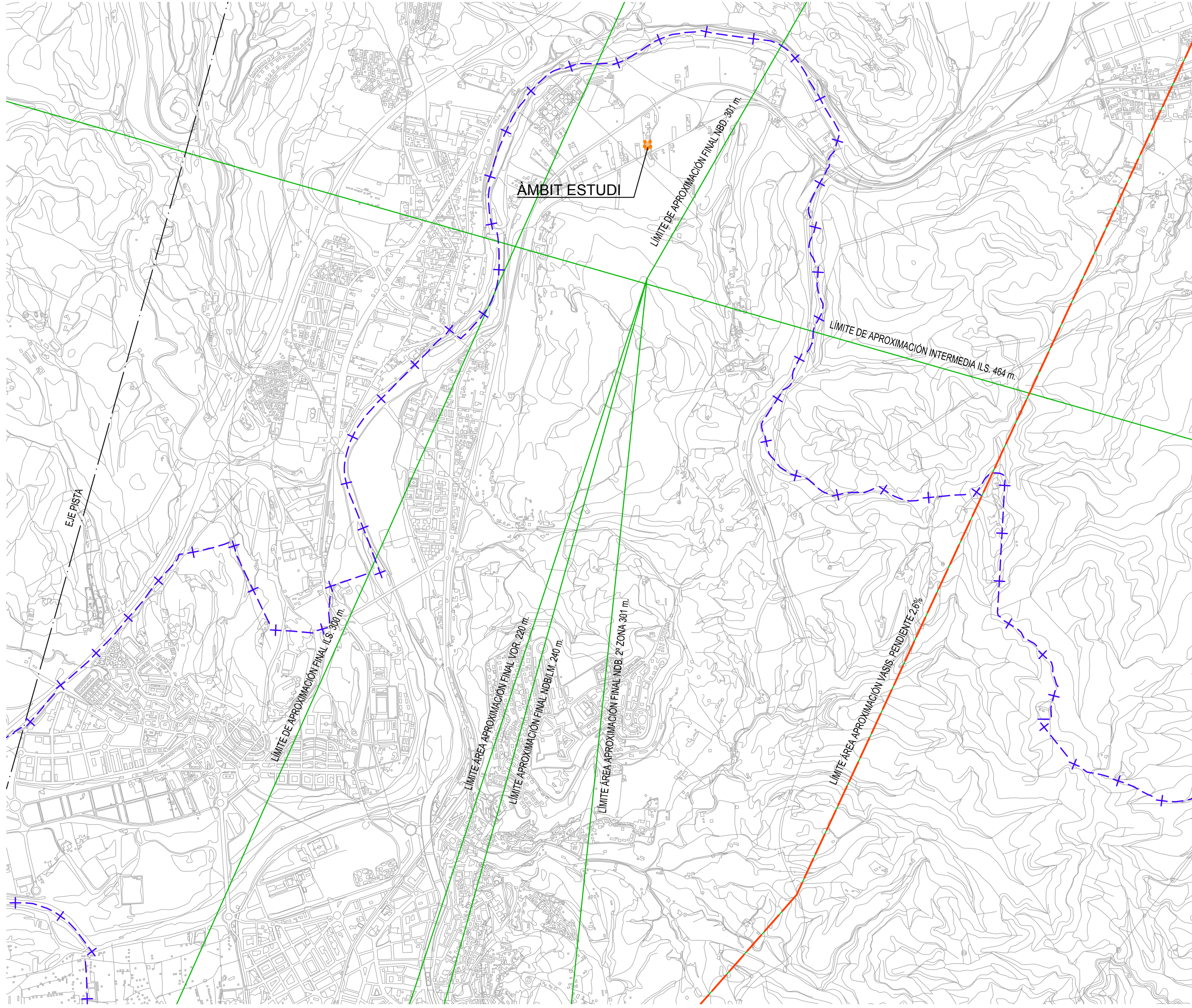
À

Í & Æ T Ó V Á W Ù Ú Ò ð Ù Ç Á Ö Æ Š Œ / Þ Ô Ò Ù

## **DOCUMENTACIÓ**

CERTIFICATS DE DOMINI I CÀRREGUES ACTUAL DE  
LES FINQUES AFECTADES

DOCUMENT DE SÍNTESI



— Limitació d'alçada de les servituds d'operació de les aeronaus  
 — Limitació envoltent servitud d'operació de les aeronaus



— + Terme Municipal  
 — + Àmbit

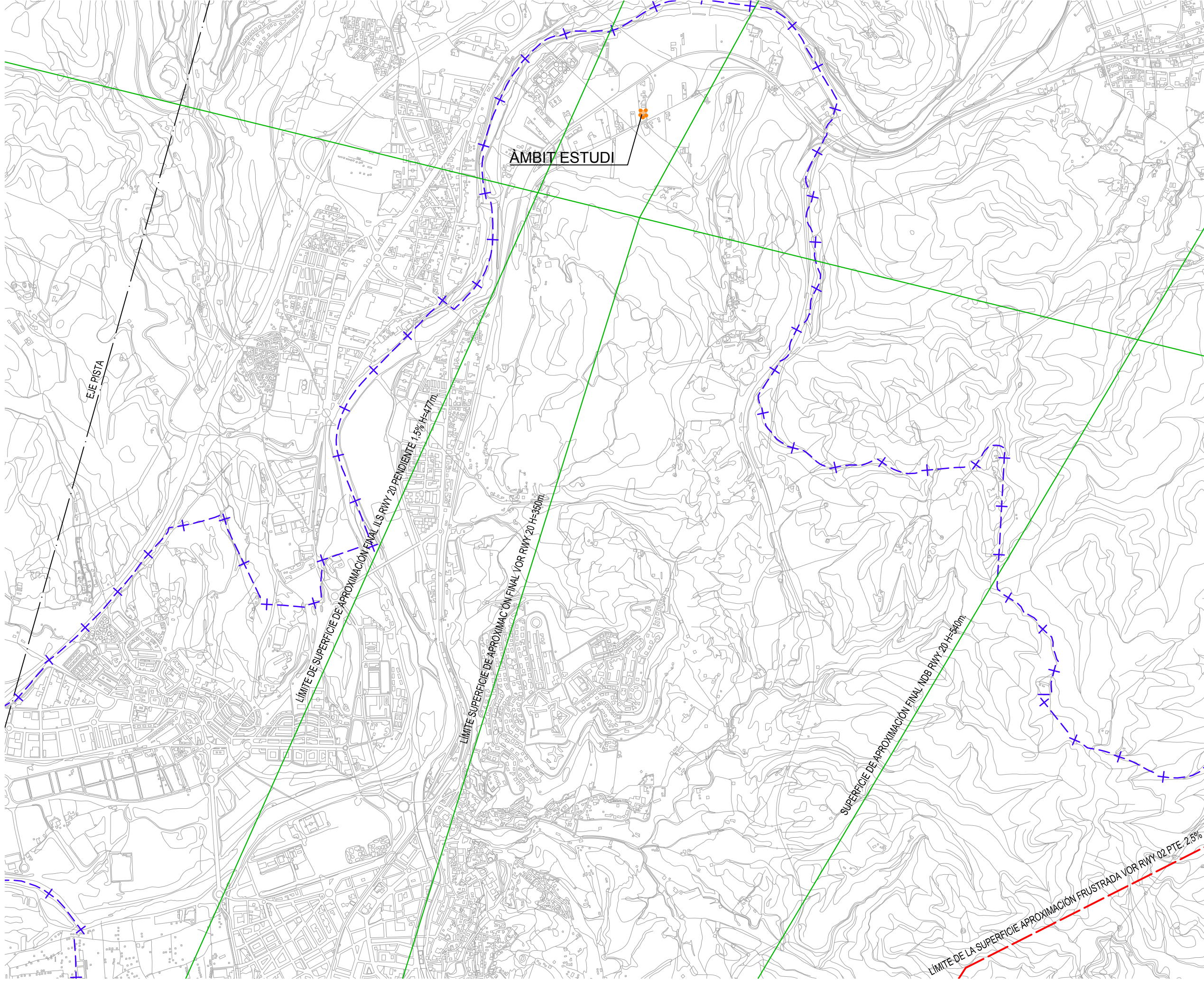


**PLA DE MILLORA URBANA. PLA DE CAMPDORÀ**

SERVITUDS AERONÀUTIQUES RD 378/1988  
 GIRONA, JULIOL 2017

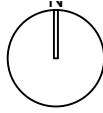
**6a**

E 1:20.000  
 Serveis Tècnics Municipals



- Limitació d'alçada de les servituds d'operació de les aeronaus
- Limitació envoltant servitud d'operació de les aeronaus

- - + Terme Municipal
- Àmbit

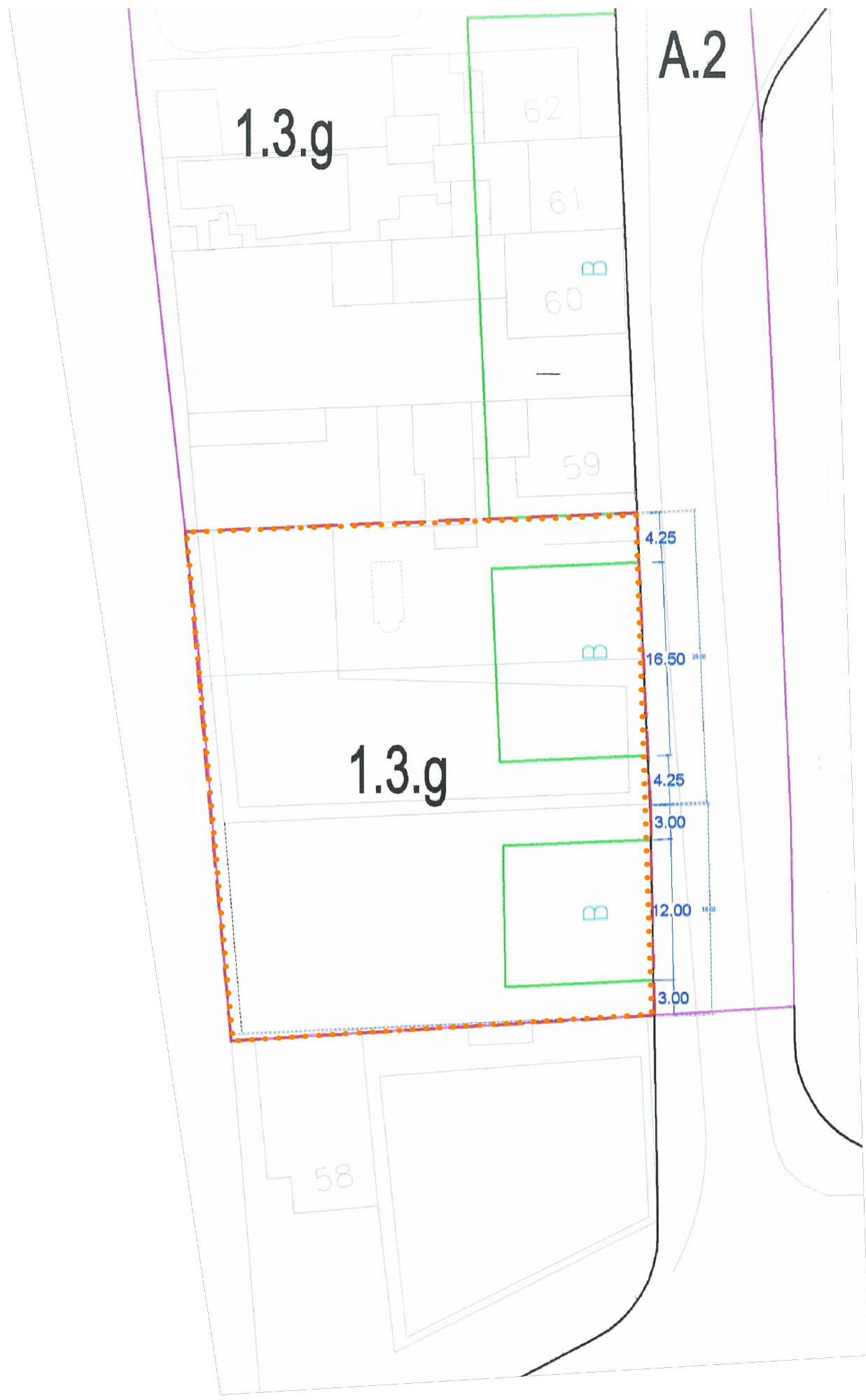


PLA DE MILLORA URBANA. PLA DE CAMPDORÀ

SERVITUDS AERONÀUTIQUES PLA DIRECTOR AEROPORT  
GIRONA, JULIOL 2017

6b

E 1:20.000  
Serveis Tècnics Municipals





# CERTIFICACIÓN



Ignacio González Hernández, Registrador de la Propiedad de Girona número tres.

**CERTIFICO:** Que en vista de lo que se interesa en la precedente instancia suscrita el día 3 de julio de 2017, por doña M<sup>a</sup> TERESA PAGES GRAU, que ha sido presentada a las 16:10 horas del día 3 de julio de 2017, según asiento 342 del diario 40, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo y de ellos resulta:

**PRIMERO.-** Que la finca 2521 de Celrà, Código registral único: 17011000305231, consta inscrita en el tomo 1413, libro 53, folio 108, y se describe en los términos siguientes:

**URBANA.-** Una parcela de terreno cultivo seco, situada en el término de Campdurà, distrito municipal de Celrà, de cabida novecientos noventa y seis metros, cincuenta decímetros cuadrados, midiendo veinticinco metros de ancho por treinta y nueve metros quince centímetros de largo en el lado sur y cuarenta metros cincuenta y siete centímetros en el norte. **Lindante:** al este, con camino vecinal; al norte y sur, con resto de finca de Pablo Fornells Torró; y al oeste, con sucesor del señor Xifra.

**SEGUNDO.-** Que consta actualmente inscrita en pleno dominio a favor de don EMILIO PAGES PUJOL, por título de compra, en virtud de escritura autorizada el quince de julio de mil novecientos cincuenta y siete, por el Notario de Girona, don Jaime Genover Codina, que motivó su inscripción 1<sup>a</sup>, de fecha 8 de enero de 1958.

**TERCERO.-** Que se halla LIBRE DE CARGAS.

**CUARTO.-** Asientos vigentes pendientes de despacho sobre la finca: No existe ningún asiento pendiente de despacho presentado en el libro Diario.

Expedida esta certificación en papel especial del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

N<sup>o</sup>s. Arancel: 1,4  
Honorarios: 30,18 euros.  
MINUTA N<sup>o</sup>: A

1041



## ADVERTENCIAS

Está prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N.



C.S.V. : 21701112589AEE75

17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

A efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, se informa de que:

1.- Los datos personales expresados en el documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan según ellos, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, que podrán ejercitar dirigiendo un escrito al Registro.

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por IGNACIO GONZALEZ HERNANDEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE GIRONA 3 a día cinco de Julio del año dos mil diecisiete.



(\*) C.S.V. : 21701112589AEE75

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

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 21701112589AEE75



# CERTIFICACIÓ



**MARTA VALLS TEIXIDÓ REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE GIRONA NUMERO 1 Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE GIRONA, CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.**

## C E R T I F I C O:

Que en vista de lo que se interesa en la precedente instancia suscrita por don Joaquin Boix Marti, con D.N.I 40138047B, de fecha tres de abril de dos mil diecisiete, que ha sido presentada a las doce horas y veinte minutos del tres de abril del año dos mil diecisiete, según el asiento 2243 del Diario 236 y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de Archivo a mi cargo y de ellos resulta:

**PRIMERO.-** Que la finca 4053 de GIRONA SEC. 2ª, al folio 178 del libro 77, tomo 2939 del Archivo, con código registral único 17009000129384, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

**RUSTICA:** PARCELA de TERRENO cultivo, situada en término de CAMPDURA, municipio de GIRONA, antes de CELRÁ, paraje llamado "ESPINAU", de cabida SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS SESENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS, mediendo dieciocho metros en los lindes Este y Oeste, treinta y ocho metros en el Sur, y treinta y nueve metros, dieciocho centímetros en el Norte.  
**LINDA:** al Este, con la carretera de Campdurá a la RENFE; Sur, con los consortes Juan Bayé y Angela Murla, con Natividad Murlá y con Luis Xabadie; Norte, con Emilio Pagés Pujol; y Oeste, con sucesor del señor Xifra.

**PROCEDENCIA:** TRASLADO de la finca registral número 2.524, al folio 117, del tomo 1.413, libro 53 de Celrá, de cuyo Ayuntamiento había formado parte el término de Campdurá, actualmente agregado en parte al municipio de Girona, Sección 2ª.

Esta finca NO se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro, en el sentido establecido por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

**SEGUNDO.-** Que la descrita finca consta actualmente inscrita, en cuanto a la totalidad del pleno dominio a favor de don JOAQUIN BOIX MARTI, con NIF 40138047B, por título de herencia en virtud de escritura autorizada el veinte de septiembre del año mil novecientos noventa y cinco por el Notario de Girona, don Luis Sánchez Ibáñez, número 2426 de protocolo, según la inscripción 1ª de fecha uno de julio del año mil novecientos noventa y seis.

**TERCERO.-** Que la finca de que se certifica se halla en la siguiente situación de cargas:

No hay cargas vigentes registradas

**CUARTO.-** Asientos vigentes pendientes de despacho sobre la finca:

Se hace constar que sobre la finca que se certifica no existe ningún asiento pendiente de despacho presentado en el libro Diario.

Y para que así conste, expido la presente en papel especial del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, número C15A13994640, y firmo en Girona, a tres de abril de dos mil diecisiete.

Disp. Adic. 3ª Ley 8/89.  
ACTO/S SIN BASE DE CUANTÍA.



#### **ADVERTENCIAS**

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



## DOCUMENT DE SÍNTESI



### PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA AL PLA DE CAMPDORÀ ENTRE CASES 58-59

#### SITUACIÓ I ÀMBIT:

---

El Pla de Millora Urbana comprèn les finques situades en el carrer del Pla de Campdorà (antic camí cap al ferrocarril i ara d'accés a la depuradora municipal), i es troben entre la parcel·la de Campdorà 59, pel nord, que té un habitatge unifamiliar i el límit de la zona urbana, pel sud, que separa a la casa de Campdorà 58 i el terreny que fa cantonada entre el carrer descrit i la carretera comarcal de Girona a Palamós (ambdues propietats fora de la zona urbana)

L'àmbit del polígon d'actuació és el delimitat als plànols i té una superfície de 1.585 m<sup>2</sup>.

#### ÀMBIT DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES:

---

Àmbit del Pla de Millora Urbana d'Ordenació volumètrica al Pla de Campdorà, entre les cases 58 i 59, segons plànol de suspensió de llicències.

#### ABAST DE LA SUSPENSÍO:

---

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

#### ABAST DE LA MODIFICACIÓ:

---

El Pla de Millora Urbana d'Ordenació volumètrica al Pla de Campdorà, entre les cases 58 i 59, té com a objecte la redistribució de la zona edificable actual del nucli de Campdorà (1.3.g) de les dues finques dels propietaris, a fi i efecte de millorar i aconseguir d'edificabilitat permesa, d'acord amb l'establert a l'article 70.1.b de la LUC.

#### TRAMITACIÓ:

---

Aprovació inicial
Aprovació provisional
Aprovació definitiva