



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 69

“P.A. 67 MONTORI – MONTILIMI”

TEXT REFÓS GENER 2019

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 69 .....	1
“P.A. 67 MONTORI – MONTILIVI” .....	1
<b>I. MEMÒRIA .....</b>	<b>3</b>
1. ANTECEDENTS .....	3
2. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ .....	3
3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT .....	4
4. SITUACIÓ I ÀMBIT .....	5
5. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ .....	6
6. MARC URBANÍSTIC I LEGAL .....	6
7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, USOS DEL SÒL I ESTAT DE L’EDIFICACIÓ .....	6
8. PLANEJAMENT VIGENT .....	7
9. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ .....	14
10. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ .....	15
11. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIE I ESTÀNDARDS. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT RESERVES PER A SISTEMES URBANÍSTICS.	16
12. MEMÒRIA SOCIAL .....	17
13. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA .....	17
14. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA .....	18
15. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE .....	20
ANNEX I. DOCUMENT DE SÍNTESI .....	23
<b>II. NORMATIVA .....</b>	<b>25</b>
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL .....	25
ARTICLE 1. NATURALESA I OBJECTE .....	25
ARTICLE 2. SITUACIÓ I ÀMBIT .....	25
ARTICLE 3. OBLIGATORIETAT .....	25
ARTICLE 4. VIGÈNCIA .....	25
ARTICLE 5. INTERPRETACIÓ .....	25
ARTICLE 6. DETERMINACIONS .....	25
CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL .....	26
ARTICLE 7. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL .....	26
ARTICLE 8. QUALIFICACIÓ DEL SÒL .....	26
ARTICLE 9. MODIFICACIÓ FITXA ANNEX NORMATIU UNITAT D’ACTUACIÓ 67 “MONTORI-MONTILIVI” .....	30
DISPOSICIÓ ADDICIONAL .....	31
<b>III. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA .....</b>	<b>33</b>
1. AGENDA .....	33
2. AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA .....	33
ANNEX I. PROPIETARIS I TITULARS .....	35
<b>IV. PLÀNOLS .....</b>	<b>37</b>
PLÀNOLS D’INFORMACIÓ .....	37
PLÀNOLS D’ORDENACIÓ .....	37

# I. MEMÒRIA

## 1. ANTECEDENTS

El Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona va ser aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3654, d'11 de juny de 2002. L'Ajuntament va publicar en la seva integritat aquest text normatiu en el BOP del dia 14 d'abril de 2003 i posteriorment, en sessió de data 9 de febrer de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar conformitat al text refós de les normes de planejament general, que es va publicar íntegrament al DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

El PGOU va delimitar en aquesta àrea una Unitat d'actuació -avui Polígon d'actuació urbanística- d'ús residencial de baixa densitat PAU 67 "Montori - Montilivi".

## 2. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 69 del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona per a la modificació de les condicions d'ordenació del polígon d'actuació PA-67 Montori-Montilivi, pel que fa a la delimitació del sistema viari, les zones verdes i les zones d'aprofitament privat, així com el canvi de qualificació residencial, amb la finalitat de millorar la mobilitat del polígon i la implantació de les noves edificacions. També incorpora fora de l'àmbit del polígon un ajust de la vialitat en el carrer de Montori per adaptar el planejament a la realitat.

El seu objecte és, en sòl urbà no consolidat:

- Adaptar el model d'edificació mitjançant l'establiment d'una nova vialitat que permeti ordenar millor el sector, modificant l'ordenació preestablerta als plànols d'ordenació del Pla General.
- Ajustar l'ordenació del sòl d'aprofitament privat, qualificant el sòl amb les subclaus 2.2.r, 2.2.r\_hp i 2.2.s, substituint les claus 2.2.b i 2.3.a previstes al PGOU.
- Ajustar la delimitació del polígon d'actuació urbanística als límits de la propietat inclosa en l'àmbit segons aixecament topogràfic actual.
- Modificar el sistema d'actuació urbanística del polígon el qual passa a executar-se mitjançant el sistema de compensació bàsica.

D'acord amb l'article 96.c del DLEG 1/2010 text refós de la LUC les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment de la densitat de l'ús residencial resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100:

- Han d'incloure en la documentació les especificacions determinades en l'article 99.1 de la LUC.
- En l'àmbit de la modificació no hi ha increment d'edificabilitat. Tanmateix, la modificació inclou terrenys (58 m<sup>2</sup>) que es qualifiquen de sistema viari fora del PA que no poden considerar-se ajust del PA, pel que no computen als efectes d'establir el seu sostre inicial. En base als articles 99.3 i 43.1.c de la LUC, els propietaris, a part de la cessió ordinària del 10% de l'aprofitament urbanístic que corresponia a l'àmbit, hauran de cedir el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic (increment en aquest cas molt petit).
- Segons l'article 100.2 de la LUC quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m<sup>2</sup>, com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitacions que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació.

L'abast de la modificació puntual del Pla General suposa la modificació de la fitxa inclosa de l'annex normatiu UA 67 Montori – Montilivi i la modificació de l'ordenació fixada al plàtol d'ordenació detallada del sòl urbà.

D'acord amb la disposició transitòria tercera del DLEG 1/2010 text refós de la LUC, si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal adaptat a les determinacions d'aquesta llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general han d'establir les reserves mínimes per a habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de sòl, que estableix l'article 57.3 en els municipis de més de deu mil habitants.

La present modificació reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

El document no està sotmès a avaluació ambiental, d'acord amb l'apartat 6 de la disposició addicional 8a de la llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, per la manca d'efectes significatius que produeix sobre el medi ambient i per tractar-se d'una modificació de planejament urbanístic no inclosa en la lletra "a" de l'esmentat apartat "6"

D'acord amb l'art. 3.1 del D 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'incorpora estudi de mobilitat en la present MP.

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

### 3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

La present modificació es redacta amb l'objectiu d'optimitzar tant l'encaix de les diferents parcel·les com l'accessibilitat en l'àmbit del PA\_67 Montori-Montilivi. La delimitació de zones i vialitat estableta en el PGOU vigent contempla un únic vial travessant un àmbit de 19.691,15 m<sup>2</sup>; conseqüentment, en resultarien parcel·les de façana mínima i molta fondària, a raó de la impossibilitat de tenir una amplada de façana proporcionada que afronti a vial.

Al teixit urbà on s'ubica el PA-67 predomina una tipologia de parcel·la de mides entre 250 i 400 m<sup>2</sup>, mentre que no es localitzen parcel·les de més de 800 m<sup>2</sup> (com s'establia al PA-67). La present modificació mimetitza l'esmentat teixit i proposa que les parcel·les puguin apropar-se a aquests 250-400 m<sup>2</sup> de parcel·la mínima, permetent unes parcel·les de proporcions més regulars, homogènies i rectangulars. Per aconseguir aquest objectiu, s'incrementa el sòl de sistema viari de l'àmbit, la qual cosa millora la mobilitat tant de l'àmbit com també del barri on se situa. El traçat i rasants dels carrers proposats s'ajusten per assegurar la seva integració al terreny natural i la reducció de les pendents a un màxim del 10%.

Tanmateix la present modificació comporta la introducció d'habitatge de protecció en l'àmbit del PA-67 i, per extensió en el barri de Montilivi on es constata una pràctica inexistència d'aquesta tipologia d'habitatge.

Pel que fa al sistema de gestió, establert en el planejament vigent per cooperació, la modificació proposa canviar-ho al sistema de compensació atès l'interés manifestat pels propietaris dels terrenys de desenvolupar urbanísticament aquests sòls i davant la manca de prioritat en les previsions municipals dels propers mesos.

A raó de l'elaboració d'un topogràfic per actualitzar la delimitació dels sòls inclosos en la present modificació, es detecten uns ajustos de límits queafegeixen petites superfícies (inferiors al 2% del total) a l'àmbit. Aquests sòls s'incorporen en part als sistemes d'espais verds i viari. S'ajusten també els límits d'unes parcel·les de qualificació residencial amb el sistema viari, amb l'objectiu d'aconseguir que afrontin a via pública i tinguin condició de solar.

Segons l'article 100.2 del text refós de la LUC: "*Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m<sup>2</sup>, com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitacions que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva*

*complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinat a nodrir un fons constituit per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.”*

L'ordenació vigent permet una parcel·lació dels terrenys d'aprofitament privat que possibilita l'edificació de 23 habitatges. En la subzona 2.2.b, d'acord amb els paràmetres de parcel·la mínima ( $400\text{ m}^2$ ) i façana mínima (14 m) en poden resultar un màxim de  $7 + 5 + 5 = 17$  parcel·les / habitatges. En la subzona 2.3.a, el nombre de parcel·les quedaria limitat a 3 per la reduïda longitud de la façana. No obstant, d'acord amb l'art. 208 de les normes del PGOU vigent, “en general, a la zona 2.3 en parcel·les de superfície major de  $5.000\text{ m}^2$ , prèvia la redacció i aprovació d'un Pla de Millora Urbana, es permet l'ús d'habitatge plurifamiliar amb una densitat màxima d'un habitatge cada  $1000\text{ m}^2$  de parcel·la, sempre i quan es justifiqui la millor implantació de l'edificació i respecte a la topografia i l'arbrat existent, i es mantingui la indivisibilitat de la finca, i la tipologia unifamiliar aïllada de les edificacions”. En  $6.936\text{ m}^2$  s'hi admeteria un màxim de 6 habitatges.

El PGOU vigent, determina que el PA 67 Montori - Montilivi es desenvoluparà a través d'un pla de millora urbana. Per tant, segons el punt 3r de la DT Tercera de la LUC procedeix, mitjançant planejament derivat (PMU), la reserva per habitatge de protecció pública del 30% del sostre residencial de nova implantació. Encara que de l'ordenació en resultin parcel·les no aptes per a la seva qualificació com a habitatge de protecció (edificabilitat mitjana de  $316,56\text{ m}^2$  de st), es podria interpretar que a la reserva de sostre d'HPP li correspon un nombre d'habitacions en la mateixa proporció ( $23\text{ hab.} \times 0,3$  reserva HPP =  $6,9 / 7$  HPP). La conclusió seria que de la reserva de 15 HPP que fixa la modificació, 7 ja resultarien del desenvolupament del planejament vigent, i per tant, 7 dels habitatges de l'increment de densitat de la modificació serien lliures. Sobre aquests, aplicaria la reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments que estableix l'art. 100.2 de la LUC. El compliment es justifica al punt 11 de la memòria.

	Planejament Vigent	Planejament Modificat
Nombre d'habitacions de Renda Lliure.	16	23 (increment de 7)
Nombre d'habitacions de Protecció Pública. Regim General (20%) + Preu Concertat (10%)	7	( $10+5$ ) = 15 (increment de 8)

Es raona la conveniència d'aquesta modificació en relació als interessos públics, atès que la present proposta permet la concreció, en una tipologia adequada, de 15 habitatges de protecció pública, 8 de nova creació.

#### 4. SITUACIÓ I ÀMBIT

La modificació puntual del Pla General afecta a l'àmbit delimitat pel Polígon d'Actuació Urbanística 67 Montori – Montilivi i una petita franja del carrer Montori on s'ajusta el límit entre la vialitat i la zona d'aprofitament privat.

L'àmbit del polígon d'actuació és el delimitat als plànols i es correspon amb sòl classificat d'urbà no consolidat, inclòs en la unitat d'actuació 67 Montori – Montilivi, que limita amb el sòl no urbanitzable del Puig de Montilivi, el carrer Montori, el carrer d'Ullastret i el darrera dels habitatges unifamiliars amb front al carrer d'Ullastret.

El constitueixen les finques privades amb referència cadastral 6146306DG8466D, 6146301DG8466D, 6146302DG8466D, 6168301DG8466G, 6168302DG8466G, 6146304DG8466D i 6146305DG8466D, així com un camí públic. I fora de la UA una estreta franja de vialitat, propietat municipal.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és  $19.691,15\text{ m}^2$ . Que es correspon a la superfície del polígon d'actuació (PA) 67 segons la fitxa inclosa dins les Normes Urbanístiques del PGOU,  $19.464\text{ m}^2$ ; que es concreten en  $19.632,32\text{ m}^2$  segons aixecament topogràfic;  $58,83\text{ m}^2$  corresponen a la vialitat fora del polígon.

## **5. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ**

La present modificació del Pla General està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb el que s'estableix a l'art. 76.2 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

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

La seva tramitació queda regulada pels arts. 80 i 85 i 96 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

## **6. MARC URBANÍSTIC I LEGAL**

### **6.1. Legislació estatal i autonòmica**

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per el Real decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i pel Decret legislatiu, d'àmbit autonòmic, DL 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme i el decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. La Llei d'Urbanisme ha estat modificada per la Llei 3/2012 i el reglament ha estat modificat pel decret 80/2009 de 19 de maig per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.

### **6.2. Legislació municipal**

En un segon ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació el Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002, i el seu text refós conformat per la CTU de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

### **6.3. Legislació sectorial.**

En relació a la normativa sectorial resulta d'aplicació la Llei 48/1960 de 21 de juliol sobre Navegació Aèria i el Decret 584/72 del 24 de febrer de servituds aeronàutiques, modificat pel Reial decret 1189/2011 de 19 d'agost i pel Reial Decret 297/2013 de 26 d'abril.

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

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

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol i\_05 i es correspon a cinc parcel·les privades, així com un camí públic. Tot el sòl es troba en sòl urbà no consolidat.

Actualment el sòl es troba ocupat per un extens jardí d'un habitatge en bon estat de conservació amb façana al carrer Ullastret, una construcció precària en mal estat i una torre de llum. El sòl restant de l'àmbit està cobert de vegetació tant herbàcia com arbustiva i arbòria.

Els terrenys compresos a l'àmbit de la modificació de la unitat d'actuació, corresponen a les següents parcel·les:

REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE
6168301DG8466G	3.788,96 m <sup>2</sup>
6146302DG8466D	
6146306DG8466D	7.619,38 m <sup>2</sup>
6146301DG8466D	
6168302DG8466G	2.506,08 m <sup>2</sup>
6146305DG8466D	2.666,71 m <sup>2</sup>
6146304DG8466D	2.479,86 m <sup>2</sup>

Les parcel·les 6146305DG8466D i 6146304DG8466D inclouen un camí públic.

## 8. PLANEJAMENT VIGENT

### Disposicions generals dels sistemes.

#### Article 124. Protecció dels sistemes.

1. Aquest Pla General delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent Legislació Sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Entre els diferents espais de Protecció de Sistemes, aquest Pla General contempla els següents:
  - a. Protecció del Sistema Viari: S'estarà al que disposa aquest Pla General i la legislació Sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988 de 29 de juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.
  - b. Protecció del Sistema Ferroviari: Les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de Protecció del Sistema Ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert al Reial Decret 1211/1990 de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/1987 de 30 de juliol d'Ordenació dels Transports Terrestres i Legislació concordant en la matèria. Tot això sense perjudici del que preveu aquest Pla General.
  - c. Protecció del Sistema Hidrològic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest Pla General i la Llei 29/1985 de 2 d'agost d'Aigües i el Reglament del Dominio Públic Hidràulico aprovat per R. Decret 849/1986 d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
  - d. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla General a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en els Decrets núm. 42 de 16 de febrer de 1981 i núm. 250 de 7 de juliol de 1987, de Presidència de la Generalitat de Catalunya.
  - e. Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.
  - f. Protecció del sistema Aeroportuari. Les cotes corresponents a les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques, que s'estableixen en els plànols d'ordenació "Servituds Aeronàutiques" determinen les alçàries (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire

condicionat, caixes d'ascensors, cartells, acabats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objectes fixos(pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales, rètols,...) així com el gàlib de viari o via fèrria.

La superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona, resta subjecte a una servitud de limitació d'activitats, a raó de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AES) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'emplacin en el seu interior i puguin suposar un perill per les operacions aèries o pel correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. L'esmentada possibilitat s'estindrà als usos del sòl que s'autoritzin per la implantació o exercici de les esmentades activitats i comprendrà, entre d'altres:

1. Les activitats que suposin o duguin associada la construcció d'obstacles de tal condició que puguin induir turbulències
2. L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
3. Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin generar enlluernament.
4. Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
5. Les actuacions que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixes o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.
6. Les activitats que facilitin o duguin associada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per les aeronaus.
7. L'ús de mitjans de propulsió o sosteniment aeris per la realització d'activitats esportives o de qualsevol altre tipus.

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

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

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors, incloses les pales, mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars) o la plantació requerirà un acord favorable previ e l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AES), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat pel Reial decret 297/2013.

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entindrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradiguï amb les condicions de l'espai que protegeix.
5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

## **Clau A.2. Sistema viari, Xarxa viària urbana.**

Recollida als articles 127 a 134 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona. Aquesta clau està destinada a garantir l'accessibilitat rodada a les edificacions i la connectivitat dels diferents teixits que formen la ciutat.

- Us dominant: comunicacions; trànsit rodat, peatonal i aparcament.

## **Clau C1. Sistema de places parcs i jardins urbans.**

Recollida als articles 144 a 149 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona, comprèn els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

- Ús dominant: lleure

## **Clau 2.1. Zona d'edificació suburbana.**

Es regula per l'article 206 de les NNUU del PGOU i comprèn els sòls urbans que es pot considerar genèricament de creixement dels nuclis urbans de petita dimensió, que s'han desenvolupat segons una tipologia mixa entre la d'alineació a vial i la d'edificació aïllada, sempre, però sobre la base d'una clara referència a la parcel·la.

El tipus d'ordenació bàsic aplicable és el d'edificació aïllada pel que fa a la parcel·la, ocupació i edificabilitat, però amb una normativa més flexible pel que fa a els separacions respecte al carrer i als laterals, de maner que hi són possibles les edificacions aparellades o en filera, amb espai lleure adscrit a cada habitatge o bé amb jardí en condomini.

## **Clau 2.2. Zona de ciutat jardí.**

### **Article 207. Zona de ciutat jardí. Clau 2.2**

#### **1. DEFINICIÓ:**

Comprèn els sòls urbans en què l'edificació respon a creixement de baixa densitat realitzats en habitatges unifamiliars envoltats normalment de vegetació de caràcter privat. Inclou alguns creixements unifamiliars entre mitgeres construïts a partir de paràmetres aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

#### **2. 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 2.2.a
- Tipus 2	Clau 2.2.b
- Unifamiliar entre mitgeres Mas Barril I	Clau 2.2.c
- Girona II	Clau 2.2.d
- Mas Biel	Clau 2.2.e
- Mas Biel aïllada	Clau 2.2.f
- Les Pedreres	Clau 2.2.g
- Carrer Bellavista	Clau 2.2.h
- Carrer St. Jordi	Clau 2.2.i
- Polígon fina	Clau 2.2.j
- Montjuïc	Clau 2.2.k
- Mas Catofa A	Clau 2.2.l
- Unifamiliar Mas Barril II	Clau 2.2.m
- St. Daniel	Clau 2.2.n
- C. Carles Riba	Clau 2.2.o

- Campdorà Clau 2.2.p
- Carrer Lluís Borrassà Clau 2.2.q

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	A la subzona 2.2.a i 2.2.i: 250 m <sup>2</sup> A la subzona 2.2.b, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.l i 2.2.p: 400 m <sup>2</sup> A la subzona 2.2.c: 250 m <sup>2</sup> A la subzona 2.2.d: 600 m <sup>2</sup> en edificacions en filera i 300 m <sup>2</sup> en aïllades. A la subzona 2.2.e: 240 m <sup>2</sup> Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla General.
Parcel·la mínima	art. 55	A la subzona 2.2.g: l'existent, no s'admet cap divisió. A la subzona 2.2.j: 380 m <sup>2</sup> A la subzona 2.2.k, 2.2.n i 2.2.q: 600 m <sup>2</sup> A la subzona 2.2.o: 350 m <sup>2</sup> A la subzona 2.2.m: 600 m <sup>2</sup>
Regularització de la parcel·la	art. 56	A la subzona 2.2.a, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.i i 2.2.q: 12 m A la subzona 2.2.b i 2.2.p: 14 m A la subzona 2.2.c: 9 m A la subzona 2.2.e: 8 m A la subzona 2.2.k i 2.2.m: 15 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	
Edificabilitat	art. 64	0,6 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 2.2.c: 0,625 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 2.2.d: 1,5 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 2.2.e: 0,58 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 2.2.f: 0,37 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 2.2.j, 2.2.n, 2.2.m i 2.2.p: 0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Edifi màx. de la parcel·la	art. 65	A la subzona 2.2.l el sostre màxim per parcel·la és de 150 m <sup>2</sup> st. A la subzona 2.2.o el sostre màxim per parcel·la és de 191 m <sup>2</sup> st.
Ocupació màxima	art. 66	40% A la subzona 2.2.b, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.k, 2.2.n i 2.2.m: 30% A la subzona 2.2.c: 24% A la subzona 2.2.d: 50%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	Serà preferentment ajardinat.
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	A la subzona 2.2.j, 2.2.o i 2.2.q l'edificació es col·locarà segons l'ocupació relativa o predeterminada en el plànol d'ordenació del sòl urbà.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	

Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	
Elements sortints	art. 78	
Ventilació i il·luminació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	A la subzona 2.2.j i 2.2.p l'alçada reguladora màxima és de 4,00 m
Punt d'aplicació de l'AR	art. 90	
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	2(B+1) A la subzona 2.2.c, 2.2.d, 2.2.k i 2.2.m: 3(B+2) A la subzona 2.2.j i 2.2.p: 1(B)
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	A la subzona 2.2.a, 2.2.e, 2.2.f i 2.2.h: 3 m
		A la subzona 2.2.b, 2.2.c i 2.2.m: 4 m
		A la subzona 2.2.d: 3 m, en les edificacions en filera es permet alinear la façana a vial sempre que el nombre de plantes no superi el nombre de 2 (B+1).
		A la subzona 2.2.i: 3m, excepte en el passeig St. Joan Bosco que serà de 6 m
		A la subzona 2.2.j, 2.2.p i 2.2.q: les assenyalades en el plànol d'ordenació del sòl urbà
		A la subzona 2.2.k: 5 m
		A la subzona 2.2.l: 2m
		A la subzona 2.2.n: 6m
Separacions mínimes	art. 93	A la subzona 2.2.a, 2.2.i i 2.2.n: 2 m
		A la subzona 2.2.b, 2.2.d, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.k i 2.2.m: 3 m
		A la subzona 2.2.e: 0 m dins d'una mateixa promoció i 3 m al final del grup en filera.
		A la subzona 2.2.g i 2.2.p: 2 m, excepte si es tracta d'una edificació que s'adossa a una mitgera existent o sol·licita permís d'obres simultàniament amb un dels veïns colindants amb el que conformaria un habitatge aparellat.
		A la subzona 2.2.j i 2.2.q: les assenyalades en el plànol d'ordenació del sòl urbà.
		A la subzona 2.2.l les plantes pis: 2,50 m
		A la subzona 2.2.a i 2.2.i: 4 m
		A la subzona 2.2.b, 2.2.e, 2.2.f, 2.2.h i 2.2.m: 6 m
Separacions mínimes	art. 93	A la subzona 2.2.c: 8 m
		A la subzona 2.2.d i 2.2.k: 3 m
		A la subzona 2.2.g: 2 m, excepte si es tracta d'una edificació que s'adossa a una mitgera existent o sol·licita permís d'obres simultàniament amb un dels veïns colindants amb el que conformaria un habitatge aparellat.
		A la subzona 2.2.j, 2.2.p i 2.2.q: les assenyalades en el plànol d'ordenació del sòl urbà.
		A la subzona 2.2.l: 5 m
		A la subzona 2.2.n: 25 m

Construccions auxiliars	art. 94	A la subzona 2.2.a, 2.2.b, 2.2.c, 2.2.e, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.i, 2.2.k i 2.2.m es permet una construcció auxiliar ocupant un màxim del 4 % de la superfície de la parcel·la, sense esgotar la intensitat neta de l'edificació principal. Aquesta construcció s'haurà d'adossar a l'edificació principal excepte en el cas que el pendent natural del terreny en la direcció normal a la façana presenti un desnivell d'1,80m a 6 m de la façana en el qual cas s'admetrà ocupant en 1/4 part de la façana la franja de separació al carrer. A la subzona 2.2.q no es permeten.
-------------------------	---------	--

## 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant (1)	Sanitari:	Compatible (7)
Hab. plurifamiliar:	Incompatible	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Incompatible	Recreatiu:	Incompatible
Comerç gran: (GEC)	Incompatible	Restauració:	Compatible (8)
Comerç territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible (4)	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Compatible (5)	Aparcament:	Compatible (9)
Estació de servei:	Compatible (6)		

### OBSERVACIONS:

- A la subzona 2.2.d, únicament en les edificacions en filera, s'admet 1 habitatge per cada 150m<sup>2</sup> de parcel·la.
- A la subzona 2.2.g s'admet l'ús plurifamiliar si aquest ús és el que tenia en el moment d'aprovar inicialment el Pla General.
- (1) A la subzona 2.2.m es podran construir dos habitatges unifamiliars aparellats si la parcel·la és igual o superior a 800 m<sup>2</sup>.
- A la subzona 2.2.q es podran construir dos habitatges unifamiliars aparellats si la aprcel·la és igual o superior a 700 m<sup>2</sup>
- (2) S'admeten comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m<sup>2</sup>)
- (3) S'admeten fins a un màxim de vint-i-cinc (25%) de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la.  
S'admeten els despatxos de professionals liberals.
- (4) S'admet limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a mínim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mímmes
- (5) S'admet únicament les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten els tallers de reparació de vehicles amb una superfície que no superi els tres-cents (300) metres quadrats, i separats per carrers o franges de quinze (15) metres de la primera residència.
- (6) S'admeten amb una superfície que no superi els tres-cents metres quadrats (300 m<sup>2</sup>), i separats per carrers o franges de quinze metres (15 m) de la primera residència.
- (7) S'admeten amb les següents condicions:
- Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) limitat a un màxim de 10 parcel·les mímmes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6 m.
  - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars). Els dispensaris s'admeten limitats a un màxim de 4 parcel·les mímmes i els consultoris i ambulatoris de malalts amb un màxim del 25% del sostre edificable.
  - Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) limitat a un màxim de 10 parcel·les mímmes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6 m.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) s'admeten amb un màxim del 25% del sostre edificable.</li> </ul>
	S'admeten únicament els de classe D (Restaurants) amb les següents condicions:
(8)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superfície mínima de la parcel·la: 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- Ocupació de parcel·la: id/ resta 50%</li> <li>- Ajardinament: pàrkig arbrat.</li> <li>- Separacions: Es doblaran les fixades per la zona</li> <li>- Usos: no simultaneïtat excepte habitatge propi.</li> <li>- Pàrkig: 1 plaça cada 4 persones.</li> </ul>
(9)	S'admet únicament com a ús complementari

## 6. CONDICIONS D'APARCAMENT

PARÀMETRES

Regulació particular de l'aparcament

COND. GENERALS

art. 112-116

CONDICIONS ESPECÍFIQUES

### Clau 2.3. Zona d'edificació suburbana.

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

El tipus d'ordenació és d'ordenació aïllada.

S'adjunta a continuació la fitxa de l'annex normatiu de la unitat d'actuació 67 "Montori-Montilivi":

**UNITAT D'ACTUACIÓ – 67.****MONTORI-MONTILIVI****ÀMBIT:**

- Terrenys que limiten amb el sòl no urbanitzable del Puig de Montilivi.
- La superfície del sector és de 19.464 m<sup>2</sup>.

**OBJECTIUS GENERALS:**

- Ordenació dels terrenys, amb una tipologia de ciutat jardí de baixa densitat.
- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta destinat a espais lliures i vialitat.
- Urbanització a càrrec dels promotores del sòl destinat a sistema viari i d'espais lliures.

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

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m <sup>2</sup>	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		19.464	100,00
Sostre màxim (m <sup>2</sup> sostre):	7.281		
Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl):	0.37		
Ús global:	RESIDENCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		5.017	26
Viari:	2.563		
Espais lliures:	2.454		
Equipaments:			
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		14.447	74
Residencial:	14.447		
ALTRES DETERMINACIONS:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 2.2b, 2.3a</li> <li>- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 2 (Ordenació detallada, gestió i execució del sòl urbà, escala 1: 2.000).</li> </ul>			

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

- La Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de cooperació.
- Determinacions específiques: Desenvolupament a través d'un Pla de Millora Urbana.

**9. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ**

Els objectius que es proposa la modificació són:

- Assegurar una millor implantació urbana de les futures edificacions i la integració a les tipologies de l'entorn.
- Optimitzar la funcionalitat del sistema viari de l'entorn.
- Millorar la geometria de les futures parcel·les resultants.
- Obtenir major superfície de sòl públic.
- Facilitar l'execució del polígon.
- Ajustar la vialitat del carrer Montori.

Els criteris adoptats per assolir els objectius han estat:

- Modificar l'ordenació preestablerta en el plànols d'ordenació del pla general per a permetre una millor formació de les parcel·les i millor funcionament dels accessos a les parcel·les resultants.
- Establir una nova vialitat per una millor ordenació del sector.
- Ajustar la delimitació del polígon d'actuació urbanística als límits de la propietat inclosa en l'àmbit i a l'aixecament topogràfic actualitzat.
- Ampliar el sòl públic dels sistemes viari i de places, parcs i jardins urbans, en detriment del sòl d'aprofitament privat.
- Canviar el sistema d'execució del polígon d'actuació de cooperació a compensació bàsica.
- Ajustar els límits entre la clau de vialitat A.2 i la clau 2.1 d'aprofitament privat en el cul-de-sac del carrer Montori per possibilitar la condició de solar de les parcel·les núm. 21 i 23 del carrer Montori.

## 10. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit objecte de modificació es troba dins una trama de teixit residencial de ciutat jardí de baixa densitat, ordenant-se segons el planejament vigent en base a les disposicions de les zones 2.2.b i 2.3.a. La present modificació proposa que l'ordenació s'ajusti als paràmetres de la zona 2.2 amb unes subclaus de nova creació tant per habitatge lliure com per al sòl destinat a habitatges de protecció pública. S'incrementa la densitat del sector amb un increment no significatiu del sostre edificable (23,97 m<sup>2</sup> st que representa un 0,33% del sostre del PA, amb la conseqüència que al aplicar una cessió del 15% enllloc del 10% genera una diferència de 1,20 m<sup>2</sup> st).

Es modifica la disposició de la vialitat que preveia el pla general, obrint un nou carrer que facilita una millor distribució de parcel·les i de l'aprofitament urbanístic, alhora optimitza les circulacions. Les parcel·les resultants obtenen una geometria més regular, menys allargades i amb un major aprofitament del sòl. La proposta suposa també un increment del sistema d'espais lliures del municipi i del sistema de comunicació.

Fora del polígon s'ajusten d'una banda (i a raó de l'elaboració d'un topogràfic) els límits del polígon tot afegint unes superfícies (inferiors al 2% del total) que s'incorporen en part als sistemes d'espais verds i viari; el límit d'unes parcel·les de qualificació residencial amb el sistema viari, per aconseguir que afrontin avia pública i tinguin condició de solar.

D'acord amb la disposició transitòria tercera del DLEG 1/2010 text refós de la LUC, es reserven 15 habitatges de protecció pública, que representen un 30% del sostre residencial de nova implantació; d'aquests un 20%, com a mínim, s'han de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. La totalitat de l'habitacle de protecció s'ubicarà dins els sòls de la nova qualificació urbanística 2.2.r\_hp.

La reserva per a espais lliures de la fitxa del polígon inclosa en l'annex normatiu del PGOU és de 2.454 m<sup>2</sup>, i mitjançant la present modificació puntual aquesta passa a 2.738,79 m<sup>2</sup>, que representa un augment de 284,79 m<sup>2</sup>. El sòl destinat a sistema viari augmenta de 2.563 m<sup>2</sup> a 3.485,87 m<sup>2</sup>.

Les condicions de gestió i execució del sector establert en el planejament vigent determinaven l'execució del polígon pel sistema de cooperació; la present modificació canvia el sistema a compensació bàsica. També s'elimina, a raó de la present modificació, la condició de desenvolupament a través de pla de millora urbana.

## 11. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIE I ESTÀNDARDS. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT RESERVES PER A SISTEMES URBANÍSTICS.

El quadre adjunt resumeix les superfícies i edificabilitats del planejament vigent i del proposat a l'àmbit de la modificació:

PLANEJAMENT VIGENT				PLANEJAMENT PROPOSTA						
		m <sup>2</sup>	% PA	% Mod	sostre	m <sup>2</sup>	% PA	% Mod	sostre	% st total
PA-67	sistemes	A.2	2.563,00			3.485,87				
		C.1	2.454,00			2.738,79				
	suma	5.017,00	25,78%	25,48%		6.224,66	31,71%	31,61%		
	zones	2.2.b	7.511,00	38,59%	38,14%	4.506,60				
		2.3.a	6.936,00	35,64%	35,22%	2.774,40				
		2.2.s				4.400,29	22,41%		2.420,16	32,82%
		2.2.r				4.766,37	24,28%		2.621,50	35,55%
		2.2.r_hp				4.241,00	21,60%		2.332,55	31,63%
	suma	14.447,00	74,22%	73,37%	7.281,00	13.407,66	68,29%	68,09%	7.374,21	100,00%
	TOTAL	19.464,00	100,00%	98,85%	7.281,00	19.632,32	100,00%	99,70%	7.374,21	100,00%
FORA PA	sistemes		m <sup>2</sup>	% Mod	sostre	m <sup>2</sup>	%	% Mod	sostre	
		A.2	18,33			58,83				
		C.2	74,69							
	suma	93,02		0,47%		58,83			0,30%	
	zones	2.1	118,97		118,97					
		2.2.b	15,16		9,10					
	suma	134,13		0,68%	128,07					
	TOTAL	227,15		1,15%	128,07					
AMBIT	TOTAL MOD	19.691,15		100,00%	7.409,07	19.691,15		100,00%	7.374,64	

Es constata:

- Que la modificació no comporta increment de sostre edificable (passa de 7.409,07 m<sup>2</sup> st en el planejament vigent a 7.374,64 m<sup>2</sup> st en la proposta de modificació)
- Que el sistema d'espais lliures públics s'incrementa en 284 m<sup>2</sup>. En relació als sistemes d'espais lliures públics o privats – sistema d'espais oberts, l'increment queda en 210,10 m<sup>2</sup> de sòl atès que 74,69 m<sup>2</sup> de sòl de sistema de boscos (clau C.2), de titularitat privada, es qualifica de sistema de places parcs i jardins urbans de titularitat pública.
- Que si, com s'exposa al punt 3 de la memòria, es considera un increment de la densitat de 7 habitatges lliures i 8 habitatges de protecció pública, en aplicació de les reserves de terrenys per a sistemes establerts a l'art. 100.2 de la LUC caldrà un increment del sòl qualificat de sistemes d'espais lliures i equipaments de:
  - Pel que fa als habitatges lliures:

$$7 \text{ Hab.} \times 10 \text{ m}^2 \text{ sòl / hab.} = 70 \text{ m}^2 \text{ d'increment de sòl de sistemes}$$

- b. Pel que fa als nous habitatges de protecció (8), no cal preveure la reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments atès que el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al 30% de sostre reservat per habitatges de protecció pública (31 hab.) és superior al nombre d'habitatges de protecció de la reserva establerta en la modificació (15 hab.):

$$2.212 \text{ m}^2 \text{ de sostre de protecció pública} / 70 \text{ m}^2 = 31 \text{ habitatges}$$

Es constata que l'increment del sistema d'espais lliures de la modificació (210,10 m<sup>2</sup>) supera amb escreix les reserves complementàries per augment de densitat, establertes a l'art. 100.2 de la LUC (70 m<sup>2</sup>).

4. Que dels 128,07 m<sup>2</sup> de sostre del planejament vigent fora del PA, 69,24 m<sup>2</sup> corresponen a restes de les finques ja incloses en el mateix PA que, a raó de l'aixecament topogràfic, es reconeixen com a precisió de límits dins el PA tal com es preveu a l'art. 17 de les NNUU del PGOU. La resta, 58,83 m<sup>2</sup> st, corresponen al reconeixement com a sistema viari d'uns terrenys externs al PA qualificats de zona d'aprofitament en el planejament vigent, i que per tant, no computen com a edificabilitat del PA. Se'n deriva que el PA té un increment d'edificabilitat de 23,97 m<sup>2</sup> de sostre. En el quadre es reflecteix el resum de les edificabilitats:

	Vigent	Modificació	Increment
Delimitació PA	7.281,00	7.374,21	
Precisió límits	69,24		
Total	7.350,24	7.374,21	23,97

## 12. MEMÒRIA SOCIAL

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

El PGOU vigent, determina que el PA 67 Montori - Montilivi es desenvoluparà a través d'un pla de millora urbana. Per tant, segons el punt 3r de la DT Tercera de la LUC procedeix, mitjançant planejament derivat (PMU), la reserva per habitatge de protecció pública del 30% del sostre residencial de nova implantació, si bé de l'ordenació en resultarien parcel·les no aptes per a la seva qualificació com a habitatge de protecció (edificabilitat mitjana de 316,56 m<sup>2</sup> de st).

El present document, reserva el 30 % del sostre residencial de nova implantació per a habitatges amb protecció pública, garantint que com a mínim el 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general o especial. Del total de 38 habitatges previstos mitjançant la modificació puntual, 15 seran habitatge social (clau 2.2.r\_hp). De l'ordenació d'aquesta subzona en resulten parcel·les d'una edificabilitat mitjana de 176,93 m<sup>2</sup> de sostre (uns 140 m<sup>2</sup> útils) que en cas dels HPP la mitjana mínima és de 147,48 m<sup>2</sup> st (uns 120 m<sup>2</sup> útils).

El model urbanístic d'aquest polígon són habitatges unifamiliars aïllats, aparellats o en filera, el mateix que s'adulta pels habitatges amb protecció pública, resolts exclusivament en PB o en PB+1, amb pati. Atesa la dimensió de les parcel·les d'habitacions de protecció, es podran destinar en part a la tipologia per famílies nombroses la superfície màxima útil de la qual és de 120m<sup>2</sup>, que sumats als annexos vinculats al l'habitació com són el garatge (25m<sup>2</sup> de superfície útil) i el traster (8m<sup>2</sup> de superfície útil), estableixen un màxim de 153m<sup>2</sup> de superfície útil. Es facilita la viabilitat de la promoció admetent tipologies que resolen tot el programa de l'habitació en planta baixa. Aquesta característica, a banda reduir les barreres arquitectòniques, possibilita l'ús de sistemes constructius més econòmics, pel fet de simplificar l'estructura o eliminar soterranis.

## 13. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

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

## 14. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

### 1. CRITERIS I OBJECTIUS

Aquest apartat es redacta en compliment de l'article 59 del DL 1/2010, que en relació a la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal, apartat 3.d:

*"L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i, la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."*

Els objectius d'aquest document són:

- Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial. Per tant, no s'escau la justificació específica.
- Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions.
- Es considera la relació entre les aportacions impositives de les edificacions resultants i les despeses de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. En l'apartat següent i en compliment de l'article esmentat es fa una valoració dels nivells mínims d'IBI necessaris per a garantir la sostenibilitat de l'actuació.

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

#### 2.a Ingressos i despeses:

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

---

- Manteniment de serveis, vialitat i espais lliures (incloent l'enllumenat públic, neteja i vigilància).

Els ingressos associats al sector són els següents:

---

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

Per tal d'avaluar l'impacte de l'actuació en les finances públiques hem partit dels següents supòsits:

---

- En aquest àmbit no s'inclou cap implantació d'equipaments per la qual cosa no genera despeses a l'administració actuant (ajuntament de Girona).
- La cessió d'aprofitament urbanístic, que s'obté lliure de càrregues d'urbanització, s'incorporarà al patrimoni de sòl i habitatge.
- La urbanització dels sòls d'espais lliures i vialitat inclosos en l'àmbit s'imputa íntegrament als propietaris de l'aprofitament privat del polígon.
- Finalment el manteniment d'infraestructures, serveis i espais lliures haurà d'ésser suportat per l'IBI que generi la pròpia actuació.

#### 2.b. Ingressos extraordinaris generats per a l'execució de la UA

L'execució de la UA comportarà la cessió del sol corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

## 2.c. Despeses de manteniment:

Per avaluar la sostenibilitat econòmica del manteniment a efectes de l'IBI és té en compte la totalitat de les infraestructures en relació a la totalitat del sostre edificable. Per avaluar el cost de manteniment mig s'ha considerat una despesa de 1,80 €/m<sup>2</sup> any per zones verdes boscoses i de 2,20 €/m<sup>2</sup> per viari (valor mitjà de viari atès que està en una zona poc transitada i que serà, previsiblement, d'ús quasi exclusiu de veïns).

En el quadre següent es resumeixen els costos anuals previstos:

### Costos manteniment proposta

Sistema	Amidament	unitat	€/unitat	Parcial
C.1	2.738,79	[m <sup>2</sup> ]	1,80 €	4.929,82 €
A.2	3.485,87	[m <sup>2</sup> ]	2,20 €	7.668,91 €
TOTALS	6.224,66			12.598,74 €

Aquest cost implica una repercussió mitja per m<sup>2</sup> de sòl de 0,94 €/m<sup>2</sup> i any i de sostre de 1,71 €/m<sup>2</sup> i any.

## 2.d Avaluació impacte sobre l'IBI

A continuació es calcula el nivell mínim d'IBI necessari per afrontar el manteniment de les infraestructures i serveis. El valor probable de la parcel·la edificada s'ha estimat en base a la mostra de les existents a l'entorn immediat amb la mateixa qualificació i dimensió.

Repercussió vcad parcel·la urbanitzada	25,4 €/m <sup>2</sup> sòl
Repercussió mitjà vcad parcel·la edificada	285,23 €/m <sup>2</sup> sòl
Tipus ordenances fiscals	0,886%
Quota parcel·la urbanitzada	0,23 €/m <sup>2</sup> sòl
Quota mitjana parcel·la	2,53 €/m <sup>2</sup> sòl
Repercussió costos	1,71 €/m <sup>2</sup> sòl

De les repercussions calculades i d'acord amb el supòsit anterior, es desprèn que les quotes d'IBI seran de 0,94 €/m<sup>2</sup> de sòl pels solars, que un cop edificats passarà a uns 1,71 €/m<sup>2</sup> de sòl.

Els costos de manteniment representen un 37% de l'IBI, percentatge que està entre el 30 i el 40% de l'IBI que s'estableixen com a valors de referència. Pel manteniment de les infraestructures i serveis. Es constata doncs, que s'assoleix l'equilibri.

D'altra banda aquests ingressos per IBI no s'assoleixen fins que es construeixin les edificacions. Per aquests motius, es fixa l'obligació de què els propietaris es constitueixin en una junta de conservació que es farà càrec del manteniment dels vials i del sistema de places parcs i jardins urbans inclosos dins la UA, dins els terminis establerts per la legislació urbanística o fins que s'edifiquin un 50% de les parcel·les previstes.

## 2.e Conclusions

- Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial.
- El balanç econòmic dels ingressos per cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic és favorable per la hisenda municipal.
- Els costos de manteniment de les infraestructures i espais lliures poden ser suportats per l'IBI que genera la UA.

- La major part dels ingressos per IBI no s'assoleixen fins que es construeixin les edificacions. Per aquests motius, es fixa l'obligació de què els propietaris es constitueixin en una junta de conservació que es farà càrec del manteniment dels vials i del sistema de places parcs i jardins urbans inclosos dins la UA, dins els terminis establerts per la legislació urbanística o fins que s'edifiquin un 75% de les parcel·les previstes.
- Per tant, es conclou que l'actuació té impacte positiu sobre les finances de l'ajuntament

## 15. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

La modificació no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, per tant i d'acord amb l'art. 3.1 del D 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha de incorporar l'estudi de mobilitat.

Tanmateix, l'actuació facilita l'obertura d'un nou vial a l'interior de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística, no previst en l'ordenació del PGOU, el qual millora substancialment la mobilitat de cotxes i vianants i facilita l'ordenació de les parcel·les resultants, connectant el carrer de Montori amb el vial ja previst en l'àmbit.

## 16. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

La modificació no produeix diferències en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient i, compleix amb l'objectiu i directrius establerts respectivament als arts. 3 i 9 de la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la LUC. Per tant, d'acord amb l'establert a l'art. 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaliació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

### 16.1 Informe ambiental.

#### Descripció de les característiques de la modificació:

L'àmbit de la modificació correspon a sòl classificat d'urbà no consolidat, inclòs en la unitat d'actuació Montori-Montilivi, que limita amb el carrer Montori, el carrer d'Ullastret, el darrera dels habitatges unifamiliars amb front al carrer Ullastret i amb el sòl no urbanitzable del Puig de Montilivi. La seva superfície total és de 19.677,42 m<sup>2</sup>.

Els objectius de la modificació han de permetre:

- Modificar l'ordenació per a permetre una millor formació de les parcel·les i millor funcionament dels accessos a les parcel·les resultants. S'ajusten els paràmetres de la zona 2.2 amb unes subclaus de nova creació per a habitatge lliure (2.2.r i 2.2.s) i per al sòl destinat a habitatges de protecció pública (2.2.r\_hp).
- Establir una nova vialitat per a una millor ordenació del sector, obrint un nou carrer.
- Ajustar la delimitació del polígon d'actuació urbanística als límits de la propietat.
- Ampliar el sòl públic dels sistemes viaris i de places, parcs i jardins urbans, en detriment del sòl d'aprofitament privat.
- Canviar el sistema d'execució del polígon d'actuació de cooperació a compensació bàsica.
- Ajustar els límits entre la clau de vialitat A.2 i la clau 2.1 d'aprofitament privat en el cul-de-sac del carrer Montori per possibilitar la condició de solar de dues parcel·les del carrer Montori.

#### Marc normatiu:

Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats; modificada per la llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

Disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

#### Avaluació ambiental

En relació amb el medi natural, la proposta de modificació afecta una zona urbana no consolidada, actualment ocupada per un jardí que ocupa gairebé la meitat de l'àmbit i la resta per vegetació de bosc primari i vegetació arbustiva, no sotmès a cap figura de protecció. Els sistemes de places, parcs i jardins urbans de la nova proposta de planejament mantenen algunes zones arbrades de l'extrem nord-est i est de l'àmbit. En tot cas, es tracta d'un entorn vegetal força antropitzat i de poc interès ecològic. Així doncs, la modificació prevista no té efectes significatius sobre el medi.

En relació amb la hidrologia, l'àmbit no limita amb cap curs fluvial ni àrea inundable. Així doncs, es conclou que la modificació no té efectes significatius sobre la hidrologia.

En relació amb la demanda d'aigua i el sanejament, la modificació no implica un canvi d'usos respecte al planejament vigent, és a dir, els nous habitatges implicaran un augment de la demanda d'aigua i de les aigües residuals respecte la situació actual. En tot cas, es tracta d'un volum poc significatiu en el conjunt del municipi i el sector disposa dels serveis d'abastament i gestió adequats i, per tant; no s'esperen efectes significatius sobre la gestió de la demanda d'aigua i el sanejament.

Pel que fa a la generació de residus, l'àmbit disposarà dels serveis de gestió adequats. El tipus d'activitat prevista no tindrà efectes significatius de contaminació acústica. En ambdós casos, no s'esperen efectes ambientals significatius.

Pel que fa als usos i ocupació del sòl, s'incrementa la densitat del sector sense incrementar-ne el sostre edificable total i s'incorporen 15 habitatges de protecció oficial. A més, la reserva d'espais públics C.1 augmenta 307,73 m<sup>2</sup> (de 2.454 m<sup>2</sup> a 2.761,73 m<sup>2</sup>). Així doncs, no s'esperen efectes significatius sobre els usos i l'ocupació del sòl i, en tot cas, lleugerament positius.

Pel que fa a la mobilitat generada, s'augmenta el sòl destinat a sistema viari A.2 de 2.563 m<sup>2</sup> a 3.462,93 m<sup>2</sup>. Aquest fet es deu a l'obertura del nou carrer que facilita una millor distribució de les parcel·les i de l'aprofitament urbanístic i n'optimitza la circulació. Així doncs, no es preveuen canvis significatius sobre la mobilitat i, en tot cas, lleugerament positius.

Vist l'abast i objecte de la modificació, i analitzats els diferents vectors ambientals, es conclou que la proposta de modificació puntual del PGOU núm. 69 NO TÉ EFECTES SIGNIFICATIUS SOBRE EL MEDI AMBIENT.

Es considera que la modificació puntual del PGOU núm. 69 P.A 67 Montori - Montilivi no ha d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'apartat 6, lletra c), de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, per la manca d'efectes significatius que produeix sobre el medi ambient (tal com es detalla en el present informe) i per tractar-se d'una modificació de planejament urbanístic que es refereix només a sòl urbà, no inclosa en l'apartat quart de la lletra a) de l'esmentat apartat 6.



## ANNEX I. DOCUMENT DE SÍNTESI



### MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 69 “P.A. 67 MONTORI – MONTILIVI”

#### SITUACIÓ I ÀMBIT:

La modificació puntual del Pla General afecta a l'àmbit delimitat pel polígon d'actuació urbanística 67 Montori – Montilivi i una petita franja del carrer Montori en la que s'ajusta el límit entre la vialitat i la zona d'aprofitament privat.

L'àmbit del polígon d'actuació és el delimitat als plànols i es correspon amb sòl classificat d'urbà no consolidat, inclòs en la unitat d'actuació 67 Montori – Montilivi, que limita amb el sòl no urbanitzable del Puig de Montilivi, el carrer Montori, el carrer d'Ullastret i el darrera dels habitatges unifamiliars amb front al carrer d'Ullastret.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és 19.691,15 m<sup>2</sup>. Que es correspon a la superfície del PA-67 segons la seva fitxa del PGOU, 19.464 m<sup>2</sup>, 19.632,32 m<sup>2</sup> segons aixecament topogràfic, i a 58,83 m<sup>2</sup> fora del polígon d'actuació (P.A.).

#### ÀMBIT DE LA SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES:

Àmbit de la modificació puntual del text refós del PGOU número 69.

#### ABAST DE LA SUSPENSIÓ:

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'accord d'aprovació inicial i de suspensió.

#### ABAST DE LA MODIFICACIÓ:

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 69 del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona per a la modificació de les condicions d'ordenació del polígon d'actuació PA-67 Montori-Montilivi, pel que fa a la delimitació del sistema viari, les zones verdes i les zones d'aprofitament privat, així com el canvi de qualificació residencial, amb la finalitat de millorar la mobilitat del polígon i la implantació de les noves edificacions. També incorpora fora de l'àmbit del polígon un ajust de la vialitat en el carrer de Montori per adaptar el planejament a la realitat.

#### TRAMITACIÓ:

Aprovació inicial
Aprovació provisional
Aprovació definitiva



## **II. NORMATIVA**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

#### **Article 1. Naturalesa i objecte**

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 69 del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona per a la modificació de les condicions d'ordenació del polígon d'actuació PA-67 Montori-Montilivi, pel que fa a la delimitació del sistema viari, les zones verdes i les zones d'aprofitament privat, així com el canvi de qualificació residencial, amb la finalitat de millorar la mobilitat del polígon i la implantació de les noves edificacions. També incorpora fora de l'àmbit del polígon un ajust de la vialitat en el carrer de Montori per adaptar el planejament a la realitat.

#### **Article 2. Situació i àmbit**

La modificació puntual del Pla General afecta a l'àmbit delimitat pel polígon d'actuació urbanística 67 Montori – Montilivi i una petita franja del carrer Montori en la que s'ajusta el límit entre la vialitat i la zona d'aprofitament privat.

L'àmbit del polígon d'actuació és el delimitat als plànols i es correspon amb sòl classificat d'urbà no consolidat, inclos en la unitat d'actuació 67 Montori – Montilivi, que limita amb el sòl no urbanitzable del Puig de Montilivi, el carrer Montori, el carrer d'Ullastret i el darrera dels habitatges unifamiliars amb front al carrer d'Ullastret.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és 19.691,15 m<sup>2</sup>. Que es correspon a la superfície del PA-67 segons la seva fitxa del PGOU, 19.464 m<sup>2</sup>, 19.632,32 m<sup>2</sup> segons aixecament topogràfic, i a 58,83 m<sup>2</sup> fora del polígon d'actuació (P.A.).

#### **Article 3. Obligatorietat**

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

#### **Article 4. Vigència**

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

#### **Article 5. Interpretació**

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

#### **Article 6. Determinacions**

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

- Memòria
- Normativa
- Pla d'etapes i evaluació econòmica-financera
- Plànols

## CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### Article 7. Classificació del sòl

La classificació del sòl inclòs en l'àmbit de la modificació número 64 del PGOU és la de sòl urbà no consolidat d'acord amb el planejament vigent.

### Article 8. Qualificació del sòl

La present modificació qualifica els sòls de:

- Sistema viari, xarxa viària urbana clau A.2 (art.127 i ss NNUU)
- Sistema de places, parcs i jardins urbans, clau C.1 (art.144 i ss NNUU)
- Subzona de ciutat jardí, clau 2.2 (art. 207 NNUU)

#### Clau 2.2. Zona de ciutat jardí.

### Article 207. Zona de ciutat jardí. Clau 2.2

#### 1. DEFINICIÓ:

Comprèn els sòls urbans en què l'edificació respon a creixement de baixa densitat realitzats en habitatges unifamiliars envoltats normalment de vegetació de caràcter privat. Inclou alguns creixements unifamiliars entre mitgeres construïts a partir de paràmetres aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

#### 2. 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 2.2.a
- Tipus 2	Clau 2.2.b
- Unifamiliar entre mitgeres Mas Barril I	Clau 2.2.c
- Girona II	Clau 2.2.d
- Mas Biel	Clau 2.2.e
- Mas Biel aïllada	Clau 2.2.f
- Les Pedreres	Clau 2.2.g
- Carrer Bellavista	Clau 2.2.h
- Carrer St. Jordi	Clau 2.2.i
- Polígon fina	Clau 2.2.j
- Montjuïc	Clau 2.2.k
- Mas Catofa A	Clau 2.2.l
- Unifamiliar Mas Barril II	Clau 2.2.m
- St. Daniel	Clau 2.2.n
- C. Carles Riba	Clau 2.2.o
- Campdorà	Clau 2.2.p
- Carrer Lluís Borrassà	Clau 2.2.q
- Montori-Montilivi 1	Clau 2.2.r
- Montori-Montilivi 1_hp	Clau 2.2.r_hp
- Montori-Montilivi 2	Clau 2.2.s

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	<p>A la subzona 2.2.a i 2.2.i: 250 m<sup>2</sup></p> <p>A la subzona 2.2.b, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.l i 2.2.p i <a href="#">2.2.s</a>: 400 m<sup>2</sup></p> <p>A la subzona 2.2.c, <a href="#">2.2.r</a> i <a href="#">2.2.r_hp</a>: 250 m<sup>2</sup></p> <p>A la subzona 2.2.d: 600 m<sup>2</sup> en edificacions en filera i 300 m<sup>2</sup> en aïllades.</p> <p>A la subzona 2.2.e: 240 m<sup>2</sup></p>
Parcel·la mínima	art. 55	<p>A la subzona 2.2.g: l'existent, no s'admet cap divisió.</p> <p>A la subzona 2.2.j: 380 m<sup>2</sup></p> <p>A la subzona 2.2.k, 2.2.n i 2.2.q: 600 m<sup>2</sup></p> <p>A la subzona 2.2.o: 350 m<sup>2</sup></p> <p>A la subzona 2.2.m: 600 m<sup>2</sup></p> <p>Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla General.</p>
Regularització de la parcel·la	art. 56	<p>A la subzona 2.2.a, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.i i 2.2.q i <a href="#">2.2.s</a>: 12 m</p> <p>A la subzona 2.2.b i 2.2.p: 14 m</p>
Front mínim de parcel·la	art. 57	<p>A la subzona 2.2.c: 9 m</p> <p>A la subzona 2.2.e: 8 m</p> <p>A la subzona 2.2.k i 2.2.m: 15 m</p> <p><a href="#">A la subzona 2.2.r i 2.2.r_hp: 10 m</a></p>
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	0,6 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Edificabilitat	art. 64	<p>A la subzona 2.2.c: 0,625 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</p> <p>A la subzona 2.2.d: 1,5 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</p> <p>A la subzona 2.2.e: 0,58 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</p> <p>A la subzona 2.2.f: 0,37 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</p> <p>A la subzona 2.2.j, 2.2.n, 2.2.m i 2.2.p: 0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</p> <p><a href="#">A la subzona 2.2.r, 2.2.r_hp i 2.2.s: 0,55 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</a></p>
Edifi màx. de la parcel·la	art. 65	<p>A la subzona 2.2.l el sostre màxim per parcel·la és de 150 m<sup>2</sup>st.</p> <p>A la subzona 2.2.o el sostre màxim per parcel·la és de 191 m<sup>2</sup>st.</p>
Ocupació màxima	art. 66	<p>40%</p> <p>A la subzona 2.2.b, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.k, 2.2.n i 2.2.m: 30%</p> <p>A la subzona 2.2.c: 24%</p> <p>A la subzona 2.2.d <a href="#">i 2.2.s</a>: 50%</p> <p><a href="#">A la subzona 2.2.r i 2.2.r_hp: 60%</a></p>
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	Serà preferentment ajardinat.
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	

Posició de l'edificació	art. 69	A la subzona 2.2.j, 2.2.o i 2.2.q l'edificació es col·locarà segons l'ocupació relativa o predeterminada en el plàtol d'ordenació del sòl urbà.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	
Elements sortints	art. 78	
Ventilació i il·luminació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	A la subzona 2.2.j i 2.2.p l'alçada reguladora màxima és de 4,00 m
Punt d'aplicació de l'AR	art. 90	
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	2(B+1) A la subzona 2.2.c, 2.2.d, 2.2.k i 2.2.m: 3(B+2) A la subzona 2.2.j i 2.2.p: 1(B)
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	A la subzona 2.2.a, 2.2.e, 2.2.f i 2.2.h i <b>2.2.s:</b> 3 m A la subzona 2.2.b, 2.2.c i 2.2.m: 4 m A la subzona 2.2.d: 3 m, en les edificacions en filera es permet alinear la façana a vial sempre que el nombre de plantes no superi el nombre de 2 (B+1). A la subzona 2.2.i: 3m, excepte en el passeig St. Joan Bosco que serà de 6 m A la subzona 2.2.j, 2.2.p i 2.2.q: les assenyalades en el plàtol d'ordenació del sòl urbà A la subzona 2.2.k: 5 m A la subzona 2.2.l: 2m A la subzona 2.2.n: 6m <b>A la subzona 2.2.r i 2.2.r_hp:</b> 3 m, en les edificacions en filera es permet alinear el porxo a carrer; el porxo tindrà una alçada màxima de 1(B)
Separacions mínimes	art. 93	carrer lateral
		A la subzona 2.2.a, 2.2.i i 2.2.n <b>i 2.2.s.: 2 m</b> A la subzona 2.2.b, 2.2.d, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.k i 2.2.m: 3 m A la subzona 2.2.e: 0 m dins d'una mateixa promoció i 3 m al final del grup en filera. A la subzona 2.2.g i 2.2.p: 2 m, excepte si es tracta d'una edificació que s'adossa a una mitgera existent o sol·licita permís d'obres simultàniament amb un dels veïns colindants amb el que conformaria un habitatge aparellat. A la subzona 2.2.j i 2.2.q: les assenyalades

		en el plàtol d'ordenació del sòl urbà. A la subzona 2.2.l les plantes pis: 2,50 m A la subzona 2.2.r i 2.2.r_hp: 2 m. Aquesta separació es podrà eliminar i admetre habitatges adossats i en filera si se sol·licita llicència d'obres per diverses parcel·les adjacents amb un projecte unitari i almenys la meitat dels habitatges es resolen exclusivament en planta baixa.
		A la subzona 2.2.a i 2.2.i i 2.2.s: 4 m A la subzona 2.2.b, 2.2.e, 2.2.f, 2.2.h i 2.2.m: 6 m A la subzona 2.2.c: 8 m
	fons	A la subzona 2.2.d, 2.2.k, 2.2.r i 2.2.r_hp: 3 m A la subzona 2.2.g: 2 m, excepte si es tracta d'una edificació que s'adossa a una mitgera existent o sol·licita permís d'obres simultàniament amb un dels veïns colindants amb el que conformaria un habitatge aparellat. A la subzona 2.2.j, 2.2.p i 2.2.q: les assenyalades en el plàtol d'ordenació del sòl urbà. A la subzona 2.2.l: 5 m A la subzona 2.2.n: 25 m
Construccions auxiliars	art. 94	A la subzona 2.2.a, 2.2.b, 2.2.c, 2.2.e, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.i, 2.2.k, 2.2.m, 2.2.r, 2.2.r_hp i 2.2.s, es permet una construcció auxiliar ocupant un màxim del 4 % de la superfície de la parcel·la, sense esgotar la intensitat neta de l'edificació principal. Aquesta construcció s'haurà d'adossar a l'edificació principal excepte en el cas que el pendent natural del terreny en la direcció normal a la façana presenti un desnivell d'1,80m a 6 m de la façana en el qual cas s'admetrà ocupant en 1/4 part de la façana la franja de separació al carrer. A la subzona 2.2.q no es permeten.

## 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant (1)	Sanitari:	Compatible (7)
Hab. plurifamiliar:	Incompatible	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Incompatible	Recreatiu:	Incompatible
Comerç gran: (GEC)	Incompatible	Restauració:	Compatible (8)
Comerç territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible (4)	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Compatible (5)	Aparcament:	Compatible (9)
Estació de servei:	Compatible (6)		

### OBSERVACIONS:

- A la subzona 2.2.d, únicament en les edificacions en filera, s'admet 1 habitatge per cada 150m<sup>2</sup> de parcel·la.
- (1) A la subzona 2.2.g s'admet l'ús plurifamiliar si aquest ús és el que tenia en el moment daprovar inicialment el Pla General.

A la subzona 2.2.m es podran construir dos habitatges unifamiliars aparellats si la parcel·la és igual o superior a 800 m<sup>2</sup>.

A la subzona 2.2.q es podran construir dos habitatges unifamiliars aparellats si la parcel·la és igual o superior a 700 m<sup>2</sup>.

**A la subzona 2.2.r\_hp l'habitatge de protecció pública és l'únic ús admès. El projecte de reparcel·lació en fixarà la tipologia (habitatge de protecció oficial de règim general, especial, o habitatge de preu concertat) per a cada parcel·la, d'acord amb les determinacions de l'annex normatiu del Polígon d'Actuació Urbanística 67 Montori – Montilivi.**

(2)	S'admeten comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m <sup>2</sup> )
(3)	S'admeten fins a un màxim de vint-i-cinc (25%) de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals.
(4)	S'admet limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a mínim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes.
(5)	S'admet únicament les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten els tallers de reparació de vehicles amb una superfície que no superi els tres-cents (300) metres quadrats, i separats per carrers o franges de quinze (15) metres de la primera residència.
(6)	S'admeten amb una superfície que no superi els tres-cents metres quadrats (300 m <sup>2</sup> ), i separats per carrers o franges de quinze metres (15 m) de la primera residència.
(7)	S'admeten amb les següents condicions: - Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a parts de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6 m. - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars). Els dispensaris s'admeten limitats a un màxim de 4 parcel·les mínimes i els consultoris i ambulatoris de malalts amb un màxim del 25% del sostre edificable. - Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a parts de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6 m. - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) s'admeten amb un màxim del 25% del sostre edificable.
(8)	S'admeten únicament els de classe D (Restaurants) amb les següents condicions: - Superfície mínima de la parcel·la: 1000 m <sup>2</sup> - Ocupació de parcel·la: id/ resta 50% - Ajardinament: pàrking arbrat. - Separacions: Es doblaran les fixades per la zona - Usos: no simultaneïtat excepte habitatge propi. - Pàrking: 1 plaça cada 4 personnes.
(9)	S'admet únicament com a ús complementari

## 6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

## Article 9. Modificació fibxa annex normatiu Unitat d'actuació 67 "Montori-Montilivi"

Es modifica puntualment l'annex normatiu del PA 67 Montori-Montilivi, a raó dels ajustos en les superfícies ja seguit pels aixecaments topogràfics recents com per l'increment de sòls de viari i zones verdes. Conseqüentment queda redactat tal com segueix. A efectes justificatius, es tindran en compte les dades remarcades de color gris a les fitxes; la resta resulten de quocients que podrien induir a error a raó de la reducció de decimals.

**ÀMBIT:**

- Terrenys que limiten amb el sòl no urbanitzable del Puig de Montilivi.
- La superfície del sector és de 19.632 m<sup>2</sup>.

**OBJECTIUS GENERALS:**

- Ordenació dels terrenys, amb una tipologia de ciutat jardí de baixa densitat.
- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta destinat a espais lliures i vialitat.
- Urbanització a càrrec dels promotores del sòl destinat a sistema viari i d'espais lliures.

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

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m <sup>2</sup>	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:	19.632	100,00%
Sostre màxim (m <sup>2</sup> sostre):	7.374	
Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl):	0,38	
Ús global: RESIDENCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:	6.225	32 %
Viali:	3.486	
Espais lliures:	2.739	
Equipaments:		
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:	13.408	68 %
Residencial:	13.408	
ALTRES DETERMINACIONS		
- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 2.2.r, 2.2.r_hp i 2.2.s.		
- El sostre residencial total és de 7.374 m <sup>2</sup> dels quals un mínim del 30% (clau 2.2.r_hp) es destinarà a habitatges de protecció, un 20% del qual, com a mínim s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial o ambdós règims o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.		
- La delimitació del polígon i l'ordenació estan reflectides en els plànols o_1, o_2 i o_3 de la modificació.		

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

- El polígon s'executarà pel sistema de compensació bàsica.
- El projecte de reparcel·lacció fixarà la ubicació de la cessió ordinària del 10% de l'aprofitament urbanístic que corresponia a l'àmbit i del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic (23,97 m<sup>2</sup>st).
- El polígon té la obligació de constituir una junta de conservació que podrà disoldre's en el moment que s'hagin construït el 50% de les edificacions previstes.
- L'edificació d'habitatges de protecció pública previstos en el sector s'iniciarà en un termini màxim de 2 anys a partir de que les parcel·les adquereixin la condició de solars i la seva finalització es farà en un termini màxim de 3 anys a partir de la concessió d'licitació.

**Disposició addicional**

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



### **III. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCIERA**

Atès que la modificació comporta un increment de la densitat de l'ús residencial, en aplicació de l'article 99 del DLEG 1/2010 del text refós de la LUC, aquesta modificació ha d'incloure en la documentació:

- La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. (Annex I).
- La previsió en el document de l'agenda de l'execució immediata i l'establiment del termini concret per aquesta execució.
- Una evaluació econòmica de la rendibilitat de la operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

#### **1. AGENDA**

La present modificació del text refós del PGOU serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'accord d'aprovació definitiva i normativa integra de la modificació puntual del Pla General, per part de la Comissió d'Urbanisme.

El Polígon s'executarà en un termini de quatre anys a comptar des de la publicació de la present modificació.

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

#### **2. AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCIERA**

Aquesta evaluació té caràcter d'estudi previ i no vinculant. El càlcul precís dels costos, indemnitzacions i valors de finques es realitzaran en el corresponent projecte d'urbanització i de reparcel·lació.

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

En els quadres adjunts s'estimen els costos d'urbanització obtinguts a partir del cost unitari d'obres d'urbanització recents similars.

Actuació	Superfície (m <sup>2</sup> )	Parcial (€)	Totals (€)
Obertura carrer	3.485,87	505.451,15	
Urbanització espais lliures	2.738,79	95.857,65	
Subtotal urbanització		601.308,80	601.308,80
Enderroc i reposicions			16.985,70
Moviment de terres			95.106,25
<b>Total costos urbanització</b>			<b>713.400,75</b>
<b>Projectes i gestió</b>			<b>71.340,08</b>
<b>Total execució</b>			<b>784.740,83</b>

##### **➤ Viabilitat econòmica.**

En el quadre adjunt s'estima la repercussió dels costos d'urbanització. Atès que el 10% d'aprofitament de cessió està lliure de càrregues, es repercuten els costos sobre el 90% d'aprofitament privat. La repercussió en la tipologia de zona residencial amb espais oberts, es dona en relació al sòl de parcel·la que és la referència majorment utilitzada en aquest producte.

Aprofitament sòl d'aprofitament (m <sup>2</sup> sòl)	apr privat (m <sup>2</sup> sòl)	repercussió (€/m <sup>2</sup> sòl)
13.407,66	12.066,89	65,03

Es considera que la repercussió dels costos d'execució del planejament proposat estimats són assumibles, atès el valor i posició de les finques resultants.









# NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha: 20/06/2017

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 2

Registrador titular: Álvaro García Armentia

Finca: 636 de GIRONA SEC. 1<sup>a</sup>

Código registral único: 17009000066634

### DATOS REGISTRALES

Tomo: 2874 Libro: 577 Folio: 150 Inscripción: 12 Fecha: 25/01/2012

### DESCRIPCIÓN

URBANA. Toda aquella PIEZA DE TIERRA que tiene la cabida aproximada de TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, sita en GIRONA, BARRIO DE MONTILIVI. LINDA: por Oriente, parte con carretera y parte con porción segregada de la misma finca; por Mediodía, Esteban Mascort; por Poniente, con heredad Torre Sunyera del Baron de Esponella; y por el Norte, parte con Francisco Estrach y parte con porción segregada de la misma finca. De esta total cabida ochocientos metros cuadrados son edificables, ochenta y cuatro metros cuadrados para ceder al Ayuntamiento de Girona para viales y el resto está calificado como suelo no urbanizable.

PROCEDENCIA: INMATRICULACION.

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

### TITULARIDADES



[REDACTED]

[REDACTED]

---

#### CARGAS DE PROCEDENCIA

---

NO hay cargas registradas

---

#### CARGAS PROPIAS

---

##### Afección

Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha veinticinco de Enero del año dos mil doce, resultante de la nota al margen de la inscripción 12<sup>a</sup>.

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día antes de la apertura del diario.

---

#### ----- ADVERTENCIAS -----

A 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.







## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha: 20/06/2017

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 2

Registrador titular: Álvaro García Armentia

Finca: 24469 de GIRONA SEC. 1<sup>a</sup>

Código registral único: 17009000713248

#### DATOS REGISTRALES

Tomo: 2642 Libro: 434 Folio: 99 Inscripción: 1 Fecha: 27/03/1991

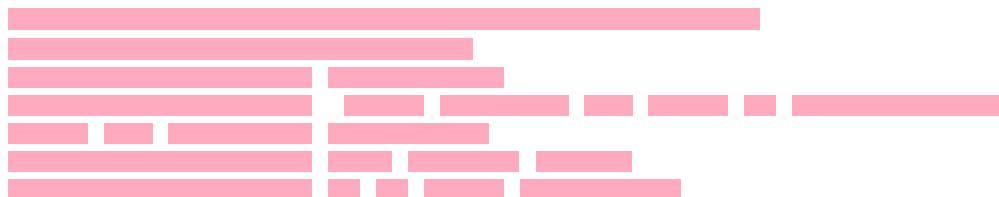
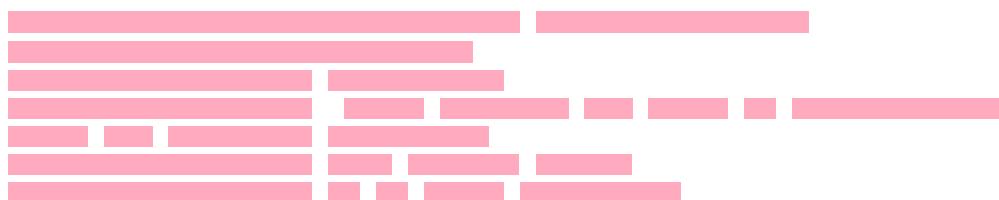
#### DESCRIPCIÓN

RUSTICA: FINCA RUSTICA de protección especial NO URBANIZABLE, sita en término de GIRONA, territorio de MONTILIVI, frente edificio "GERONA PARA GERONA", de superficie SETENTA Y CINCO AREAS, NOVENTA CENTIAREAS, TREINTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS. LINDANTE: Este, señora Camós, Norte, con casa en construcción; Sur, camino a Montilivi; Oeste, resto de finca de que se segregá.

PROCEDENCIA: SEGREGACION de la finca número 24468, al folio 96 del tomo 2642 libro 434 de Gerona Sección 1<sup>a</sup>.

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

#### TITULARIDADES



**CARGAS DE PROCEDENCIA**

NO hay cargas registradas

**CARGAS PROPIAS**

Por razón de su procedencia, al pago de plusvalia de fecha veintiseis de marzo de mil novecientos noventa y uno, por el plazo de DOS AÑOS, indicado en la inscripción 1<sup>a</sup>.

Por razón de su procedencia, al pago de plusvalia de fecha veintiseis de marzo de mil novecientos noventa y uno, por el plazo de DOS AÑOS, indicado en la inscripción 1<sup>a</sup>.

Aportación de licencia urbanística por el plazo de CUATRO años, de fecha veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y uno, resultante de nota al margen de la inscripción 1<sup>a</sup>.

**Afección**

Por razón de su procedencia, a la liquidación del Impuesto, por el plazo de DOS años, de fecha veintiseis de marzo de mil novecientos noventa y uno, indicada en la inscripción 1<sup>a</sup>.

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día antes de la apertura del diario.

----- ADVERTENCIAS -----

A 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.





# NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha: 20/06/2017

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 2

Registrador titular: Álvaro García Armentia

Finca: 2997 de GIRONA SEC. 1<sup>a</sup>

Código registral único: 17009000282263

### DATOS REGISTRALES

Tomo: 1305 Libro: 87 Folio: 153 Inscripción: 3 Fecha: 25/05/1998

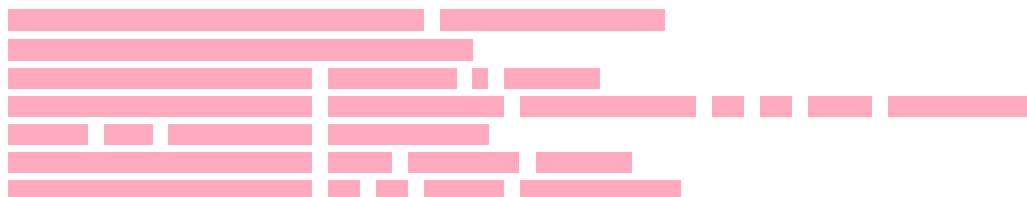
### DESCRIPCIÓN

URBANA: PORCION DE TERRENO cultivo, secano, situado en el término de esta ciudad y territorio Montilivi, de cabida VEINTICUATRO AREAS CINCUENTA Y UNA CENTIAREAS, midiendo ciento catorce metros de largo por veinticuatro metros y medio de ancho en el linde Norte y dieciocho metros y medio en el linde Sur. Lindante, al Norte con Francisco Cunill; al Este con Juan Vilagran; al Sur con camino vecinal, y al Oeste con resto de finca de José y de Francisco Pla Casademont.

PROCEDENCIA: Segregación de la finca registral 636, folio 71 del tomo 242, libro 12 de Girona sec 1<sup>a</sup>.

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

### TITULARIDADES



### CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

**CARGAS PROPIAS**

NO hay cargas registradas

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día antes de la apertura del diario.

----- ADVERTENCIAS -----

A 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.





## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha: 20/06/2017

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 2

Registrador titular: Álvaro García Armentia

Finca: 954 de GIRONA SEC. 1<sup>a</sup>

Código registral único: 17009000297526

### DATOS REGISTRALES

Tomo: 4006 Libro: 1192 Folio: 104 Inscripción: 16 Fecha: 24/02/2010

### DESCRIPCIÓN

Rústica, hoy parte Urbana: Pieza de tierra cultiva y yermo, de cabida ochenta y una áreas seis centíreas, en término de Girona, territorio de Montilivi. Linda: al Este, finca de Francisco Coll, mediante una carretera de tres metros de anchura; al Sur, Francisco Niubo; y al Oeste y Norte, carretera rural. Sus linderos actuales son: al Norte, con Joan Carles Arderiu Pi, con José María Martínez Mancebo, con Maria del Pilar Triola Barceló y con Teresa Martí Teixidor; al Sur, con Narciso Darné Masdemont; al Este, con la sociedad "Promocions Inmobiliaries Vilabertran, S.L.", con un camino, y con Catalina Coll Bonadona; y al Oeste, con Narciso Darné Masdemont; con camino, con Salvador Comas Dorca, con Antonio Martínez Mancebo, con Francisco Oya Moráquez, con José Antonio Rubio Lozano, con Joan Carles Arderiu Pi, y con el carrer Ullastret.

PROCEDENCIA: INMATRICULACION. MODIFICACION DE DESCRIPCION por la inscripción 15<sup>a</sup>.

La parte RUSTICA es la parcela 97 del polígono 10 del Cadastre de Rústica de Girona. Y la parte URBANA tiene la referencia catastral: 6146305DG8466D0001XX, según resulta del certificado catastral descriptivo y gráfico expedido el 29 de mayo de 2008 por la Dirección General del Catastro.

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

### TITULARIDADES



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---

#### CARGAS DE PROCEDENCIA

---

NO hay cargas registradas

---

#### CARGAS PROPIAS

---

##### Afección

Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha veinticuatro de Julio del año dos mil ocho, resultante de la nota al margen de la inscripción 15<sup>a</sup>.

##### Afección

Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha veinticuatro de Febrero del año dos mil diez, resultante de la nota al margen de la inscripción 16<sup>a</sup>.

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día antes de la apertura del diario.

----- ADVERTENCIAS -----

A 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.







# NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha: 20/06/2017

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 2

Registrador titular: Álvaro García Armentia

Finca: 35615 de GIRONA SEC. 1<sup>a</sup>

Código registral único: 17009000784606

### DATOS REGISTRALES

Tomo: 3550 Libro: 981 Folio: 41 Inscripción: 1 Fecha: 09/07/2002

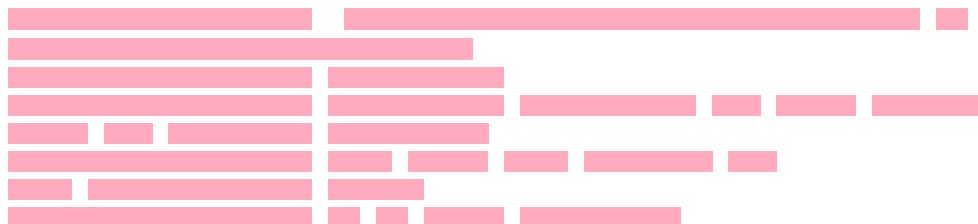
### DESCRIPCIÓN

URBANA: PORCION DE TERRENO en término municipal de GIRONA, incluida en el ámbito de la UNIDAD DE ACTUACION-67 MONTORI-MONTILIVI, de superficie DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. Linda: Norte, Sur y Este, con resto de finca de que se segregó en suelo rústico; Oeste, camino y Rosa Teixidor Buscarons.

PROCEDENCIA: SEGREGACION de la registral 1.054, folio 182, del Tomo 3.477, Libro 941 de Girona Sección 1<sup>a</sup>.

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

### TITULARIDADES



### CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

### CARGAS PROPIAS

#### Gravamen de Sustitución

Por razón de su procedencia, al gravamen de sustitución impuesto a JUAN JANER CAMPOLIER para el caso de fallecer sin hijos legítimos y naturales, o con tales que ninguno de estos llegue a la edad de testar y con derecho de representación,

indicado en la inscripción 1<sup>a</sup>.

Por razón de su procedencia, la limitación del art. 207 de la Ley Hipotecaria, por el plazo de dos años, indicada en la inscripción 1<sup>a</sup>. Fecha: diecinueve de octubre de dos mil uno.

**Afección**

Por razón de su procedencia, a la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha diecinueve de octubre de dos mil uno, indicada en la inscripción 1<sup>a</sup>.

Aportación de licencia urbanística por el plazo de CUATRO años, de fecha nueve de julio de dos mil dos, resultante de nota al margen de la inscripción 1<sup>a</sup>.

**Afección**

Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha nueve de Julio del año dos mil dos, resultante de la nota al margen de la inscripción 1<sup>a</sup>.

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día antes de la apertura del diario.

----- ADVERTENCIAS -----

A 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.



## IV. PLÀNOLS

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

---

i_1	Situació	1/5.000
i_2	Emplaçament	1/1.000
i_3	Ortofoto	1/1.000
i_4	Topogràfic	1/750
i_5	Estructura de la propietat	1/1.000
i_6	Planejament vigent	1/1.000
i_7	Implantació indicativa	1/1.000

### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

---

o_1	Planejament proposta	1/1.000
o_2	Perfils longitudinals	1/500
o_3	Perfils transversals	1/500
o_4	Servituds aeronàutiques	1/20.000
o_5	Suspensió de llicències	1/1.000



Equip redactor:

Servei de Planejament i Gestió / Àrea d'Urbanisme:

Cap del servei de planejament::

Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte

Cap dels serveis jurídics d'urbanisme:

Joana Mendieta Bosch, advocada

Col·laboradora, informe ambiental.

Núria Mayol Ramon, ambientòloga

Col·laboració:

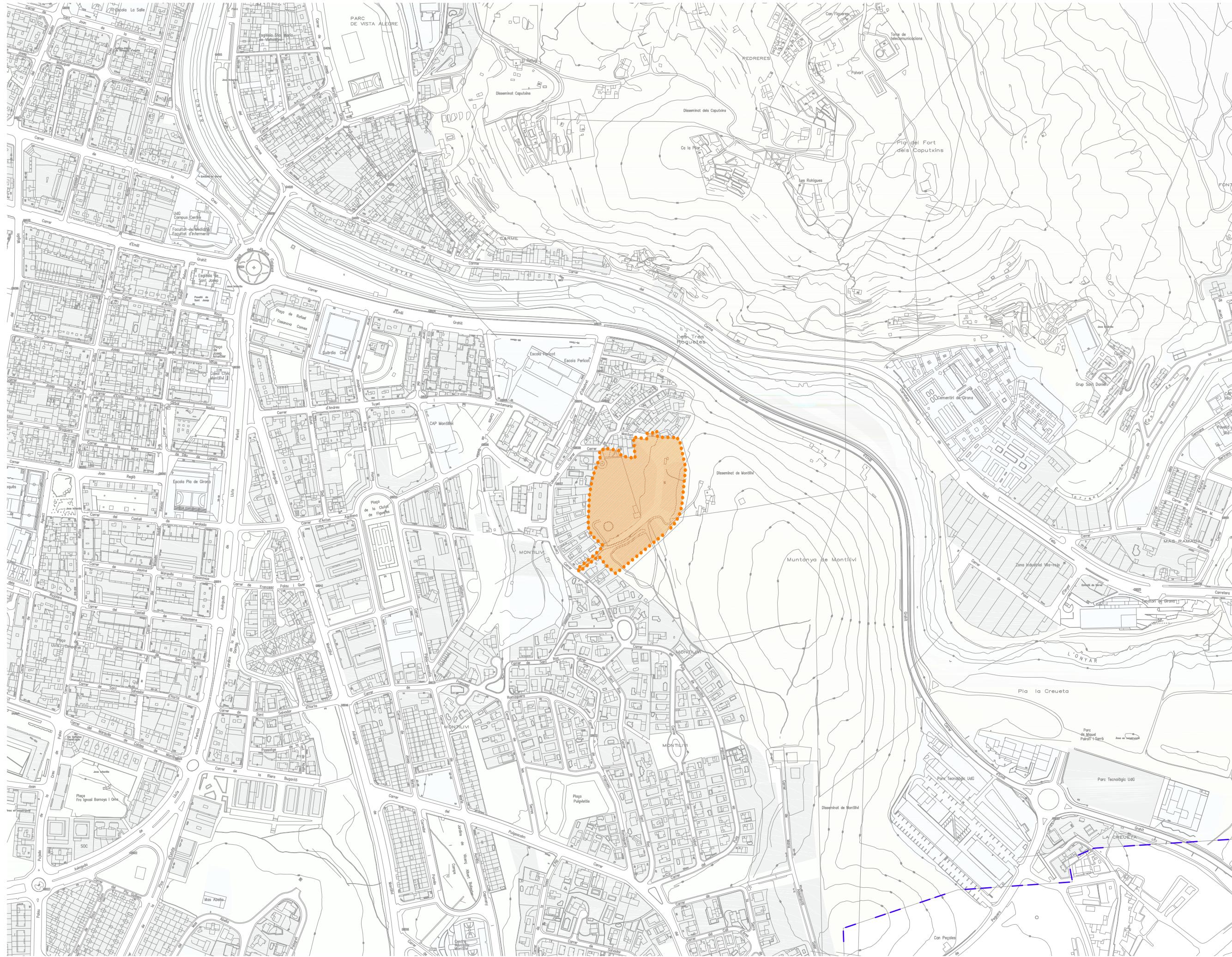
Marta Grasiot Blanch, arquitecta

Girona, gener 2019

Àmbit



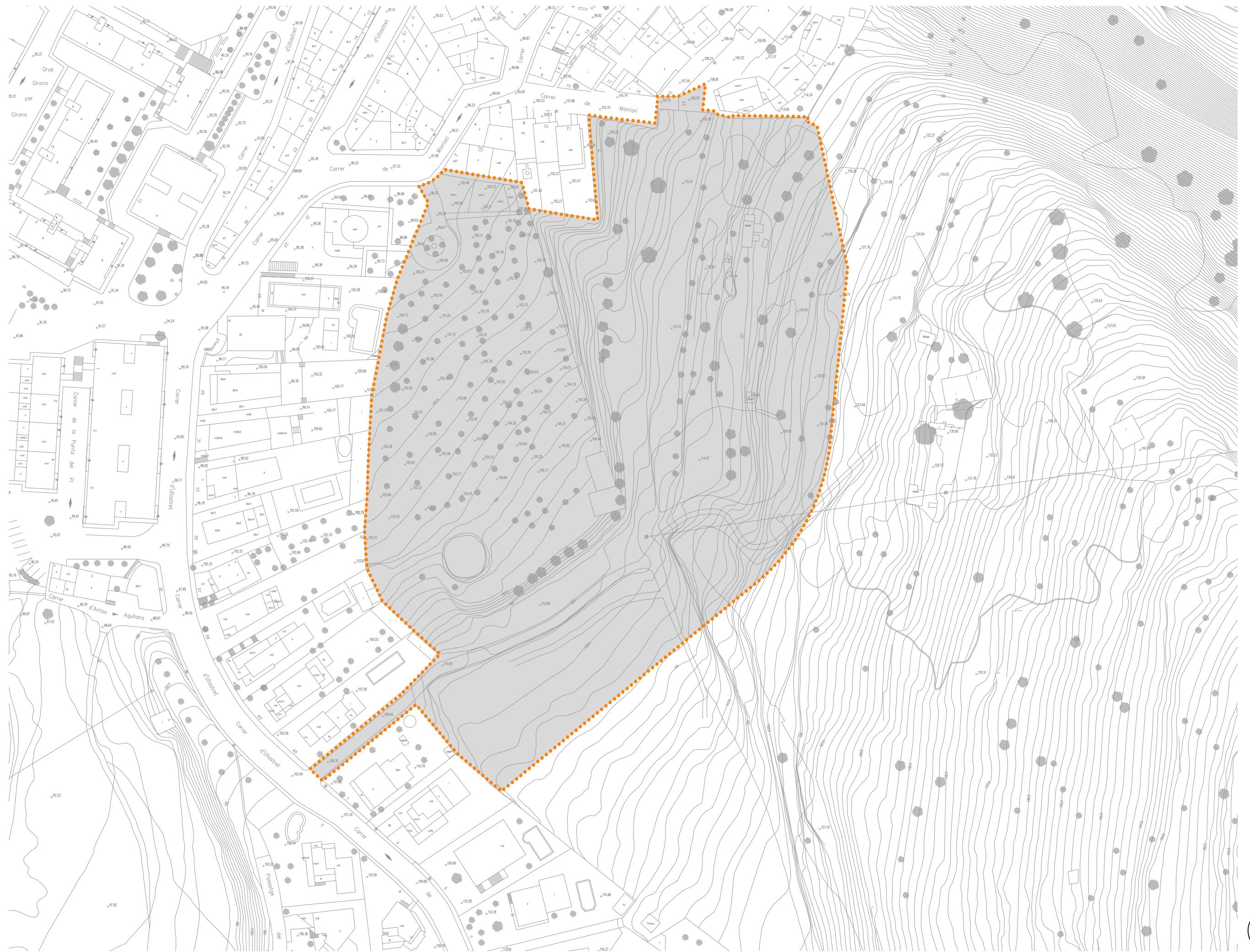
## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TR DEL PGOU NÚM. 69 "UA 67 MONTORI-MONTILIVI"



Àmbit

Ajuntament de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TR DEL PGOU NÚM. 69 "UA 67 MONTORI-MONTILIVI"



Àmbit

Ajuntament de Girona



## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TR DEL PGOU NÚM. 69 "UA 67 MONTORI-MONTILIVI"





..... Àmbit

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TR DEL PGOU NÚM. 69 "UA 67 MONTORI-MONTILIVI"

Àmbit

Ajuntament de Girona

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TR DEL PGOU NÚM. 69 "UA 67 MONTORI-MONTILIVI"

GIRONA, gener 2019

**i 5** ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT



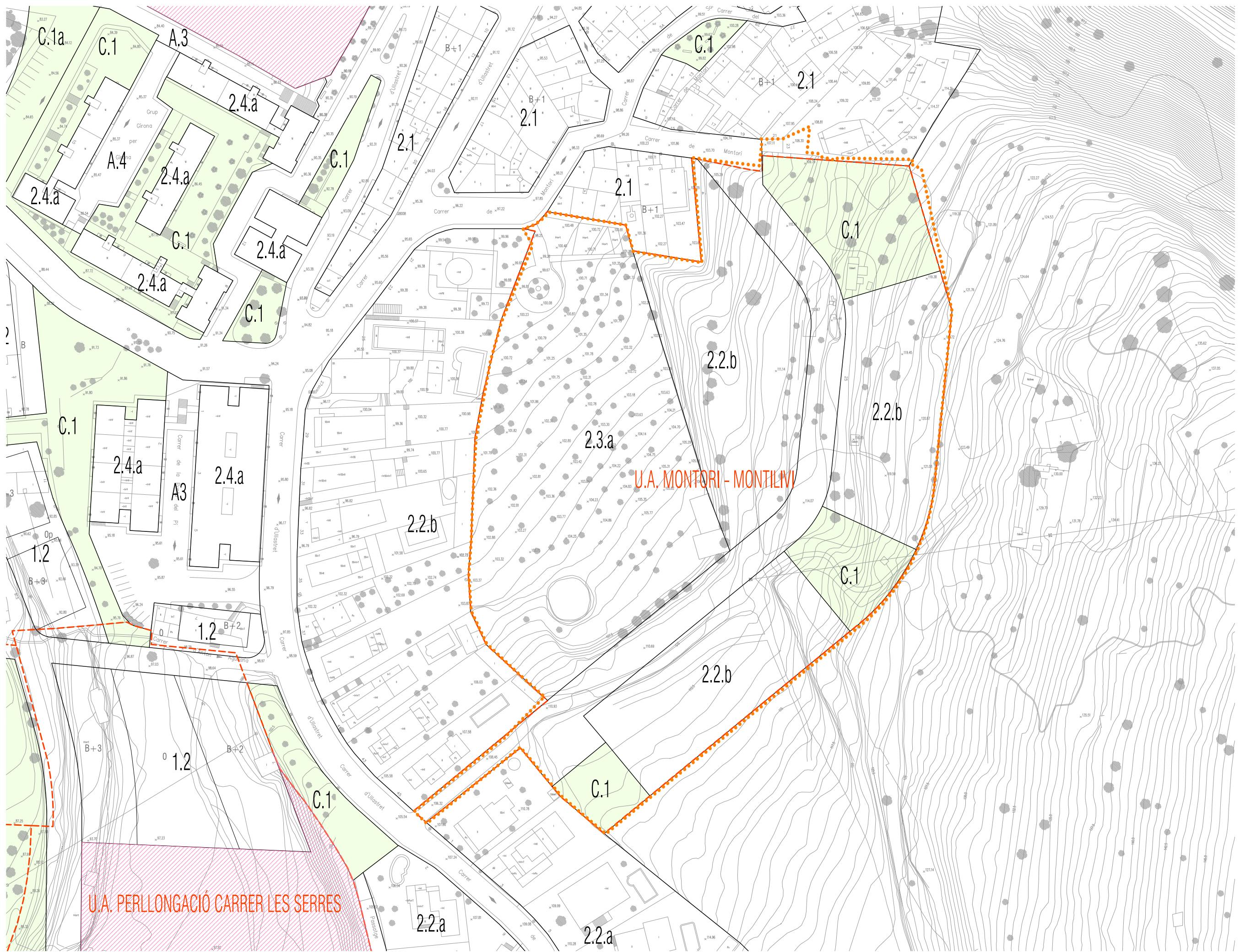
## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TR DEL PGOU NÚM. 69 "UA 67 MONTORI-MONTILIVI"

**i 6** PLANEJAMENT VIGENT  
GIRONA, gener 2019



Polygon

Àmbit



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TR DEL PGOU NÚM. 69 "UA 67 MONTORI-MONTILIVI"**

**Polígon**  
**Àmbit**

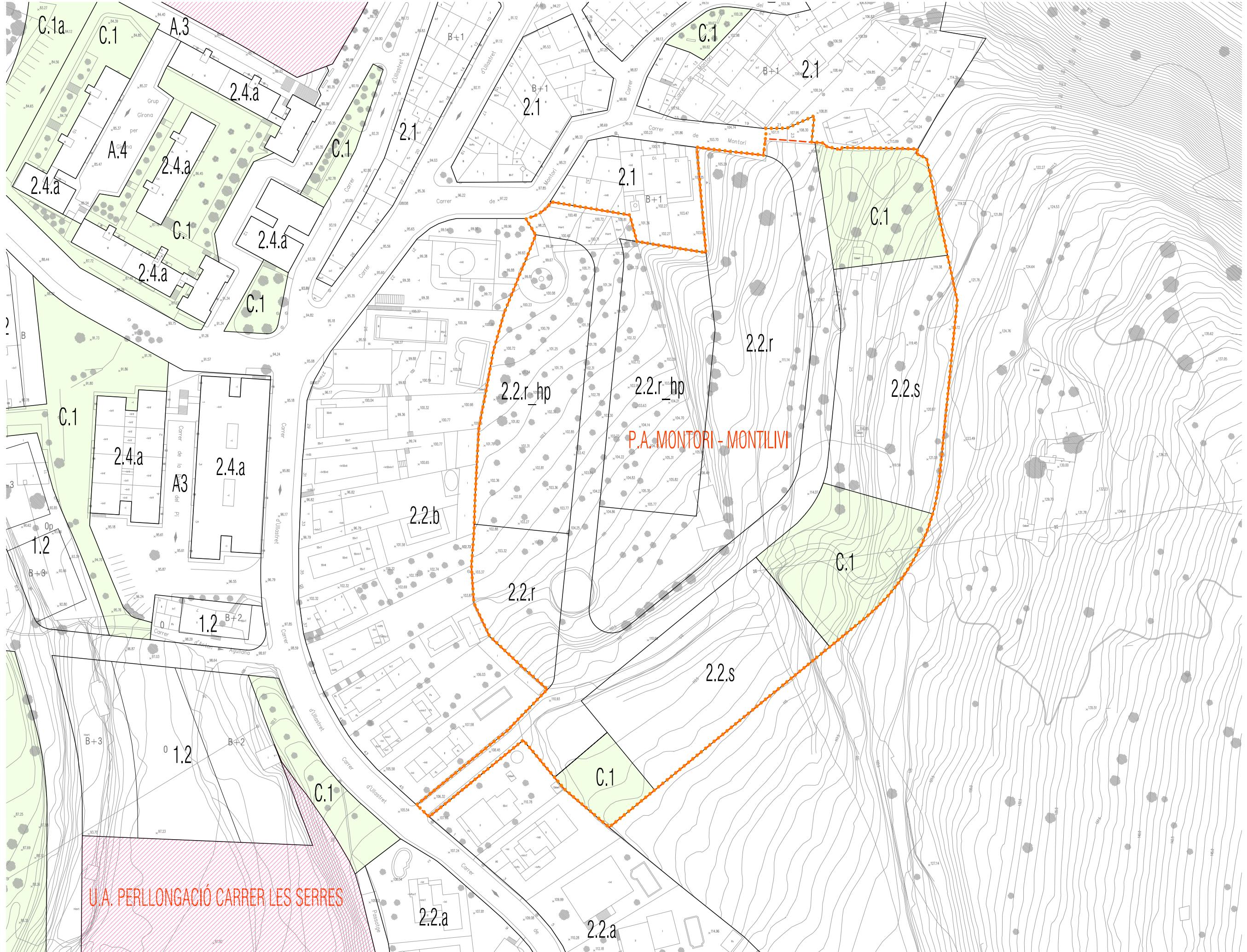
Plot	s (m <sup>2</sup> )	e (m <sup>2</sup> )
1	325,30	178,10
2	330,58	180,99
3	338,63	185,40
4	342,73	187,64
5	316,67	173,38
6	326,20	178,59
7	308,00	168,63
8	304,85	166,91
9	411,25	225,16
10	452,75	247,88
11	452,18	247,57
12	467,13	255,75
13	468,23	256,36
14	450,82	246,82
15	443,55	242,84
16	420,48	230,21
17	419,90	229,90
18	420,19	230,05
19	505,03	277,77
20	310,81	170,95
21	280,10	154,05
22	310,81	170,95
23	280,10	154,05
24	310,80	170,94
25	310,80	170,94
26	310,77	170,92
27	308,58	169,72
28	252,36	138,80
29	250,64	137,85
30	252,09	138,65
31	258,93	142,41
32	272,03	149,62
33	285,65	157,11
34	281,59	154,87
35	276,15	151,88
36	324,79	178,63
37	621,48	341,81
38	341,81	220,75
39	259,87	134,74

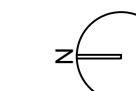
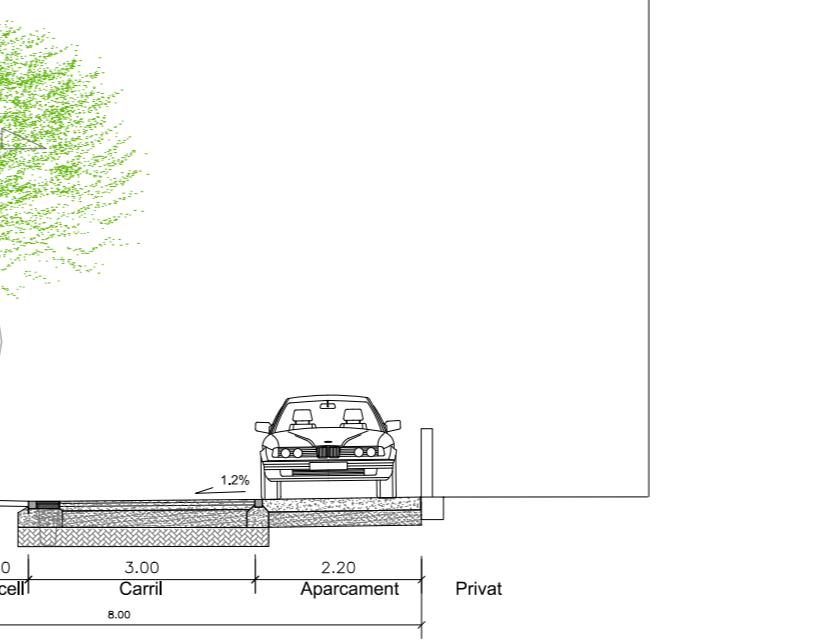
## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TR DEL PGOU NÚM. 69 "UA 67 MONTORI-MONTILIVI"



Polygon  
Ámbit

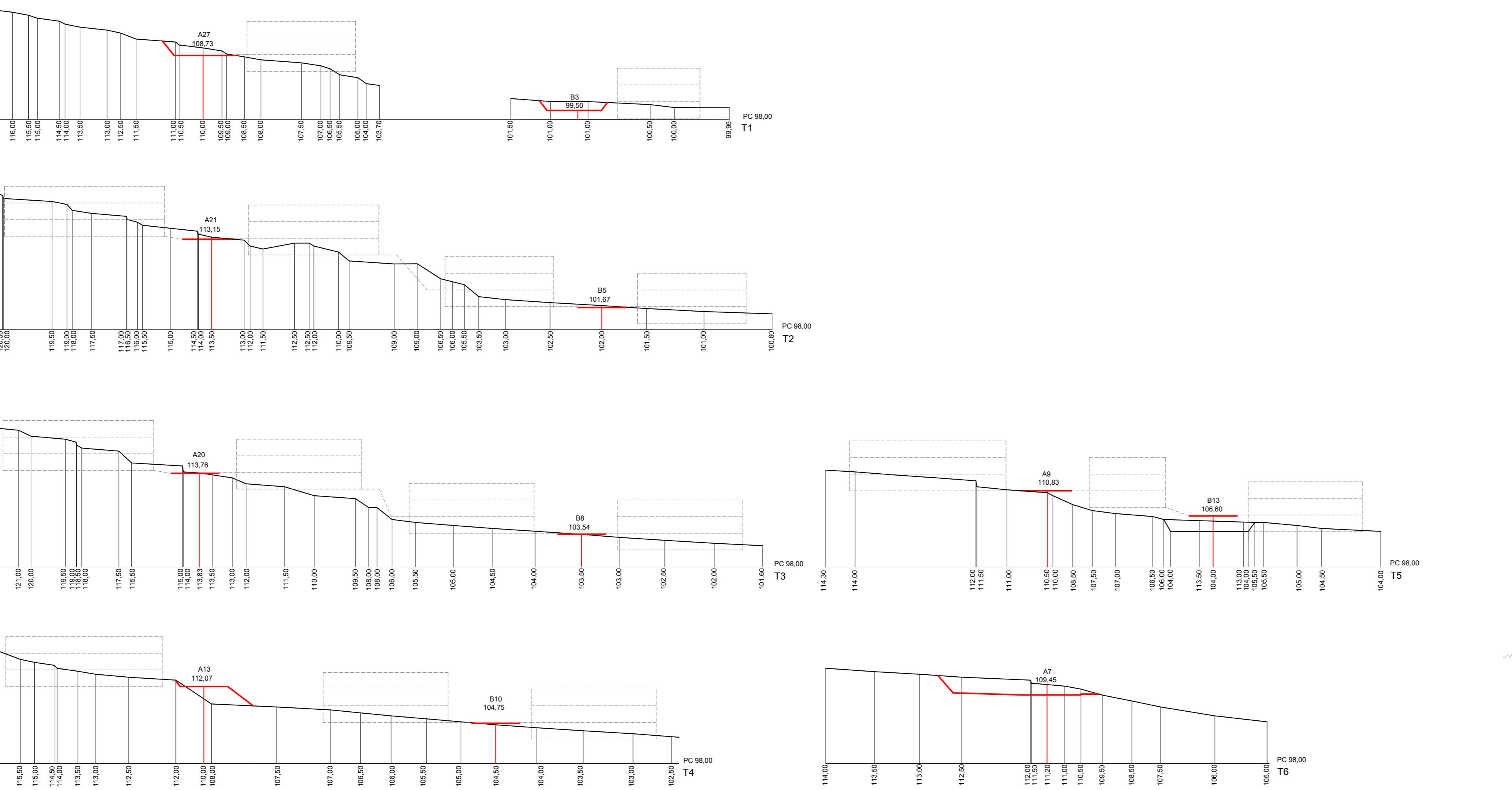
E:1/1.000

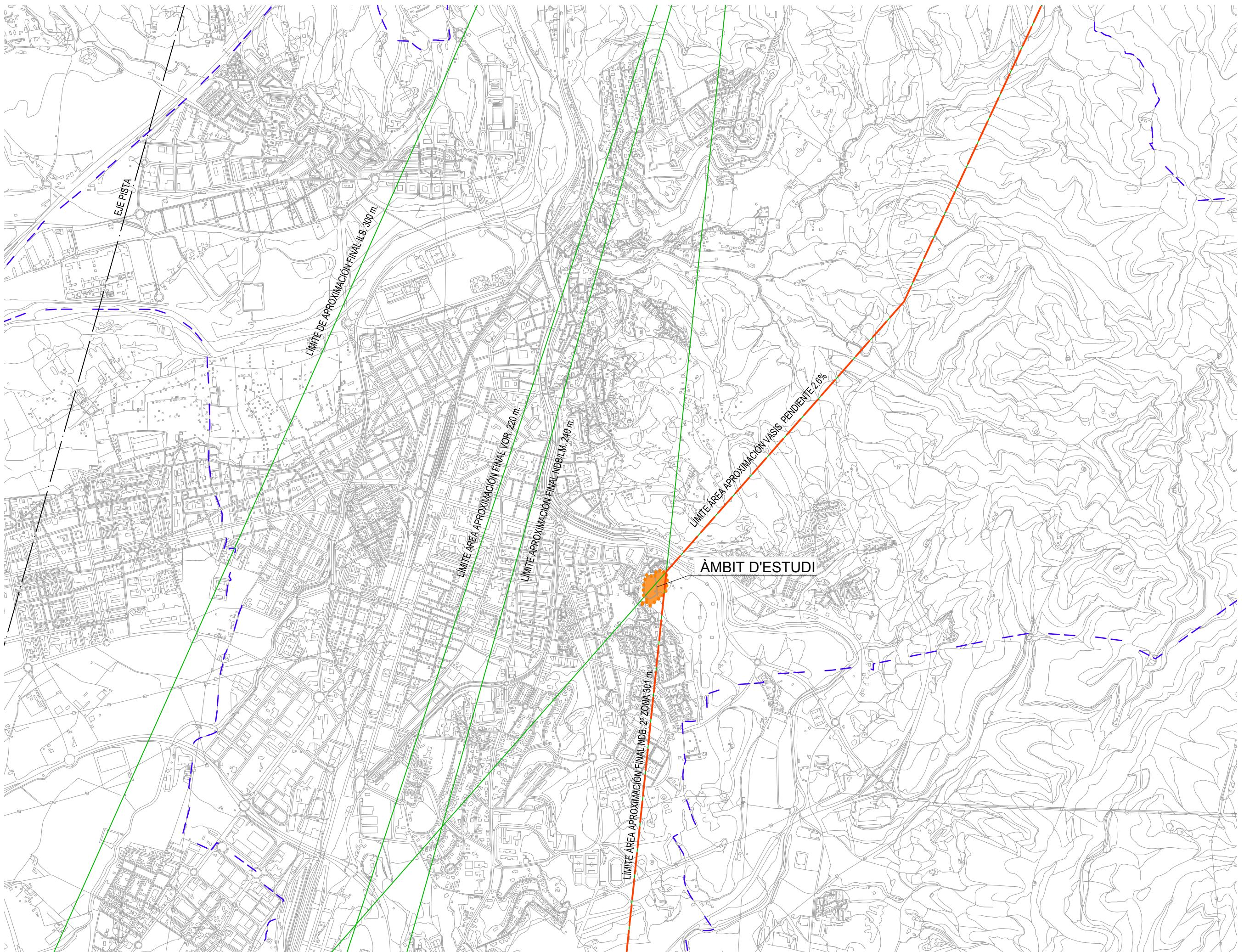




N

Ámbit





Ajuntament  
de Girona

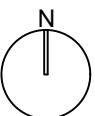
## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TR DEL PGOU NÚM. 69 "UA 67 MONTORI-MONTILIV"

O 4a SERVITUDS AERONÀUTIQUES RD 378/1988

GIRONA, gener 2019

E 1:20.000

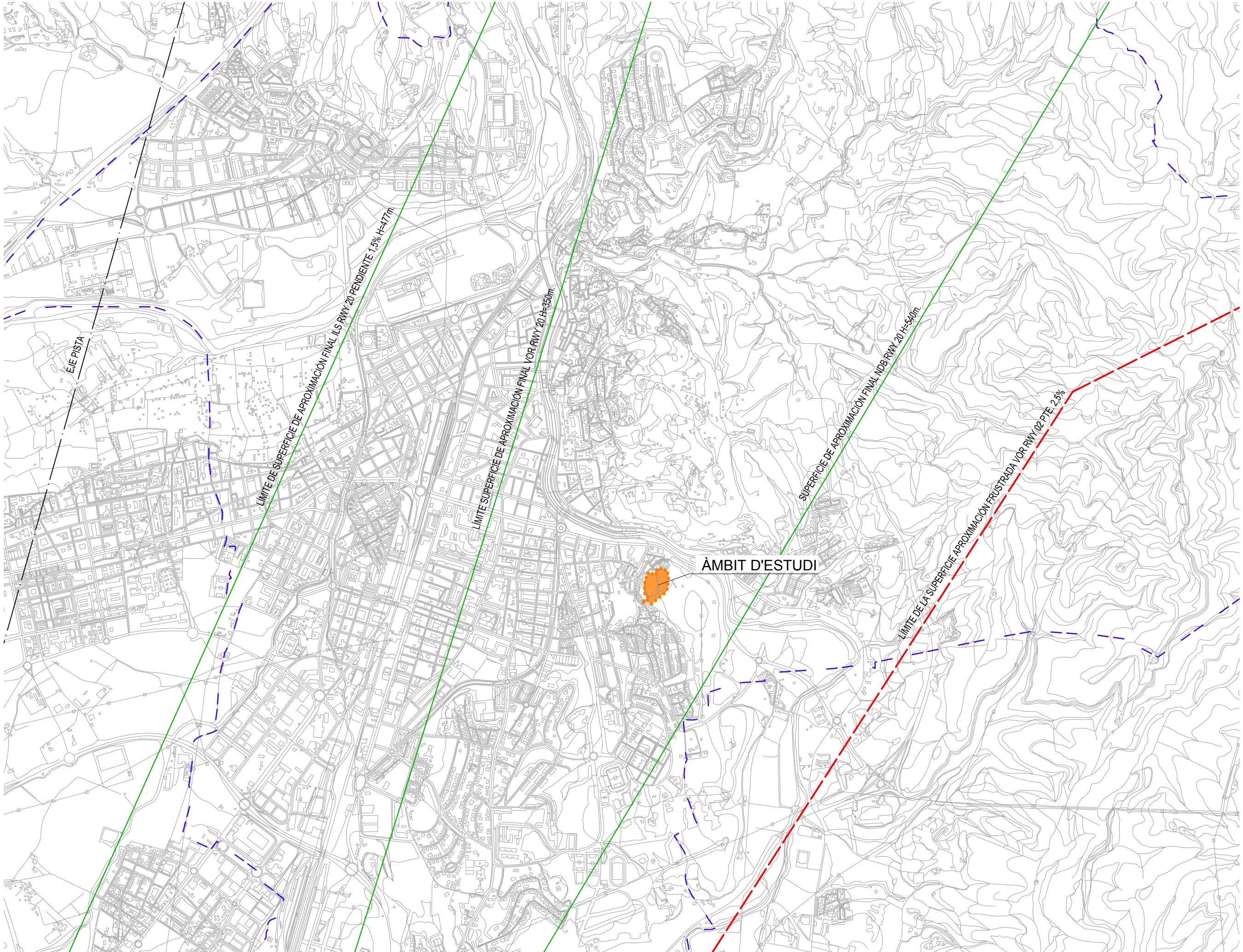
Serveis Tècnics Municipals



Limitació d'alçada de les servituds d'operació de les aeronaus

Limitació envolvent servitud d'operació de les aeronaus

— Límit Terme Municipal



O 4b

SERVITUDS AERONÀUTIQUES PLA DIRECTOR AEROPORT  
GIRONA, gener 2019



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TR DEL PGOU NÚM. 69 "UA 67 MONTORI-MONTILIVI"

E 1:20.000  
Serveis Tècnics Municipals

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TR DEL PGOU NÚM. 69 "UA 67 MONTORI-MONTILIVI"

GIRONA, gener 2019

**O 5** ÀMBIT SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES



Polígon

Àmbit i Àmbit suspensió de llicències

