

744

Servei d'Urbanisme de Girona
1er. exemplar

2013/49965/G

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de 2015 a en
sessió de 2 JUNY 2015
i secretaria la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 30 SET. 2015

La secretaria 

Sònia Gofarull i Serrat



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU N.51 P.A. 89 L'AURORA

TEXT REFÓS
JULIOL 2015

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU N.51 P.A. 89 L'AURORA.....	1
I. MEMÒRIA	5
0. ANTECEDENTS	5
1. NATURALES, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ.....	5
3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	6
4. ALTERNATIVES.....	8
5. SITUACIÓ I ÀMBIT.....	8
6. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ.....	8
7. MARC URBANÍSTIC I LEGAL	8
8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, USOS DEL SÒL I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ.....	9
9. PLANEJAMENT VIGENT.....	9
10. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ.....	15
11. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.....	16
12. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES	16
13. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'INCREMENT DE RESERVES PER A SISTEMES I MANTENIMENT DE SUPERFÍCIES.....	17
14. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ.....	18
13. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE	18
14. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	18
ANNEX I. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL TER (APR DEF 7/06/1995)	21
ANNEX II. PROPOSTA D'ORDENACIÓ ADJUNTA AL CONVENI 3/06/03.....	23
ANNEX III. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI. FITXA F3 L'AURORA – LA MANOLA.....	25
ANNEX IV. FOTOS	29
ANNEX V. ESTUDIS PREVIS DE PROPOSTA D'URBANITZACIÓ	31
ANNEX VI. JUSTIFICACIÓ EQUIPAMENTS PÚBLICS.....	33
ANNEX VII. JUSTIFICACIÓ ERRADA MATERIAL SISTEMES.....	35
2. NORMATIVA.....	37
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	37
ARTICLE 1. NATURALES I OBJECTE.....	37
ARTICLE 2. SITUACIÓ I ÀMBIT.....	37
ARTICLE 3. OBLIGATORIETAT.....	37
ARTICLE 4. VIGÈNCIA	37
ARTICLE 5. INTERPRETACIÓ.....	37
ARTICLE 6. DETERMINACIONS.....	37
CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	38
ARTICLE 7. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.....	38
ARTICLE 8. QUALIFICACIÓ DEL SÒL.....	38
ARTICLE 9. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 124 DE LES NNUU. PROTECCIÓ DELS SISTEMES.....	38
ARTICLE 10. ORDENACIÓ ESPECÍFICA SUBZONA 3.2.K.....	39
ARTICLE 11. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 214 DEL TEXT REFÓS DE LES NNUU DEL PGOU.....	39
ARTICLE 12. ORDENACIÓ ESPECÍFICA SÒL URBÀ. PA_89 L'AURORA.....	43
DISPOSICIÓ ADDICIONAL I.....	44
DISPOSICIÓ ADDICIONAL. II.....	44
3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	45
3.1 AGENDA	45
3.2 OBJECTIUS I CRITERIS.....	45
3.3. RENDIBILITAT ECONÒMICA. COMPARATIVA VALOR ACTUAL–VALOR PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.....	46
3.4. VIABILITAT ECONÒMICA.....	47
ANNEX VIII. VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL.....	49
ANNEX IX .EDIFICABILITAT MITJANA DE L'ÀMBIT ESPAIAL HOMOGENI.....	55
ANNEX X . ADJUDICACIONS MUNICIPALS.....	57

743

ANNEX XI. BEC_297_2014_1.....	59
ANNEX XII. ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA.....	61
ANNEX XIII. VALORACIÓ CANAL AURORA.....	65
ANNEX XIV. INFORME TÈCNIC AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA.....	67
ANNEX XV. RELACIÓ DE PROPIETARIS.....	69
4. PLÀNOLS.....	71

INFORMACIÓ

i_1. Situació	1/5.000
i_2. Ortofoto – Usos del sòl	1/2.000
i_3. Cadastre	1/5.000
i_4. Topogràfic	1/500
i_5. PEF Baix Ter	1/5.000
i_6.a. Planejament vigent: PGOU SNU	1/5.000
i_6.b. Planejament vigent: PGOU SU	1/1.000
i_7. Projecte Anella Verda	1/20.000

ORDENACIÓ

o_1. Proposta de modificació	1/1.000
o_2. Proposta. Qualificació i gestió (indicatiu)	1/5.000

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

744

I. MEMÒRIA

O. 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, als efectes de la seva vigència, en el DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

En data 11 de juliol de 2002, la propietat dels terrenys va interposar davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques recurs de reposició, contra l'acord de 6 de juny de 2002 d'aprovació definitiva de la revisió del PGOU de Girona per raó de l'actuació prevista en el planejament esmentat sobre els terrenys de l'Aurora; en base a aquest recurs i supeditant -se a la resolució del Conseller, en data 3 de juny de 2003 l'Ajuntament de Girona i el propietari signen un conveni on s'estableix la innecessarietat del PMU-03 l'Aurora i la seva substitució per una Unitat d'Actuació- l'Aurora. El 14 de juny de 2004 el Conseller de PTOP resol estimar en part el recurs de reposició interposat per la propietat dels terrenys de l'Aurora i delimitar el PA discontinu l'Aurora, amb determinacions específiques per la seva ordenació.

El 3 de març de 2006 l'Associació de Naturalistes de Girona interposa recurs contenciós-administratiu contra la resolució del Conseller de PTOP de la Generalitat de Catalunya per la qual s'aprovava el recurs de reposició interposat contra la revisió del PGOU en el sector delimitat del PMU-03 l'Aurora. El 28 de maig de 2008 la secció tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del TSJC dicta la seva sentència en relació al recurs 445/04 interposat contra el DPTOP- Generalitat de Catalunya per la qual s'impugna la resolució del Conseller de PTOP de data 14 de juny de 2004 relativa a la revisió del text refós del PGOU de Girona, de manera que les determinacions respecte al sector PMU-03 l'Aurora i el seu entorn es mantenen en els termes de l'aprovació definitiva del planejament esmentat.

A aquest pronunciament, el PTOP hi interposa recurs de cassació, resolt en la recent sentència de la secció Cinquena de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Suprem del 30 de març de 2012, que admet el recurs i retrotrau les actuacions al moment anterior a la sentència 430 del 28 de maig de 2008, dictada per la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya. Aquesta darrera sentència imposa al TSJ una nova resolució del recurs contenciós administratiu núm. 445/04, admetent en qualsevol cas, la inadequació de la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, contra les pròpies resolucions del Conseller de 28 de febrer de 2002 i 31 de maig de 2002, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona.

Finalment, en data 19 de setembre de 2012, la secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu de Tribunal Superior de Justícia de Catalunya dicta la sentència número 644/2012, remetent l'objecte del procés a les determinacions urbanístiques contingudes en els acords de 28 de febrer de 2002 i 31 de maig de 2002 d'aprovació definitiva de la revisió del PGOU de Girona. No obstant, aquesta sentència va ser objecte de cassació i no és, per tant, ferma fins que el Tribunal Suprem dicti sentència definitiva.

En data 31 de gener de 2013 es va publicar al DOGC número 6305 l'acord d'aprovació de l'avanç de la modificació puntual del PGOU número 51 "Delimitació del Pla Especial l'Aurora".

1. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona per la transformació dels usos vigents en l'àmbit de l'Aurora i delimitació del PA_89 Aurora. Aquest PA té per objecte l'actualització de les determinacions del planejament en l'àmbit de l'Aurora i la determinació dels nous usos. La seva finalitat és reconduir els canvis urbanístics de l'esmentat àmbit al llarg dels darrers 12 anys, per garantir la viabilitat del planejament, possibilitar el manteniment de les antigues façanes industrials i contribuir a la proposta municipal de ciutat que incorpora els rius com a element estructurador bàsic, amb la previsió d'un nou recorregut paisatgístic sobre la riba est del Ter. Paral·lelament, s'ajusten les delimitacions dels diferents sistemes afectats per la creació del nou Pont del Ter i els seus enllaços amb la xarxa viària existent, a raó d'uns traçats definitius diferents a les previsions del PGOU vigent.

La modificació regularà, en sòl urbà, l'ordenació de l'edificació, els usos admesos i la seva intensitat i establirà les condicions de gestió per la urbanització i cessió de càrregues urbanístiques que es determinin.

La present modificació constitueix, d'acord amb la disposició addicional segona del text refós de la LUC, una actuació de transformació urbanística de dotació sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà, i que tenen per objecte l'ordenació i execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents i a la correlativa destinada exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4. Segons l'esmentat article caldrà incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos.

D'acord amb l'article 43.1 de la LUC, està subjecte a la cessió ordinària del 10% d'aprofitament urbanístic del sector subjecte a pla de millora urbana (PMU). Segons disposicions de l'article 43.3 de la LUC i atesa la impossibilitat material d'individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament de cessió, aquesta serà substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic, per destinar-los a "conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl". Atès que les reserves exigides no es poden emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, se substituiran pel seu equivalent econòmic, que l'ajuntament destinarà (segons art. 100.4.c de la LUC) a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipament de nova creació en el municipi.

Es considera l'opció de, prèvia valoració dels sòl, possibilitar la cessió del Canal de l'Aurora i annexes, com a pagament substitutori de les cessions, atès que compliria tant amb les determinacions tant de l'article 43, com de l'article 100.4.c de la LUC, incrementant el sòl públic d'espais lliures en sòl no urbanitzable (C.5 sistema de parc fluvial i deveses).

De conformitat amb el que disposa l'article 85.5 del DL 1/2010 de "Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats", caldrà incorporar les prescripcions que informi l'Agència Catalana de l'Aigua.

En compliment de la L 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, caldrà sol·licitar la no subjecció a avaluació ambiental, atesa la classificació com a sistema d'espais lliures en sòl urbà d'una petita franja de SNU entre el carrer st Joan Bosco i el ferrocarril, (788,66 m²), ja urbanitzada, i per tant sense efectes significatius sobre el medi ambient.

3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

L'àmbit de l'Aurora es delimita en el pla general del PGOU dins el PMU-03 L'Aurora. El desenvolupament d'aquest planejament s'ha vist impossibilitat a raó dels diferents recursos (de reposició, contenciós-administratiu o de cassació) admesos a tràmit en els darrers 10 anys. Aquests fets, afegits als canvis socioeconòmics esdevinguts durant aquest període, han debilitat els objectius generals que el pla general fixava pel PMU-03 L'Aurora.

A aquestes consideracions se suma la necessària represa de la redacció i tramitació d'aquesta modificació puntual del PGOU a l'entorn de l'Aurora, tant amb la finalitat d'actualitzar les determinacions d'un planejament desequilibrat ja en el seu origen, com per desafectar i alliberar aquests sòls de la provisionalitat d'usos actuals, que han donat, com a conseqüència, una imatge deteriorada d'edificacions, però també d'entorn natural, la qual cosa aquest planejament voldria recuperar.

L'activitat industrial de principis de segle anterior, que motivà aquestes construccions, fa molts anys que ha cessat. Al Pla general municipal d'ordenació urbana de l'any 1987 es preveia el canvi d'ús d'aquests sòls, per reconvertir-los a usos residencials; aquestes previsions no es van desenvolupar i s'ha anat traslladant la determinació de la transformació d'usos en els planejaments posteriors, tant al text refós del 1995 com al PGOU del 2002. Els canvis urbanístics al municipi han consolidat la voluntat de traslladar els usos industrials a sectors perifèrics de la ciutat, per evitar les molèsties que aquests usos ocasionen en coexistència amb els usos residencials. Amb la present modificació es proposa la rehabilitació i renovació d'aquest sòl urbà, substituint uns usos poc compatibles amb el residencial per altres que, contràriament, li donin servei i millorin la qualitat de vida del barri on pertany i també de la resta de la ciutat.

D'altra banda, la previsió municipal (en la proposta del PMU_03 L'Aurora) de qualificar sòl d'equipaments en l'àmbit de la present modificació, carregant el polígon amb unes cessions que s'aproximen al 50% del sòl del PMU s'ha vist afeblida pel context socio-econòmic actual atesa, tant la insostenibilitat econòmica de l'actuació inicial com del seu manteniment posterior. En la mateixa línia argumental es desafecten 116,31 m² de sòl d'equipament privat (en un edifici protegit que manté la catalogació establerta en el Pla Especial de Patrimoni)

a raó, tant de la seva condició de privat, pel fet de constituir el 2,5% d'una parcel·la única privada, com també per la constatació de la "suficiència d'equipaments existents a l'entorn d'aquests sòls per fer fronts a les necessitats" (art.97.2bis.d LUC). Per fonamentar i recolzar aquesta desafectació s'adjunta l'Annex VI "Equipaments públics" documentant una anàlisi econòmica dels equipaments públics de la ciutat, el Pla estratègic de Museus aprovat per la Generalitat per l'àmbit de Girona (on es constata la innecessarietat d'ampliar els equipaments museístics de la ciutat) i, un plànol acreditant la suficiència d'equipaments públics existents a l'entorn de l'àmbit de modificació. També cal afegir la previsió del Pla Local d'Equipaments de crear, a la rehabilitada fàbrica de Can Marfà-Can Ninetes, avui equipament cultural de la ciutat, un taller i museu de l'arqueologia industrial. Conseqüentment, la desafectació d'aquests sòls es produiria "per la innecessarietat dels terrenys per la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública" (art.97.2bis.d LUC)

Ja en el marc de redacció del PGOU_2002, i en el tràmit d'informació pública, la propietat va entrar una al·legació a l'ordenació proposada per qüestionar, entre d'altres, la possible arbitrarietat d'establir noves cessions a un àmbit que ja tenia condició de sòl urbà (industrial) i que ja havia fet efectives les cessions establertes en el marc del desenvolupament inicial dels sòls, la urbanització dels vials que envolten la propietat i l'edificació de les construccions actuals; per bé que aquesta al·legació no va ser estimada, sí que ho va ser el posterior recurs de reposició on Conseller resolva l'adjudicació d'un increment de sostre així com la desafectació dels equipaments. Aquesta resolució va ser posteriorment impugnada per un defecte de forma (que no de contingut). A raó de la impugnació del recurs i l'ordenació proposada pel Conseller, el consistori ha estat treballant en l'elaboració d'un nou planejament que fes convergir interessos públics i privats per aconseguir el desenvolupament i recuperació tant dels sòls industrials, com dels sòls de valor natural que envolten l'àmbit l'Aurora. En qualsevol cas, la càrrega que el planejament del 2002 (previ a la L 2/2002) establiria en forma de cessió de sòls per equipament, es tradueixen en l'actualitat, amb el DL 1/2010, en les càrregues determinades pels articles 43.1 i 100.3 de la LUC, inexistentes en el marc del DL 1/1990.

S'afegeix com a Annex XIII l'Estudi de la Viabilitat Econòmica del planejament vigent en relació a la situació actual dels sòls inclosos dins l'àmbit del PMU_03, on s'evidencia que el rendiment actual dels sòls és substancialment superior al rendiment estimat en aplicació del planejament vigent, la qual cosa comportaria la inviabilitat del sector.

Perseguint la materialització del projecte d'Anella Verda de la ciutat, l'actual modificació considera l'opció de possibilitar la cessió del Canal d'en Cases, com a pagament substitutori de les càrregues urbanístiques generades per l'execució del planejament. El canal s'entén com a peça clau per estructurar un passeig vora el marge dret del Ter i en el límit entre el sòl urbanitzable i el sòl urbà. Aquest espai ara "límit" entre la ciutat i el riu, assumiria el canvi de perspectiva per convertir-se en un nexa entre ambdós àmbits i augmentaria el tram habilitat d'Anella Verda de la ciutat.

L'actual tramitació es dona dins el context d'una "transformació verda de la ciutat" que es vol impulsar des del consistori, posant de relleu els rius de la ciutat amb actuacions puntuals que enllacin passejos i parcs existents amb nous recorreguts que permetin, tant guanyar espais naturals de lleure, com aconseguir una nova lectura de la ciutat on els rius prenen protagonisme. En l'aplicació del model, els rius deixarien de ser una frontera, per esdevenir part dels recorreguts quotidians, amb l'afegit del valor natural intrínsec. S'adjunta en l'Annex V la proposta d'estudis previs d'urbanització al llarg del canal de l'Aurora.

Paral·lelament a aquesta actuació i, a raó de la seva situació adjacent al Pont del Ter, de recent urbanització a càrrec del Ministeri de Fomento, es regularitza el planejament afectat i s'actualitza a la nova realitat física, que inclou canvis en la classificació i qualificació dels sòls. Es considera oportú ajustar els sòls afectats pel traçat definitiu del pont i els seus enllaços, a la realitat ja materialitzada i consolidada, reconeixent l'ús i l'afectació real dels sòls a raó de les obres aprovades definitivament per la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya. En aquest àmbit d'adaptació del planejament a la realitat materialitzada, es resol una errada material del PGOU 2002, que no va recollir les determinacions del text refós del 1995, d'uns sòls cedits i destinats a sistema viari arran de l'aprovació i materialització del PE Sector Pont Minor 2 i el seu posterior projecte d'urbanització. (veure Annex VII) En aquests annexos es constata l'afectació dels sòls a vialitat, des del juny del 88, a raó de l'aprovació definitiva del PE de reforma interior de la finca situada a l sector Pont Major i, posteriorment urbanitzada segons projecte d'urbanització aprovat definitivament el 14 de març de 1989.

Es constata l'interès públic de la present modificació que contribueix a la recuperació i rehabilitació d'uns edificis industrials amb façana al riu, d'interès històric i cultural que, davant la voluntat de la propietat de

747

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Consorci de Territori i Urbanisme

mantenir-ne la seva imatge actual, ajuden a explicar la història de la ciutat, alhora que se'n reconverteixen els usos per adequar-se a les noves necessitats de la població i a la regeneració dels teixits urbans, consolidant un model de territori globalment eficient i perseguint l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible. També per la preservació de valors i recorreguts paisatgístics així com la previsió d'ampliació d'espais lliures públics per la població. Aquesta modificació millora, conseqüentment, la qualitat de vida dels ciutadans.

4. ALTERNATIVES.

Es valora que la proposta adoptada millora la prevista en el PMU delimitat al PGOU en els aspectes següents:
L'actualització de les determinacions que permeten la viabilitat de la modificació.
La recuperació de la façana al riu i el tractament patrimonial de les antigues edificacions industrials.
L'adequació, a càrrec del propietaris d'aprofitament privat del sector, del tram del carrer Fuerteventura per ampliar les possibilitats d'aparcament de la zona.
Possibilitar l'obtenció dels terrenys del canal d'en Casas o de l'Aurora per configurar la frontissa entre les deveses i l'àrea urbana i el passeig que preveu el PE de Protecció del Ter. Aquest passeig permetria oferir un nou espai de connexió entre la ciutadania i els riu Ter, així com avançar en l'execució de l'Anella Verda de Girona i restaurar i mantenir aquesta franja de frontera sempre conflictiva.

5. SITUACIÓ I ÀMBIT.

La modificació se situa al barri del Pont Major de Girona en sòl tant urbà com no urbanitzable.
L'àmbit de la modificació, és el grafiat als plànols d'ordenació. Està delimitat a l'est, pel carrer Pedret i el sòl de zona comercial; a l'oest pel canal d'en Casas, el canal de l'Aurora i el límit entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, resseguint la riba del Ter; al nord per sòls no urbanitzables de deveses i sòl urbà d'espais lliures i al sud pel carreró sense sortida que arriba a l'antic Molí municipal de Pedret
El sòl que ocupa està actualment qualificat de sistema viari (clau A.2), sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1), sistema d'equipaments comunitaris (clau E) zona de remodelació (clau 6) i zona de valor ecològicopaisatgístic (clau 10).
La superfície total de l'àmbit la modificació és de 1,5 hectàrees.

6. 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, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del 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.

7. 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 2/2008, de 20 de juny, 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.
PE de Protecció del patrimoni: F-3 La Manola-L'Aurora.

Pla Especial de protecció de els ribes del Ter, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 7 de juny de 1995 i publicat al DOGC núm. 2079 el 24 de juliol de 1995.

6.3. Legislació sectorial.

Llei 8/2005 de 8 de juny de protecció, gestió i ordenació del paisatge

Acord de govern 112/2006 de 5 de setembre pel qual s'aprova el document de directrius per a la gestió dels espais de la Xarxa Natura 2000.

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

La Planificació de l'Espai Fluvial de les Conques del Ter inclosa en la Directiva autonòmica del marc de l'aigua i que té per objecte la transposició la directiva europea 2000/60/CE del Parlament europeu i la definició del Pla hidrològic de Catalunya.

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.

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

En sòl urbà, la delimitació inclou un tram del carrer Fuerteventura que, amb la construcció del nou pont, caldrà reurbanitzar i els terrenys privats de la central de l'Aurora, que estan totalment urbanitzats i edificats i disposen de tots els serveis; també s'inclouen els sòls afectats per l'esmentada obra del nou pont sobre el Ter, reurbanitzades recentment. En sòl no urbanitzable, s'inclou part d'una propietat que fa de transició entre el sistema ferroviari i el sistema viari.

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol número 3. Consta de part d'una parcel·la en sòl rústic qualificada de zona de valor ecològic-paisatgístic – prop. pública- (clau 10), i una en sòl urbà, qualificada de zona de remodelació –prop. privada- (clau 6), així com altres sòls de qualificats de sistema, propietat municipal.

La propietat privada en zona de remodelació està edificada amb una diversitat d'edificacions, amb antiguitats que van des dels darrers 10 anys, fins a d'altres més enllà dels 100. Les primeres tenen usos en funcionament i es conserven en bon estat, mentre que les més antigues es qualificarien de ruïna física, atès el seu estat de deficient conservació. En un estat intermig de conservació trobaríem les edificacions que, malgrat mantenir intactes tancaments i cobertes, el seu interior necessita ser rehabilitat abans de poder-li donar ús.

9. PLANEJAMENT VIGENT.

La classificació del sòl inclòs en l'àmbit és la de sòl urbà no consolidat i una petita superfície de sòl no urbanitzable que, d'acord amb el planejament vigent, té assignades qualificacions de sistemes i zones.

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 Público Hidráulico aprovat per R. Decret 849/1986 d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
- d. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla General a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en els Decrets núm. 42 de 16 de febrer de 1981 i núm. 250 de 7 de juliol de 1987, de Presidència de la Generalitat de Catalunya.
- e. Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.
3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior
4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

CLAU A.2. SISTEMA VIARI.

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 Ea/EC. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS ADMINISTRATIUS I/O CULTURALS.

Recollida als articles 178 a 182 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona. Aquesta qualificació comprèn els sòl que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social al servei directe dels ciutadans.

Els equipaments administratius (clau E.a) comprenen les instal·lacions on es desenvolupen activitats de tipus administratiu; els equipaments culturals comprenen les instal·lacions.

CLAU 3.2. ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS AMB ESPAIS OBERTS

Article 214. Zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts. Clau 3.2.

1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquells sòls terciaris caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats.

2. SUBZONES:

Subzones: S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

- Mas Xirgu	Clau 3.2.a
- Tipus 2	Clau 3.2.b
- Plaça de Braus	Clau 3.2.c
- Can Turon	Clau 3.2.d
- Casa Verda	Clau 3.2.e
- Puig d'en Roca	Clau 3.2.f

- Accés nord	Clau 3.2.g
- Accés nord	Clau 3.2.h
- Domeny	Clau 3.2.i
- Parador del Güell	Clau 3.2.j

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARAMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECIFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	Les existents A la subzona 3.2.d i 3.2.i: : 2.500 m ² A la subzona 3.2.g: 4.000 m ² A la subzona 3.2.j: s'admet una única subdivisió d'illa existent que, en qualsevol cas, haurà de tenir unes parcel·les resultants de 2.500 m ² de superfície mínima.
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 50 m de façana mínima
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condició de solar	art. 59	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARAMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECIFIQUES
Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	1 m ² st/m ² s. Els solars edificats amb intensitats que ultrapassin 1 m ² st/m ² s tindran el sostre edificat com a edificabilitat màxima de la parcel·la. A la subzona 3.2.b: 0,50 m ² st/m ² s A la subzona 3.2.d: 0,70 m ² st/m ² s A la subzona 3.2.e: 0,4 m ² st/m ² s A la subzona 3.2.c: 2,75 m ² st/m ² s A la subzona 3.2.g: 1,20 m ² st/m ² s neta per parcel·la A la subzona 3.2.h: 0,70 m ² st/m ² s neta per parcel·la A la subzona 3.2.i: 2,00 m ² st/m ² s neta per parcel·la A la subzona 3.2.j: 1,224 m ² st/m ² s neta per parcel·la; en cas de parcel·lació de les illes existents on una parcel·la renunciï a part de l'edificabilitat assignada, es podria traspasar a l'altra parcel·la de l'illa, mitjançant la redacció d'un PMU d'ordenació de volums, part de l'edificabilitat renunciada, fins assolir una edificabilitat màxima resultant que es pugui esgotar segons ocupació, alçada reguladora i altres paràmetres d'aplicació continguts en el present article 214.
Edif. màx. De la parcel·la	art. 65	A la subzona 3.2.f el sostre màxim serà de 30.000 m ²
Ocupació màxima	art. 66	70% A la subzona 3.2.a: 60% A la subzona 3.2.b: 50% A la subzona 3.2.e: 20% A la subzona 3.2.i: 45% A la subzona 3.2.j: 40% per la PB i 20% per les PP
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	La distància mínima entre dos canvis d'anivellació serà com a mínim de 6 metres. En les àrees lliures d'ocupació de l'edificació no es permet la construcció de murs de contenció, ni en general, moviments de terres que alterin les condicions naturals i topogràfiques de l'entorn. Únicament s'admeten les mínimes adaptacions topogràfiques necessàries com a conseqüència de la seva utilització a espai lliure i pel seu accés A la subzona 3.2.j es complirà el que determina l'article 68 i, en cap cas, la cota del terreny transformat superarà la cota de la rasant del límit de parcel·la amb l'Avinguda Josep Tarradellas.
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació del sòl urbà i es disposarà de forma que sigui possible la sistematització dels espais no ocupats per a jardins o patis. Quan hi hagi parets mitgeres serà prioritària l'edificació adossada a elles. Davant l'existència d'elements arquitectònics o vegetals d'interès s'intentarà llur conservació. A la subzona 3.2.g i 3.2.h: es fixen els gàl·libs segons ocupació predeterminada en el plànol d'ordenació del sòl urbà; l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte. Dins el gàl·lib establert les edificacions no superaran una longitud

		<p>continua de més de 60 metres.</p> <p>A la subzona 3.2.i i dins el gàlib fixat, l'edificació s'alinejarà a la línia de façana obligatòria –grafiada en plànol d'ordenació– i formant una pantalla continua en la direcció nord-sud, que ocuparà tota la façana oest possible amb B+4.</p> <p>A la subzona 3.2.j i dins el gàlib fixat, l'edificació se situarà preferentment perpendicular a l'avinguda Josep Tarradellas, de manera que la façana aparent de les plantes pis des d'aquesta avinguda no ocupi més del 50% del límit de la parcel·la amb l'avinguda. S'entén per façana aparent la projecció de l'edificació perpendicularment al carrer, sobre el límit de parcel·la.</p>						
Planta baixa	art. 70	A la subzona 3.2.j es permet la construcció d'altells en PB, que computarà a efectes d'edificabilitat i s'ajustarà a les disposicions dels punts a,b,c,i e de l'article 70 de les NNUU.						
Planta soterrani	art. 71	A la subzona 3.2.g i 3.2.h en subsòl i dins l'ocupació del 40%, s'admetran fins a 4 plantes soterrani A la subzona 3.2.i l'ocupació en planta soterrani pot assolir el 100% de la parcel·la, restant en qualsevol cas enterrada totalment. A la subzona 3.2.j el subsòl podrà ser ocupat, dintre el gàlib fixat per l'edificació i amb un màxim del 40% del a parcel·la.						
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	A les subzones: 3.2.g, 3.2.h i 3.2.j el projecte d'edificació inclourà un projecte específic que defineixi el tractament de les tanques, que tindran una alçada màxima de 1,80 m, amidats des de la rasant de l'espai públic, dels quals només 80 cm podran ser massissos i al resta hauran de ser amb materials vegetals. En cas de parcel·les amb edificacions d'ús comercial s'empraran preferiblement pilones per delimitar les parcel·les, excepte que una justificació del projecte pugui aconsellar un tancament alternatiu.						
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	art. 88	A la subzona 3.2.g i 3.2.h: els espais lliures de parcel·la es destinaran a jardí privat o col·lectiu, a instal·lacions esportives i altres elements d'esbarjo, així com d'aparcament al servei de l'edificació. Aquest últim ús es limita al gàlib on s'ha de situar l'edificació. El tractament d'aquests espais serà objecte d'un projecte específic, que s'aportarà conjuntament amb el d'obres d'edificació, i que restarà preferentment ajardinat, limitant-se les superfícies pavimentades al 20% de la superfície lliure d'edificació. A la subzona 3.2.j els espais lliures de parcel·la es destinaran a jardí privat o col·lectiu, a instal·lacions esportives i altres elements d'esbarjo, si bé es podran utilitzar parcialment per aparcaments o per accés als aparcaments soterranis, serveis tècnics i càrrega i descàrrega. S'autoritzarà la instal·lació d'elements relacionats amb aquests usos fins a una ocupació màxima del 20% de l'espai lliure de parcel·la, sempre que no puguin esdevenir construccions tancades amb caràcter permanent. El tractament d'aquests espais serà objecte d'un projecte específic que s'incorporarà al projecte d'obres d'edificació, considerant que, en cas d'optar per a l'ús d'aparcament el paviment serà de junta oberta natural o similar (per permetre la construcció d'un drenatge tipus sud –drenatge urbà sostenible–), com a mínim en les zones d'estacionament, i l'espai disposarà d'arbrat freqüent a raó mínima d'un arbre cada tres places d'aparcament, atès el seu posicionament com a façana de les Hortes. En qualsevol cas, l'ordenació d'aquest de l'espai lliure d'edificació preservarà enjardinat i lliure de pavimentació contínua almenys, un 30% de la superfície total de la parcel·la. En funció del nombre de plantes permeses:						
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	<table border="1"> <tr> <td>4 (B+3)</td> <td>15 m</td> </tr> <tr> <td>3 (B+2)</td> <td>12 m</td> </tr> <tr> <td>2 (B+1)</td> <td>9 m</td> </tr> </table>	4 (B+3)	15 m	3 (B+2)	12 m	2 (B+1)	9 m
4 (B+3)	15 m							
3 (B+2)	12 m							
2 (B+1)	9 m							

		<p>A la subzona 3.2.a: 10 m A la subzona 3.2.g: 17,10 m A la subzona 3.2.h: 17,10 m però s'estableix una zona de protecció des del límit nord de la subzona (corresponent al carrer peatonal –clau 3–) on l'alçada reguladora no superarà els 11,00 m corresponents a B+2 A la subzona 3.2.i: 17,50 m A la subzona 3.2.j: 23,50 m</p>
Punt d'aplicació de l'AR referida a la parcel·la	art. 90	<p>A la subzona 3.2.i es considerarà com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents dels vèrtex del polígon que delimita la parcel·la. A la subzona 3.2.j es mesurarà en tot el contorn de l'edificació a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la transformada.</p>
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	<p>3 (B+2) A la subzona 3.2.b i 3.2.e: 2 (B+1) A la subzona 3.2.d: 4 (B+3) A la subzona 3.2.c: 6 (B+5) A la subzona 3.2.g: B+4 A la subzona 3.2.h: B+2 i B+4 A la subzona 3.2.i: 5 (B+4) A la subzona 3.2.j: 7 (B+6)</p>
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	<p>A la subzona 3.2.a la separació mínima a carrer, a lateral i a fons és de 3 m. En el cas d'edificacions veïnes amb mitgera a límit de parcel·la, es permetrà adossar la nova edificació a la mitgera existent. A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 4 m de separació mínima als límits.</p>
Construccions auxiliars	art. 94	
Accessos rodats als aparcaments		A la subzona 3.2.i: Els accessos rodats als aparcaments no es produiran en cap cas des de la carretera de Sant Gregori.
Condicions formals i ambientals		<p>A la subzona 3.2.i: Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complet d'ordenació global on es defineixin les noves volumetries, les àrees d'ús privat, les àrees comunitàries i les instal·lacions privades al servei del conjunt. El projecte d'ordenació inclourà el tractament dels espais no edificats de la parcel·la d'acord amb les determinacions fixades en l'art. 5 de les Normes Mediambientals incloses en la Disposició Addicional I de les NNUU i amb els criteris i recomanacions concordants de l'informe mediambiental annexat a l'esmentada Disposició Addicional I de les NNUU. Aquest projecte s'haurà de consensuar amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament. L'espai lliure d'edificació privat (0c) es tractarà en tota l'illa com un espai unitari, sense tancar el corresponent a cada parcel·la. Els materials i colors seran adequats a les condicions de l'entorn. Els projectes constructius dels edificis incorporaran un capítol específic amb justificació de les solucions adoptades referents a les mesures d'eficiència energètica, d'estalvi i d'altres criteris ambientals exposats a la normativa mediambiental i a l'informe mediambiental que es despleguen en la Disposició Addicional I de les NNUU del PGOU.</p> <p>A la subzona 3.2.j, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte per parcel·la. Les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la posició que ocupen com a façana de les Hortes de Sta. Eugènia i amb la ciutat. Així els projectes edificatoris hauran de tenir valor i qualitat arquitectònica i paisatgística, tant pel que fa a la seva posició, proporció, dimensions, materials, vegetació i colors a emprar, com pel que fa a la imatge externa del volum arquitectònic.</p>
Normes Mediambientals		<p>A la subzona 3.2.i li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Primera de les NNUU del PGOU. A la subzona 3.2.j li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Segona de les NNUU del PGOU.</p>

CONDICIONS D'ÚS:

US ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible (7)
Comerç petit (PEC):	Compatible
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (2)
Comerç gran (GEC):	Compatible (2)
Comerç gran territorial (GECT)	Incompatible

US ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (4)
Assistencial:	Compatible (4)
Cultural / Religios:	Compatible (3)
Recreatiu:	Compatible (6)
Restauració:	Compatible (3)
Esportiu:	Compatible (3)

Ofícines i serveis:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible (3)
Industrial:	Incompatible
Estació de servei	Compatible (5)

Administratiu:	Compatible (3)
Serveis tècnics:	Compatible (3)
Aparcament:	Compatible (3)

OBSERVACIONS:

- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
- (2) S'admet únicament i exclusiva en planta baixa (B) i primer pis (B+1) de parcel·les incloses dins la TUC.
- (3) Excepte a la zona 3.2.f, on no s'admet.
- (4) A la subzona 3.2.f, prèviament a l'atorgament de llicència, caldrà redactar un Pla Especial on es defineixin els accessos i s'ordeni l'emplaçament de l'edificació.
- (5) Excepte les zones: 3.2.f, 3.2.g, 3.2.h, 3.2.i i 3.2.j, on no s'admet
- (6) Excepte les zones: 3.2.f, 3.2.g, 3.2.h i 3.2.i, on no s'admet
Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (7) A les zones 3.2.g i 3.2.h s'admet l'ús d'allotjament col·lectiu en els termes establerts a l'art. 97 de les NNUU

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

CLAU 6. ZONA DE REMODELACIÓ

Recollida a l'article 221 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona. Aquesta clau comprèn aquelles zones que per la seva especial situació o desajust respecte l'entorn es preveu que es transformin en el període de vigència del Pla General, segons els paràmetres i condicions establertes en el mateix. Comprèn els sòls ocupats en la seva totalitat o en gran part per instal·lacions industrials, en relació a les quals, el Pla General preveu la seva potencial remodelació per als usos que s'estableixen en cada cas, mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora urbana.

S'adjunta fitxa de l'annex normatiu del PMU 3 L'Aurora:

PMU - 03	L'AURORA
-----------------	-----------------

- Està delimitat pel carrer de Fuerteventura, carrer de Pedret, la finca de la brigada del Servei de Monuments i el parc fluvial del Ter.
- La superfície del sector és de 4.381m².

OBJECTIUS GENERALS:

- Ordenar el sòl que ara ocupen les instal·lacions de la companyia elèctrica protegint les instal·lacions.
- Garantir la cessió dels elements d'arqueologia industrial per a destinar-los a Museu.
- Urbanització, a càrrec dels promotors, del sòl destinat a viari i d'espais lliures.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:	4.381	100
Sostre màxim (m ² sostre):	4.381	
Edificabilitat màxima bruta (m ² sostre / m ² sòl):	1	
Ús global:	EQUIPAMENT	
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:	1.796	41
Viari:		
Espais lliures:		
Equipaments:		

SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:	2.585	59
Terciari:		
ALTRES DETERMINACIONS		

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El sistema d'actuació serà el de compensació.
- Determinacions específiques: Desenvolupament mitjançant Pla de Millora Urbana.

CLAU 10. ZONA DE VALOR ECOLÒGICO-PAISATGÍSTIC.

Recollida a l'article 284 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció que pels seus valors ecològics, paisatgístics o ambientals, (actuals o potencials) i per la seva funció d'espais oberts a l'entorn de la ciutat, han d'ésser preservats de qualsevol activitat que pugui perjudicar aquests valors per tal d'assegurar la seva conservació, regeneració i millora.

La finalitat d'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal de gaudir de la seva funció ecològica i/o qualitat paisatgística.

10. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ.

La present modificació delimita àmbit en sòl urbà, dins el qual es delimita un nou PA L'Aurora per gestionar les noves determinacions en aquests sòls. El PA regularà l'ordenació de l'edificació, així com establirà les condicions de gestió per la obtenció dels terrenys que es determinin de titularitat pública.

La finalitat de la modificació és la delimitació d'un nou PA i l'ajust de les delimitacions de sistemes a l'entorn del nou Pont del Ter, amb els següents objectius i criteris:

Aquest PA té per objecte l'actualització de les. La seva finalitat és reconduir els canvis urbanístics de l'esmentat àmbit al llarg dels darrers 12 anys, per garantir la viabilitat del planejament, possibilitar el manteniment de les antigues façanes industrials i contribuir a la proposta municipal de ciutat que incorpora els rius com a element estructurador bàsic, amb la previsió d'un nou recorregut paisatgístic sobre la riba est del Ter. Paral·lelament, s'ajusten les delimitacions dels diferents sistemes afectats per la creació del nou Pont del Ter i els seus enllaços amb la xarxa viària existent, a raó d'uns traçats definitius diferents a les previsions del PGOU vigent.

- Actualitzar les determinacions del planejament en l'àmbit de l'Aurora i establir-hi els usos possibles, per permetre el desenvolupament d'aquests sòls, ara en règim d'usos provisionals.
- L'adequació a càrrec del propietaris del sector del tram del carrer Fuerteventura per adaptar-lo a les noves condicions derivades de la construcció del pont. La nova secció contemplarà una reducció de la calçada i l'ampliació de l'aparcament i pas de vianants.
- La rehabilitació de les antigues edificacions industrials que conformen la façana fluvial considerant el seu valor patrimonial. Aquestes edificacions es destinaran als usos previstos de dotacions i serveis privats (clau 3.2). Es consideraran compatibles les activitats industrials ja existents en la part de la parcel·la amb façana al carrer Pedret.
- Possibilitar l'obtenció pública dels terrenys del canal d'en Casas o de l'Aurora en consideració d'equivalent econòmic de les càrregues urbanístiques del PA_89. La titularitat pública del Canal d'en Casas no inclouria els drets hidràulics actuals i mantindria l'aprofitament actual de l'aigua que disposen altres propietaris de la zona, amb destí a reg).
- Configurar la frontissa entre les deveses i l'àrea urbana i el passeig que preveu el PE de Protecció del Ter. Aquest passeig permetria un espai d'integració entre el SU i el SNU a través d'un espai de lleure que apropés el riu i el seu hàbitat als ciutadans. D'altra banda, permet avançar en l'execució de l'Anella Verda de Girona i restaurar i mantenir aquesta franja de frontera fins ara conflictiva.

Ajustar les zones i sistemes inclosos en l'àmbit a la realitat física consolidada per la implantació definitiva dels accessos al nou pont sobre el riu Ter.

11. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Es proposa la transformació dels usos actuals i la desafectació de sòls d'equipament, així com la coherent qualificació dels sòls afectats pels enllaços al nou pont sobre el riu Ter, ja materialitzats.

La delimitació de la modificació comprèn, en SNU els sòls en zona de valor ecològic-paisatgístic entre el viari i les vies del tren convencional. La modificació, adaptant-se a les afectacions de l'enllaç amb el pont, proposa el reconeixement dels sòls de zona ecològic-paisatgística com a sòl urbà.

Per la definició detallada de l'ordenació resultant en l'àmbit del vigent PMU_03 L'Aurora, es proposa la delimitació del PA_89. El polígon inclou les parcel·les edificades de l'antiga instal·lació de l'Aurora, així com el tram del carrer Fuerteventura entre el nou pont i el carrer Pedret. Per aquests es proposa el manteniment del sostre de planejament vigent, de 4.381m², amb l'actual qualificació urbanística de Dotacions i Serveis privats amb espais oberts que veu incrementada la superfície de sòl amb la desqualificació de sòl d'equipaments.

Pel que fa a la gestió, tant els sistemes públics de cessió en concepte d'increment de reserva per espais lliures i zones verdes com el 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic del sector se substituiran pel seu equivalent econòmic. Es preveu que el valor substitutori de les càrregues urbanístiques es pugui compensar totalment o parcial amb el sòl no urbanitzable del canal de l'Aurora per destinar-lo a ús públic.

El tram de carrer Fuerteventura inclòs dins l'àmbit del PA_89 Aurora serà objecte d'obres d'adequació a càrrec dels propietaris, que contemplarà principalment, el desmuntatge de les voreres i vorades existents, per rebaixar, anivellar i asfaltar el vial, concentrant els recorreguts peatonals (amb una nova vorera i vorada) la banda del canal i establint els aparcaments a l'altra banda, arran de la tanca de l'actual establiment comercial. A aquests efectes es col·locarà una peça de protecció contra l'esmentada tanca i es realitzarà el marcatge de les places d'aparcaments que es contemplin.

Finalment es proposa qualificar coherentment els sòls afectats per l'enllaç del nou Pont del Ter, atesa la implementació definitiva i l'ús final materialitzat i consolidat. Aquest ajust de les qualificacions comportarà que part dels sòls inclosos en la modificació, de titularitat pública, requereixin ajustos de delimitació atès que s'han materialitzat amb límits i superfícies que varien de la seva previsió inicial.

12. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES

PLANEJAMENT VIGENT MPGOU _51 AURORA

Classificació	Qualificació		Sòl	Sostre	
SU	Sistemes dins PA	A.2	Vialitat (carrer)	1.888,45	
			Equipament	116,31	
			Sòl públic (PMU 3)	1.796,00	
			Total dins PA	3.800,76	
	Sistemes fora PA	A.2	Vialitat	6.355,25	
		C.1	Espais lliures públics	1.256,30	
			Total fora PA	7.611,55	
			Total sistemes SU	11.412,31	
	Zones dins PA	3.2	Sòl privat (PMU 3)	2.585,00	4.381,00
			Total zones dins PA	2.585,00	4.381,00
		Total SU	13.997,31	4.381,00	
SNU	Zones fora PA	10	Valor ecològic-paisatgístic	788,66	
			Total zones SNU	788,66	
		Total SNU	788,66		
ÀMBIT			14.785,97		

756

RESUM	Total sòl t. pública	11.412,31	77,18%
	Total sòl t. privada	3.373,66	22,82%
	Total Àmbit	14.785,97	100,00%

PROPOSTA MPGOU_51 AURORA

Classificació	Qualificació	Sòl	Sostre
SU	Sistemes dins PA	A.2 Vialitat	1.888,45
		Total dins PA	1.888,45
Sistemes fora PA	A.2 Vialitat	C.1 Espais lliures públics	6.879,66
		Total fora PA	1.520,55
	Total sistemes SU	8.400,21	10.288,66
Zones dins PA	3.2 Terciari	Total dins PA	4.497,31
		Total zones SU	4.497,31
Total SU		14.785,97	4.381,00

ÀMBIT 14.785,97

RESUM	Total sòl t. pública	10.288,66,66	69,58%
	Total sòl privada	4.497,31	30,42%
	Total sector	14.785,97	100,00%

13. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'INCREMENT DE RESERVES PER A SISTEMES I MANTENIMENT DE SUPERFÍCIES.

En el quadre adjunt s'exposa la justificació del compliment de l'increment dels sistemes d'espais lliures d'acord amb el fixat a l'article 100.1 del text refós de la LUC.

tranf. Usos mínim segons LUC

m2 st	7,5 m2/100 m2 st	Sup sistemes PA	Ed Pol homogeni	St EQ	VRS	Costos urbz	cost unitari	Valor subst
4.381,00	328,58	Cessió valor substitutori	1,00	328,58	197,17	70,00	267,17	87.786,13

Justificació del manteniment de superfícies i funcionalitat dels sistemes d'espais lliures i zones verdes

	Modificació (m²)	Vigent (m²)	Increment (m²)
Sistemes d'espais lliures i zones verdes	1.520,55	1.256,30	264,25

En el quadre adjunt es justifica l'increment de la superfície del sistema d'espais lliures i zones verdes. Es pot constatar que la proposta incrementa la superfície del sistema d'espais lliures públics en relació al PGOU vigent (+264,25m²).

De la comparació dels plànols de planejament vigent (i_06) i planejament proposta o_01 es constata que no s'altera ni la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori del sistema d'espais lliures ja que es fan únicament petits ajustos de zones previstes, a raó de la implementació definitiva i ús final materialitzat i consolidats dels sòls afectats per l'enllaç al nou pont del Ter.

14. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ.

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

13. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

La modificació no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable que no estigués previst en planejament, atès que retorna a sòl de sistemes en SU unes superfícies ja reconegudes com a tals en el Pla General anterior (TR 1995); 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 amb la creació d'un nou tram d'Anella Verda tota vora del canal de l'Aurora incrementa la qualitat de la mobilitat de la xarxa de vianants i recorreguts d'interès paisatgístic de la ciutat.

14. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. CRITERIS I OBJECTIUS

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

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. La modificació del PGOU no genera càrregues d'inversions, atès que les despeses d'urbanització del viari seran efectuades pels propietaris del sòl privat.
- 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

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

- manteniment de vials inclosos en l'àmbit
- manteniment d'espais lliures i infraestructures (incloent l'enllumenat públic, neteja i vigilància)

Els ingressos associats al sector son es següents:

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

Ateses les circumstàncies que es detallen a continuació, no es contemplen noves despeses associades a l'àmbit de la modificació:

- Els vials inclosos en la modificació ja eren existents i no requeriran més manteniment a raó del desenvolupament de la MPGOU_51
- El vial inclòs en el PA es preveu re-urbanitzar a càrrec dels propietaris de l'aprofitament privat del polígon.
- La resta de sistemes inclosos en l'àmbit també tenien manteniment anterior a càrrec de l'ajuntament i no requeriran cap increment de la partida a raó del desenvolupament de la MPGOU.

758


D'altra banda, el que sí es pot **valorar és l'estalvi en la reconversió i manteniment d'equipaments** que es produeix a raó de la desclassificació de sòl d'equipaments en el vigent PMU_03 l'Aurora.

Prenem com a valors de referència:

El cost/m² de la Marfà (darrer equipament construït al municipi i assimilable): 1.350,00 €/m²

El cost de manteniment d'un equipament museístic a Girona: 90.000 €/any

	SUPERFÍCIE (m ²)	SOSTRE EXISTENT (m ²)	COST REHABILITACIÓ		COST MANTENIMENT
EQUIPAMENT DESAFECTAT	1.912,31	4.801,23	1.350,00	€/m ²	€/m ²
COST TOTAL			6.481.660,50	€	
COST ANUAL					90.000 €

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

ANNEX I. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL TER (APR DEF 7/06/1995)

S'adjunten els plànols i el capítol de la memòria que fa referència a l'àmbit de la modificació

6.- PARC DE L'AURORA - UP.2

Les extenses arbredes dels Salesians i l'àrea boscosa de Can Salvatella a l'altre costat del riu constitueixen una unitat que té unes característiques naturals específiques. En ser sectors adjacents a teixits urbans o grans equipaments tenen una vocació metropolitana semblant, que de moment no és encara peremptòria però que ho serà indubtablement per la futura gran Girona.

L'àrea de Can Salvatella té una vegetació profusa extesa cap el terme municipal de Sarrià que cal potenciar i diversificar. La proximitat de la Residència de la S.S. i de les noves vies de comunicació, especialment el pont previst pel Pla General entre el nus N-II/Variant de Fontajau i el Pont Major, li atorguen una certa dimensió urbana que s'ha d'assumir inscribint-la en la terrassa superior que ja té condicions geogràfiques i botàniques diferents del bosc de ribera. Aquesta operació seria així compatible amb la continuïtat de l'ecosistema fluvial. Amb tot, per exigències de reserva viària, els possibles usos urbans del sector no tenen espai material sobre aquesta terrassa.

Les deveses dels Salesians és una extensió de gran dimensions destinada actualment a explotació forestal. Té en el seu límit urbà el canal de l'Aurora, que fins ara ha actuat de barrera entre el Pont Major i el riu. El Pla Especial atorga a aquest canal la funció de xarxera entre les deveses i la zona urbana, però també la funció d'un element lineal vertebrador que conté elements urbanístics -equipaments, vials secundaris, aparcaments i camins- de servei al parc i a la ciutat.

Els elements d'ordenació previstos per tota l'àrea són:

6.1. Les connexions viàries i el sistema d'accessos. Seguint els criteris generals del Pla s'ha d'assegurar l'accessibilitat rodada als perímetre del parc. Es preveu per tant la potenciació i la continuïtat del vial que ressegueix el canal de l'Aurora previst ja en el Pla General. Es preveu també la perllongació del C. Tenerife del Pont Major a l'interior del parc dels Salesians. Però el fet més impactant és la construcció del pont que creua transversalment els dos parcs. El pont es projectarà preveient un pas franc de vianants segregat dels carrils rodats, i preveient també que la seva estructura no interfereixi la continuïtat del riu com a corredor biològic.

6.2. Els equipaments. El Pla preveu l'ordenació de l'equipament esportiu del Pont Major i també la localització d'un nou equipament a l'inici del canal de l'Aurora al que se li atribueixen usos públics relacionats amb el parc i d'una franja lineal d'equipaments en règim de concessió al llarg d'un tram del canal al qual se'ls atribueix funcions lúdico-esportives. Aquest rosari d'usos urbans als llindars del parc han de servir de focus d'atracció a l'espai lliure. Es planteja també establir un equipament a la zona de Can Salvatella que tindrà la funció de permetre l'ampliació dels usos sanitaris-assistencials.

6.3. Parcs. Els projectes de jardineria i obra civil que es redactin posteriorment ordenaran les dues àrees com paratges de profusa vegetació de ribera lligats al riu. Per tant tindran el caràcter de parcs "naturals" basats en masses boscoses compactes i grans entre les que s'obriran clarianes espaioses tapissades d'herba. Els nous arbres seran d'espècies pertanyents a l'ecosistema del bosc de ribera de clima temperat, però seran variades per introduir riquesa botànica i coloracions diferents dins un paisatge que és, en determinades èpoques, excessivament monòton. Els projectes establiran el tipus d'elements artificials que s'hi podran incloure, que en qualsevol cas seran escassos, i relacionats amb les architectures de jardí.


6.4. Recorreguts. En continuïtat amb el sistema de camins de l'àrea del Ter central i amb el passeig de Pedret, es projecten de manera indicativa un conjunt de recorreguts de vianants i bicicletes traçats sobre la terrassa adjacent al riu, i per tant en els límits dels parcs, si bé en alguns casos també els travessaran. Seran en general camins de sauló d'escassa amplada acompanyats sovint d'arbres en filera d'espècies adequades al microclima però diferents de la vegetació dominant.

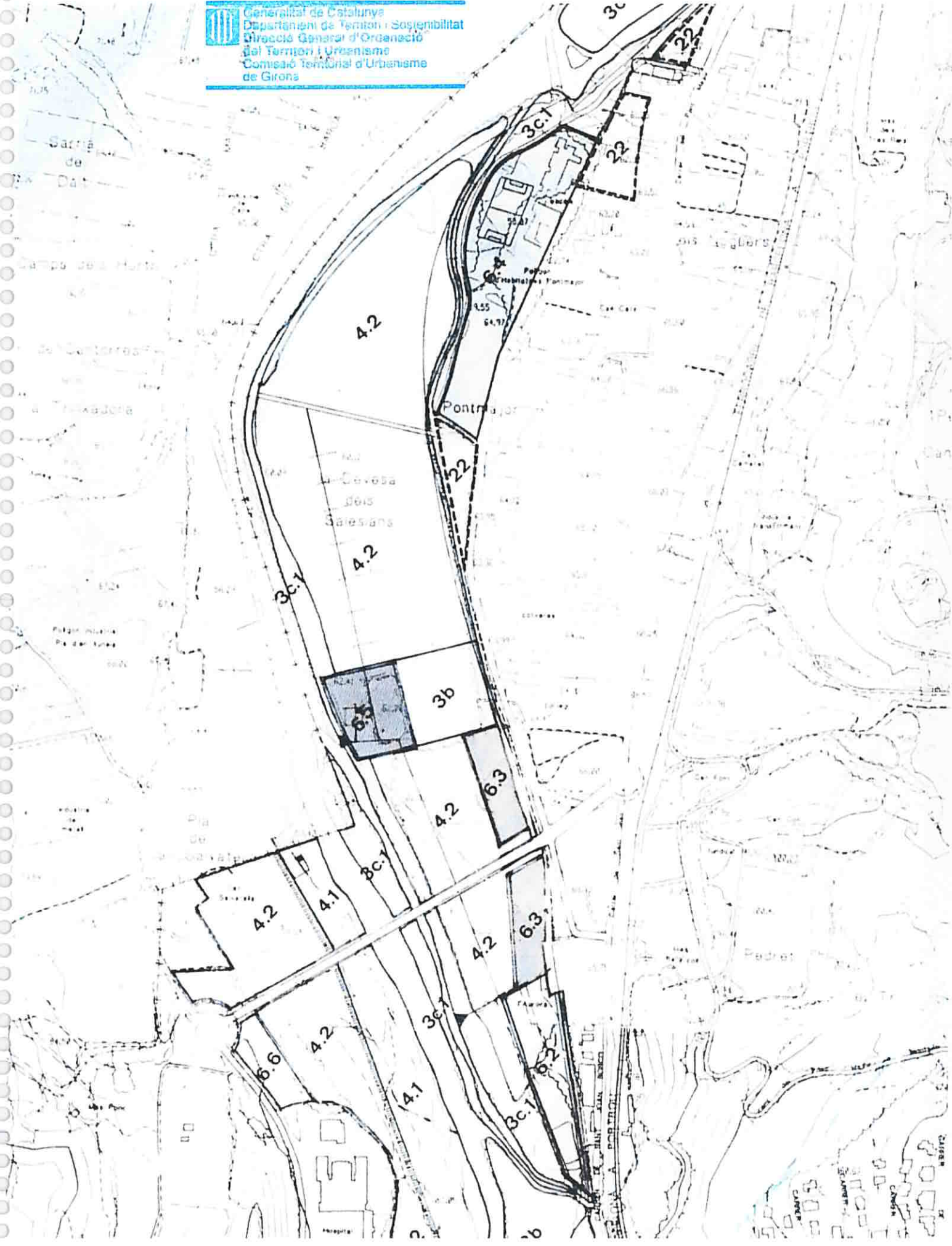
Seguint el canal de l'Aurora, davant dels nous equipaments, el recorregut tindrà la forma d'un passeig arbrat, i també es projecte un passeig a la franja adjacent al riu darrera els jardins de les últimes cases del Pont Major que connectarà l'àrea d'equipaments esportius amb l'espai lliure recentment destinat a aparcaments situat a l'altra banda del Pont de l'Aigua.

El disseny concret d'aquests elements serà objecte del corresponent Projecte de jardineria i obra civil de la UP2.

6.5. Punts de servei i miradors. Tangents als recorreguts de vianants i en llocs propers als aparcaments d'accés, però especialment en paratges de prats i vegetació profusa es preveuen àrees de picnic o berenadors. En aquestes àrees s'implanta un petit nucli de serveis -punts d'aigua, lavabos, bancs- el disseny del qual es concretarà en el corresponent Projecte de jardineria i obra civil.

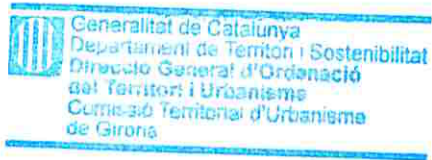
Com en el cas de la unitat Ter central, també en aquest àmbit s'hi preveuen miradors, que en funció de la seva posició tindran el caràcter d'observatoris de la fauna o "belvederes" de contemplació del paisatge.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Girona



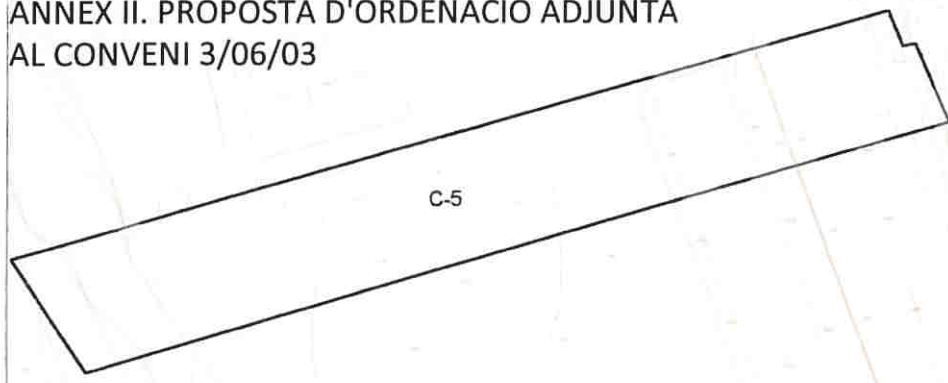
762

ANNEX II. PROPOSTA D'ORDENACIÓ ADJUNTA AL CONVENI 3/06/03

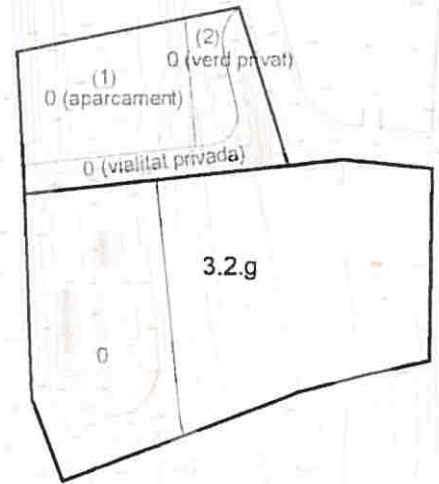
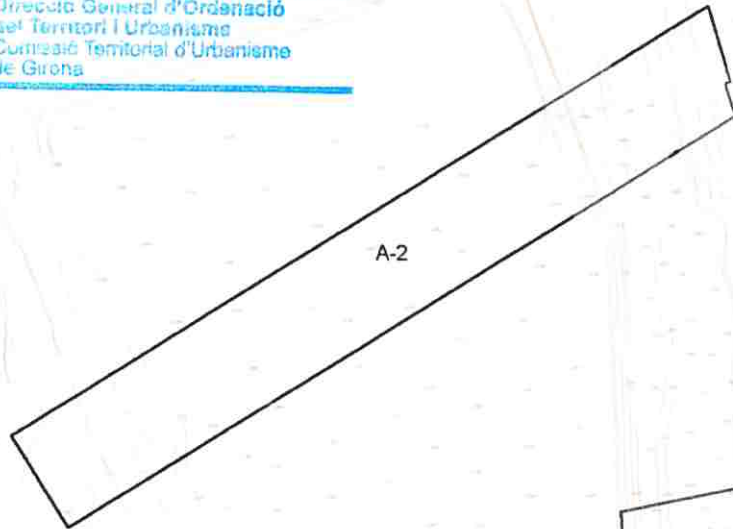


763

ANNEX II. PROPOSTA D'ORDENACIÓ ADJUNTA AL CONVENI 3/06/03




 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Girona



Antoni

Amo

SISTEMES		ZONES	
C-5 (Sistema de parc fluvial i deveses)	8.797,93 m ²	3.2 g (Zona de dotacions i serveis amb espais oberts)	7.450,00 m ²
A-2 (Sistema de xarxa viària urbana)	6.679,07 m ²	0 (vialitat privada)	0-40,00 m ²
		0 (Aparcament privat)(1)	1.582,00 m ²
		0 (Verd privat)(2)	438,00 m ²



P. A. U. L'AURORA

764

ANNEX III. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI. FITXA F3 L'AURORA – LA MANOLA





Generalitat de Catalunya
Ajuntament de Política Territorial
i Ordenació Urbànica
Comissió d'Urbanisme de Girona

La Manola - L'Aurora

F-3

LOCALITZACIÓ:

C. Pedret, 97

BARRI:

Pedret

ANY O ÈPOCA:

1583

AUTOR:

PROPIETAT:

Ajuntament de Girona

REFERÈNCIA CADASTRAL:

55001/06

DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA :

RÈGIM DEL SÒL :

S.U. / 6

PLANEJAMENT:

P.G.O.U. / P.E. Equi.

REGIM D'USOS:

Tècnics públics.

EDIFICABILITAT:

Rehabilitació.

PROTECCIÓ:

Fitxa patrimoni núm. 373

DESCRIPCIÓ GENERAL:

Antic molí.

TIPOLOGIA:

P.B. + P.P.

ESTRUCTURA:

Murs de maçoneria i carreus.

COBERTA:

Teula àrab.

ÚS ACTUAL:

Abandonat.

ESTAT CONSERVACIÓ:

Ruïna.

DESCRIPCIÓ ESPECÍFICA:

Edifici situat al fons d'un carrer sense sortida. Aquest té al inici dues pilastres de pedra treballada que semblen pertànyer a un antic portal. La façana del molí té un portal d'arc carpanell de dovelles, amb un escut de la ciutat, amb orles, angelets i la inscripció : "1583 COMENSA DE MOLDRE A XXIII DE JULIOL". Damunt hi ha una finestra de llinda plana amb l'escut de Girona. Està situat sobre la sèquia D'en Cases. Sembla que els primers vestigis eren del segle XII, i que podia tractar-se d'una petita central d'aigua de l'Hospital de Sant Llàtzer. Al 1581 passaren a ser propietat municipal. Al 1583 es construeixen els edificis actuals, també coneguts com els Molins Nous. Entre la resclosa i els molins hi ha uns 300 mts.

VALORACIÓ:

La seva importància és més històrica que arquitectònica. S'ha de considerar com una de les peces d'arqueologia industrial més antigues de la ciutat.

766



Ajuntament de Girona

CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRICO-ARTÍSTIC

La Manola - L'Aurora **F-3**

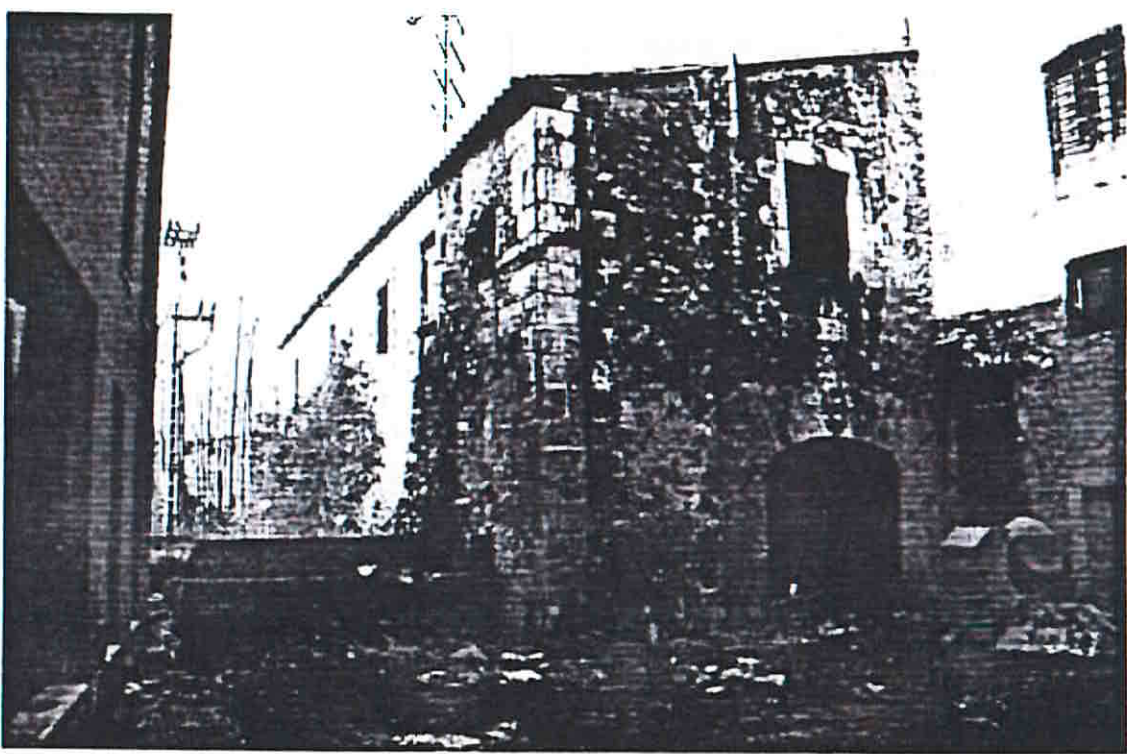
LOCALITZACIÓ: C. Pedret, 97 BARRI: Pedret

ANY O ÈPOCA: 1583 AUTOR:

PROPIETAT: Ajuntament de Girona REFERÈNCIA CADASTRAL: 55001/06

FOTOGRAFIES:

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona





Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

La Manola - L'Aurora

F-3

LOCALITZACIÓ:
C. Pedret, 97

BARRI:
Pedret

ANY O ÈPOCA:
1583

AUTOR:

PROPIETAT:
Ajuntament de Girona

REFERÈNCIA CADASTRAL:
55001/06

PLÀNOL SITUACIÓ:





PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

La Manola - L'Aurora

F-3

LOCALITZACIÓ:
C. Pedret, 97

BARRI:
Pedret

ANY O ÈPOCA:
1583

AUTOR:

PROPIETAT:
Ajuntament de Girona

REFERÈNCIA CADASTRAL:
55001/06

**Categoria
d'intervenció :**

RT

NIVELLS DE PROTECCIÓ:

EDIFICACIÓ: B

S'ha de mantenir la geometria, la forma, dimensió i carreus de les obertures de la façana principal.
A la coberta s'ha de mantenir el material.
S'ha de mantenir l'estructura de suport.

ESPAI LLIURE:

ESPAI EDIFICABLE: F

La nova edificació s'ha d'adaptar a les característiques compositives de l'edifici catalogat.

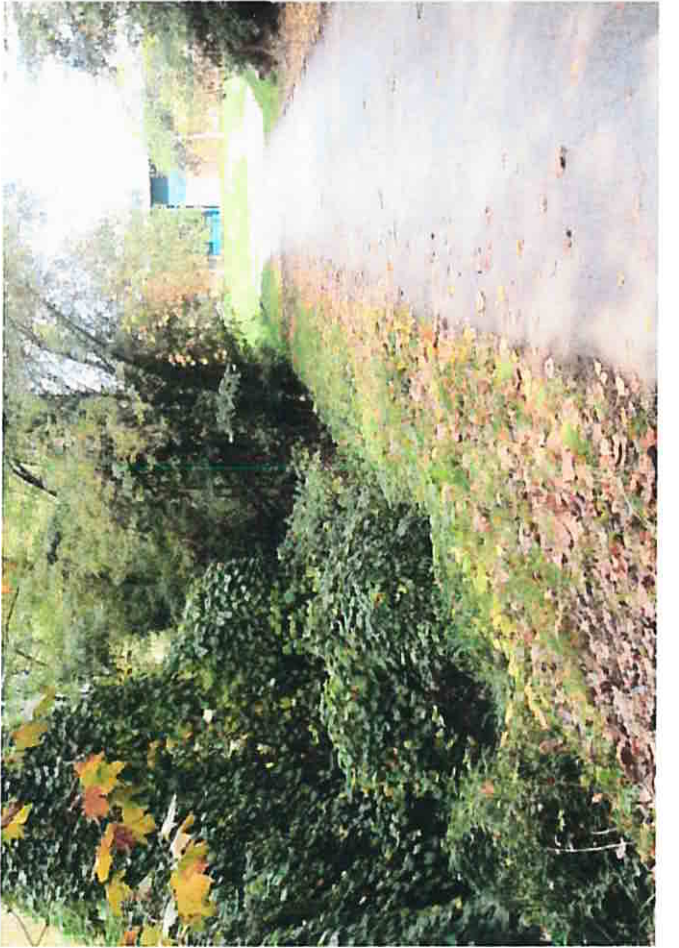
ENTORN: H

Les façanes del carreró no poden tenir cossos sortins.

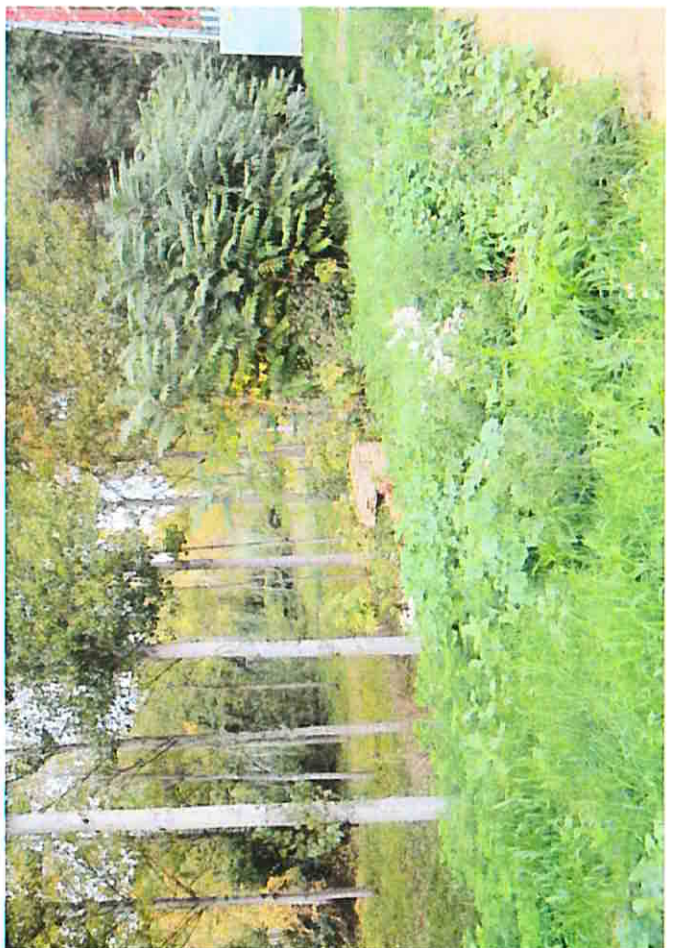
769

ANNEX IV. FOTOS





77











776

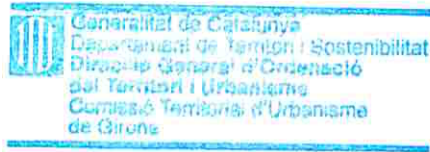
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Espais
i Gestió del Medi Natural
C/ de l'Empedrat, 150
08002 Barcelona



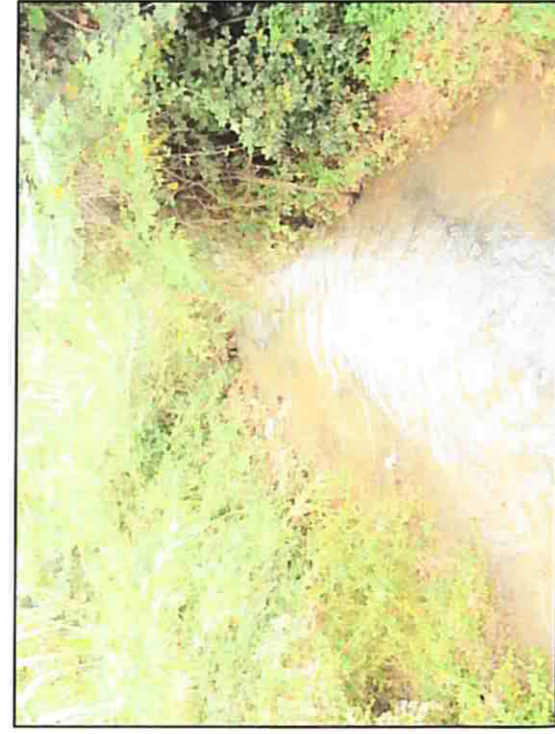
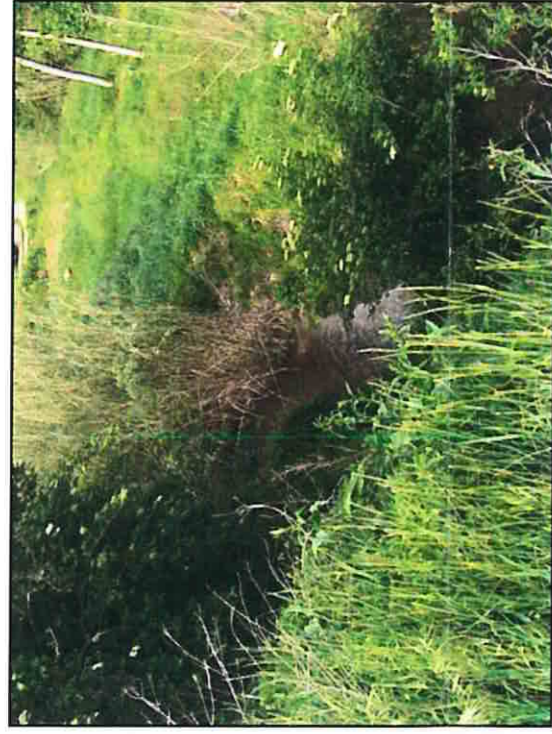


778

ANNEX V. ESTUDIS PREVIS DE PROPOSTA D'URBANITZACIÓ



recorregut per a vianants paral·lel al canal de'n Cases · visions de l'aigua



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/07/2015, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 02/06/2015.
EL SECRETARI GENERAL EN FUNCIONS,



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM. 51 - L'AURORA

00 ESTUDIS PREVIS PER PROPOSTA D'URBANITZACIÓ
GIRONA, JULIOL 2014

Ajuntament de Girona

Servis Tècnics Municipals

779



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/07/2015, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 02/06/2015.
 EL SECRETARI GENERAL EN FUNCIONS,

Ajuntament de Girona

Ajuntament de Girona

Àmbit modificació

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU NÚM. 51 - L'AURORA

01 ESTUDIS PRÈVIS PROPOSTA D'ORDENACIÓ
 GIRONA, JULIOL 2014



E:1/4000
 Serveis Tècnics Municipals

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]



Itinerari existent que marca els criteris d'urbanització per a completar l'itinerari 5



deveses a l'entorn del canal de'n Cases 7



deveses entorn del canal 4



proposta creació d'itinerari per a vianants paral·lel al canal de'n Cases i mirador sobre el riu 1

Itinerari existent c/ Port Lligat que marca els criteris d'urbanització per a completar l'itinerari 8

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

línea elèctrica a soterrar en un futur 6



Itinerari existent c/ Port Lligat que marca els criteris d'urbanització per a completar l'itinerari 3

obertura de l'itinerari pel tram afectat de l'IES Narcís Xifra 2



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/07/2015, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 02/06/2015.
 EL SECRETARI GENERAL EN FUNCIONS,

Àmbit modificació

Ajuntament de Girona

Ajuntament de Girona

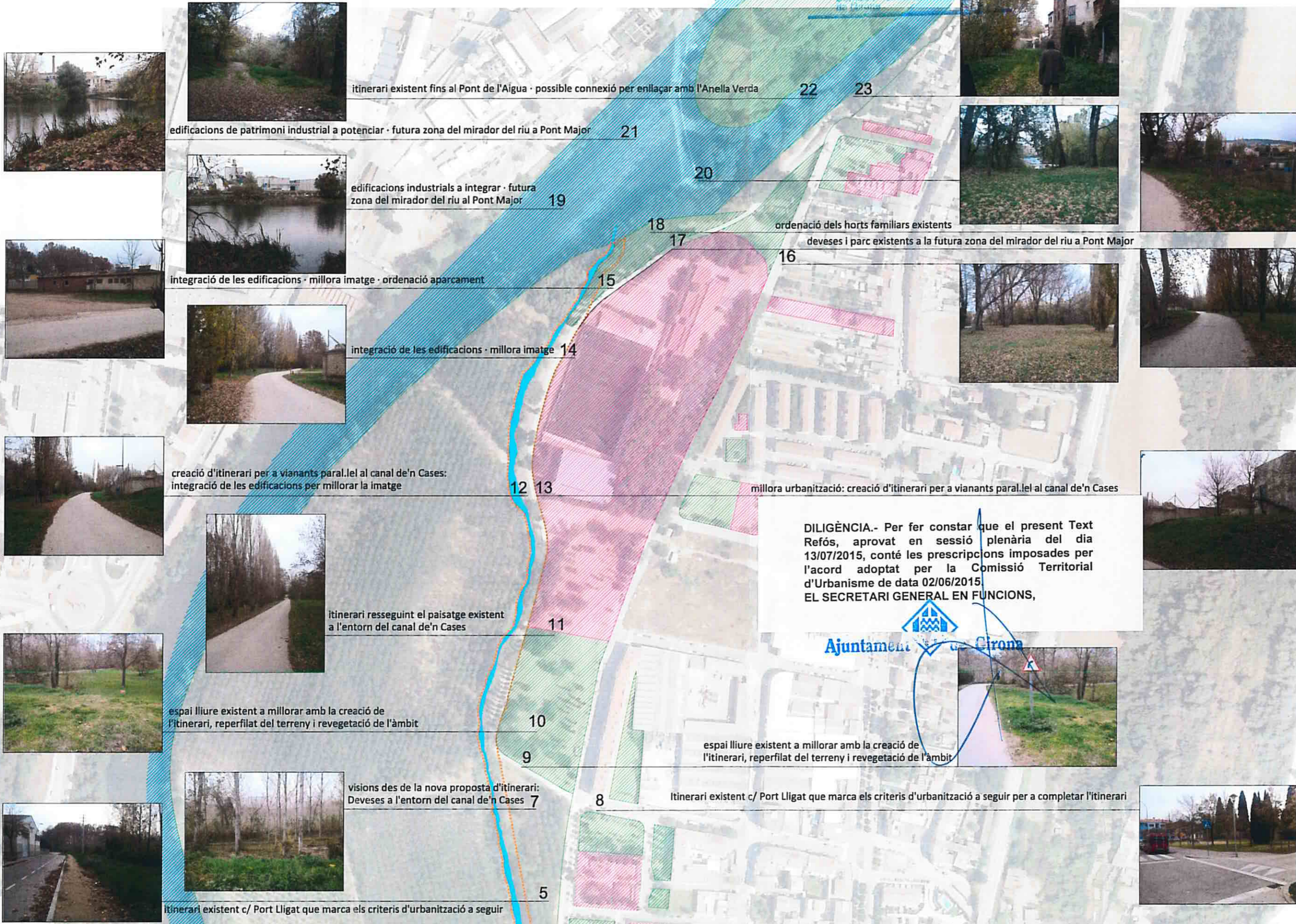
MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU NÚM. 51 - L'AURORA





[Handwritten signature]

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



itinerari existent fins al Pont de l'Aigua - possible connexió per enllaçar amb l'Anella Verda



edificacions de patrimoni industrial a potenciar - futura zona del mirador del riu a Pont Major



edificacions industrials a integrar - futura zona del mirador del riu al Pont Major



ordenació dels horts familiars existents
deveses i parc existents a la futura zona del mirador del riu a Pont Major



integració de les edificacions - millora imatge - ordenació aparcament



integració de les edificacions - millora imatge



creació d'itinerari per a vianants paral·lel al canal de'n Cases:
integració de les edificacions per millorar la imatge



itinerari resseguint el paisatge existent a l'entorn del canal de'n Cases

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/07/2015, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 02/06/2015
EL SECRETARI GENERAL EN FUNCIONS,



espai lliure existent a millorar amb la creació de l'itinerari, reperfilat del terreny i revegetació de l'àmbit



espai lliure existent a millorar amb la creació de l'itinerari, reperfilat del terreny i revegetació de l'àmbit



visions des de la nova proposta d'itinerari: Deveses a l'entorn del canal de'n Cases



itinerari existent c/ Port Lligat que marca els criteris d'urbanització a seguir

Itinerari existent c/ Port Lligat que marca els criteris d'urbanització a seguir per a completar l'itinerari

Ajuntament de Girona

Àmbit modificació

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM. 51 - L'AURORA



1



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

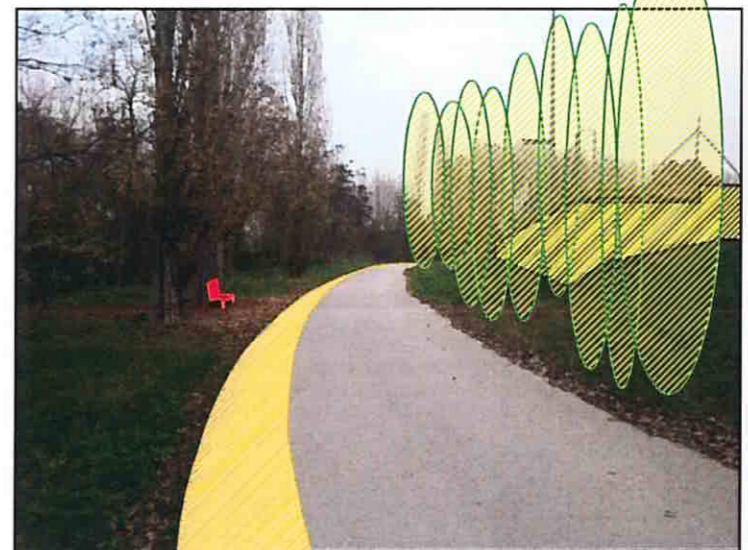
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/07/2015, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 02/06/2015.
EL SECRETARI GENERAL EN FUNCIONS,



recorregut per a vianants paral.lel al canal de'n Cases
proposta d'urbanització amb criteris similars a l'actuació del c/ Port Lligat amb l'objectiu d'unificar l'itinerari e integrar-lo a l'existent.

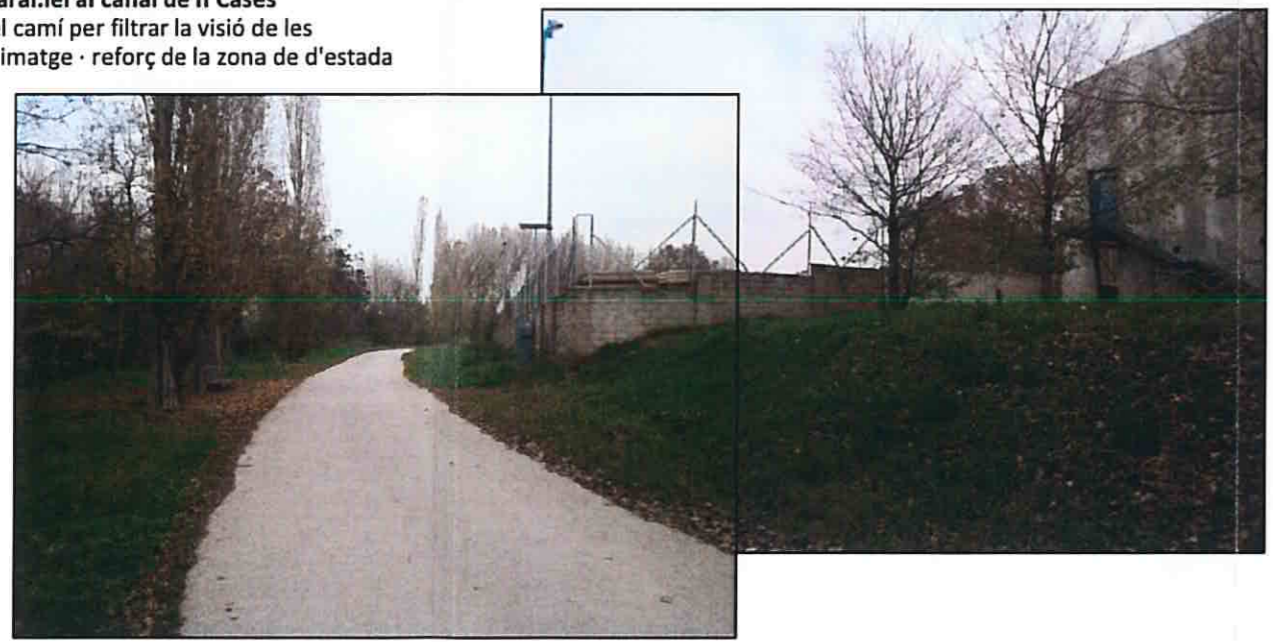


14

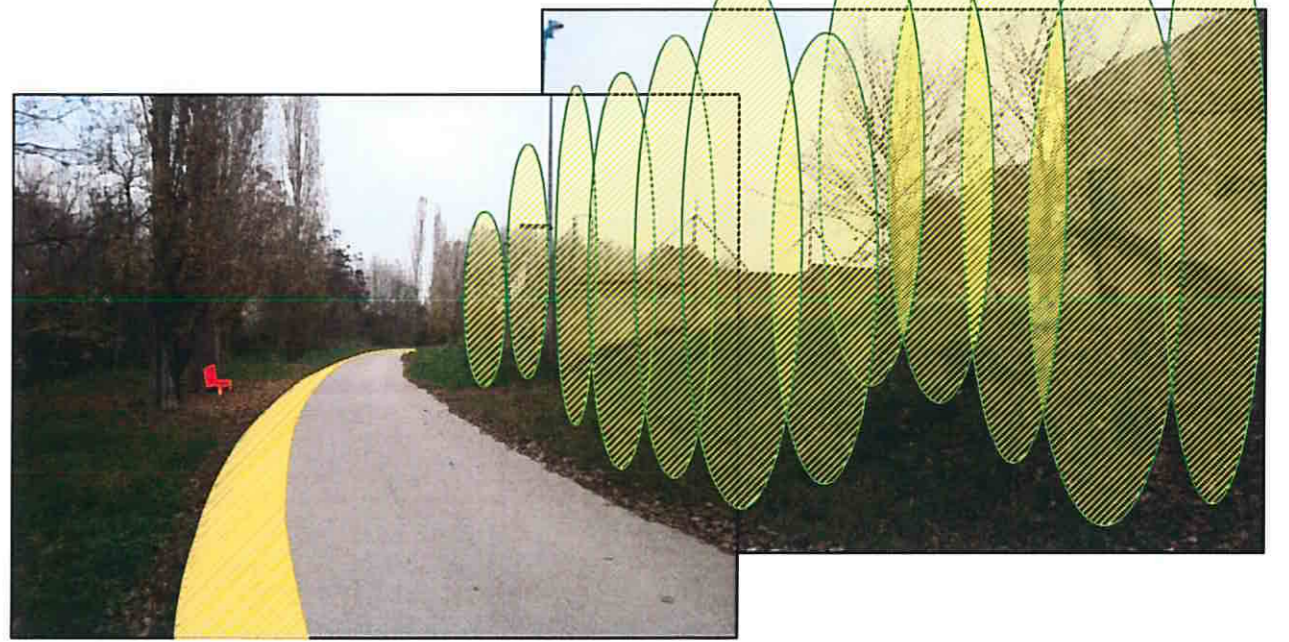


recorregut vianants paral.lel al canal de'n Cases
proposta arranjament del mur (pintura) · plantació d'arbrat al llarg del camí per filtrar-ne la visió.

recorregut per a vianants paral.lel al canal de'n Cases
plantació d'arbrat al llarg del camí per filtrar la visió de les edificacions i naturalitzar la imatge · reforç de la zona de d'estada



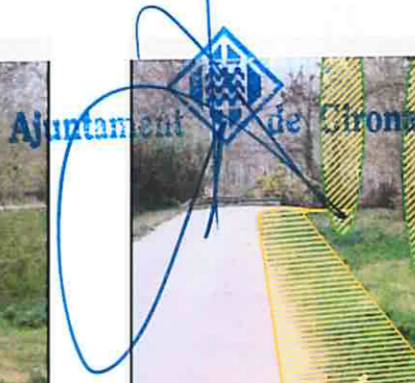
12



784

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/07/2015, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 02/06/2015.
EL SECRETARI GENERAL EN FUNCIONS,

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

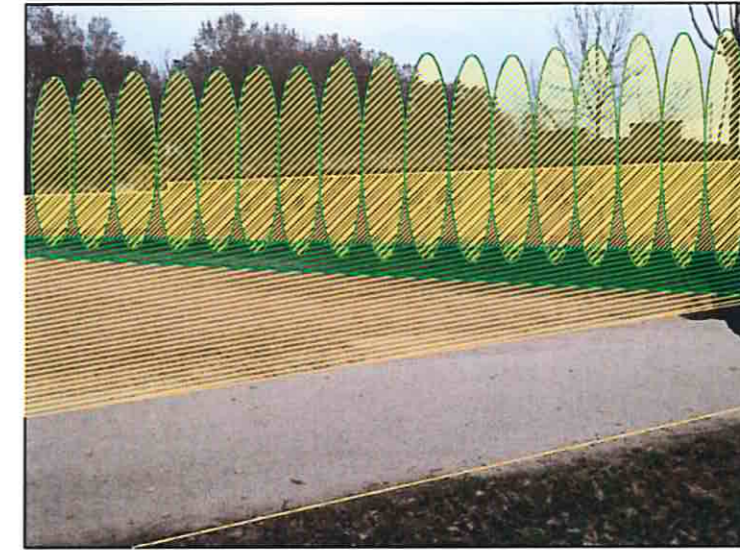


recorregut per a vianants paral.lel al canal de'n Cases
continuació del sender per a vianants · plantació d'arbrat
al llarg del camí per acompanyar i completar la integració en
la zona verda · reperfilat de talusos per millorar ús i
formalització de la zona verda



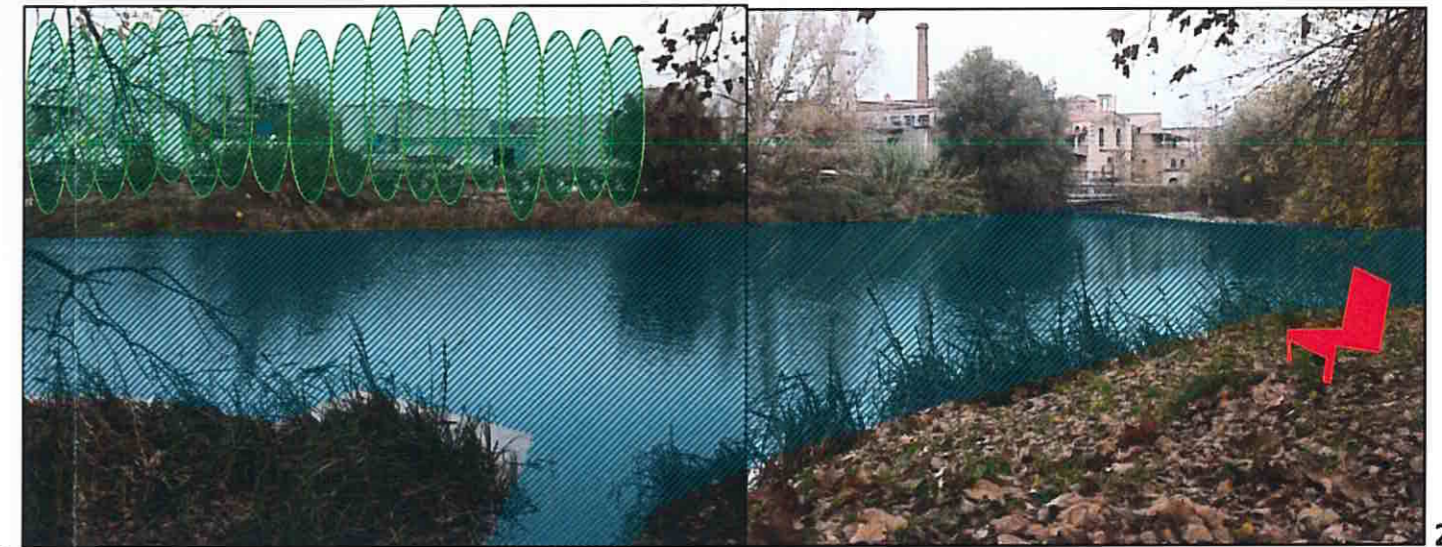
9

recorregut per a vianants paral.lel al canal de'n Cases
arranjament façana escoles · plantació d'arbrat
per integració de l'espai lliure · ordenació de l'aparcament



15

recorregut per a vianants paral.lel al canal de'n Cases
creació del mirador envers el riu Ter · proposta a l'Ajuntament de Sarrià
per a plantació de línia d'arbrat per tal de naturalitzar la façana industrial i
enfaticar els elements històrics de patrimoni industrial

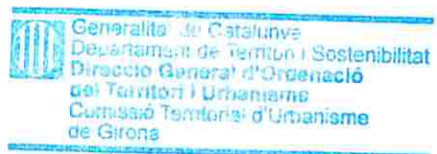


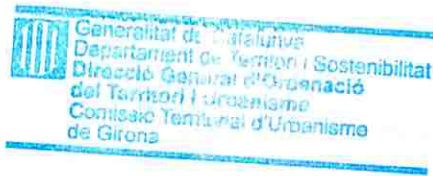
21



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM. 51 - L'AURORA

ANNEX VI. JUSTIFICACIÓ EQUIPAMENTS PÚBLICS.





Informe

Emès per: Sílvia Planas Marcé, directora, Museu d'Història de Girona
Adreçat a : Narcís Casassa Font, cap de Cultura, Ajuntament de Girona
Relatiu a: valoració de la destinació d'uns espais municipals a equipament d'usos culturals i museístics
Data: 27 de maig de 2014

Antecedents, fets i consideracions:

De l'àrea de Patrimoni (servei de plantejament i gestió) arriba a l'àrea de Cultura, el mes d'abril de 2014, la petició d'emetre un informe sobre la conveniència, o no, de reservar i destinar uns espais municipals a equipament d'usos culturals i museístics, concretament a l'acollida d'elements propis de l'arqueologia industrial. Es tractaria d'un espai adequat per a custodiar i mostrar al públic la col·lecció d'elements procedents de la industrialització de la ciutat, que formen part del fons municipal. Aquest projecte es materialitzaria en un conjunt d'antigues edificacions industrials ubicades al Pont Major, La creació d'aquest nou espai estava prevista en el Pla General d'Ocupació Urbana del 2002.

Fonament:

La creació d'un nou equipament museístic a la ciutat de Girona amb aquestes característiques i continguts, suposaria una despesa econòmica considerable i doble: d'una banda, la que comportaria la reconstrucció i habilitació dels edificis destinats a ser museïtzats, que es troben en un estat deteriorat i inhàbils per a ser ocupats com a museu en un temps prudent; i de l'altra, la que suposaria el manteniment de l'espai obert al públic com a museu en sí mateix (personal de vigilància i atenció al públic, conservació de les col·leccions, documentació, gestió, etc...)

Igualment, la creació d'aquest nou museu implicaria haver-lo d'incloure, de manera correcta i adequada, en el circuit museístic i turístic de la ciutat. Aquesta seria una tasca difícil, tenint en compte la ubicació dels edificis previstos, que es troben fora del radi urbà i del circuit turístic natural, i que es caracteritzen per ser espais amb insuficient capacitat d'acollida i amb dificultats de gestió turística, fins i tot amb seriosos problemes d'aparcament.

A més a més, la ciutat de Girona compta ja amb suficients equipaments museístics que li proporcionen una dimensió i una projecció cultural adequada, adreçada a la preservació del patrimoni i a la seva divulgació entre diversos públics, abastant pràcticament totes les àrees possibles: Arqueologia, Art, Arquitectura, Cinema, Cultura, Història i Societat. D'aquests equipaments, 4 son de gestió municipal, i dos de gestió governamental. En els de gestió municipal, concretament el Museu d'Història de Girona ja s'hi contempla l'exposició i el discurs museogràfic adreçat a la divulgació del procés d'industrialització de la ciutat, amb exemples destacables de maquinària industrial ben conservada, originària de les fàbriques gironines. Paral·lelament, una altre qüestió que cal tenir en compte és la voluntat municipal d'ubicar les màquines i estris propis de la primera industrialització a la ciutat en un espai ja adequat a aquest us, i perfectament disponible, al llarg de 2015 (Marfà)

D'altra banda, cal tenir en compte el que Pla de museus de Catalunya no contempla de manera gaire generosa l'obertura de nous establiments museístics, ans aposta per la rendibilització dels espais i establiments existents; per la interconnexió d'elements, de gestions, de col·leccions, i de tasques; per la coordinació d'esforços i la rendibilització de recursos; i pel treball en xarxa, sempre que sigui possible, establint lligams amb espais, col·leccions i centres d'orientació similar i d'objectius compartits a nivell nacional. Es proposa sobre tot dotar el país d'una estructura de gestió que racionalitzi el mapa del patrimoni a Catalunya (pàg. 4), i que cohesioni els diversos elements, al temps que asseguri que la base de la gestió són els criteris d'eficiència i de sostenibilitat a nivell de país (pàg. 6)

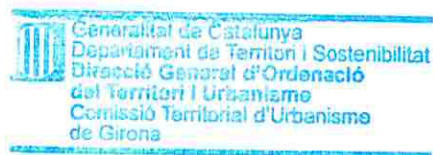
A banda d'això, el pla de museus també proposa com a una de les principals eines de gestió del patrimoni cultural català, la definició d'un relat global que expliqui el procés de construcció de Catalunya, des d'una perspectiva de clara relació amb el propi país i que sigui comprensible i proper a la ciutadania i als visitants. En aquesta línia, un dels objectius principals del pla de Museus és intentar minimitzar els problemes derivats de la dispersió de museus al llarg del territori català, mitjançant l'agrupació temàtica i geogràfica, per tal d'aprofitar sinergies i economies d'escala (pàg. 16)

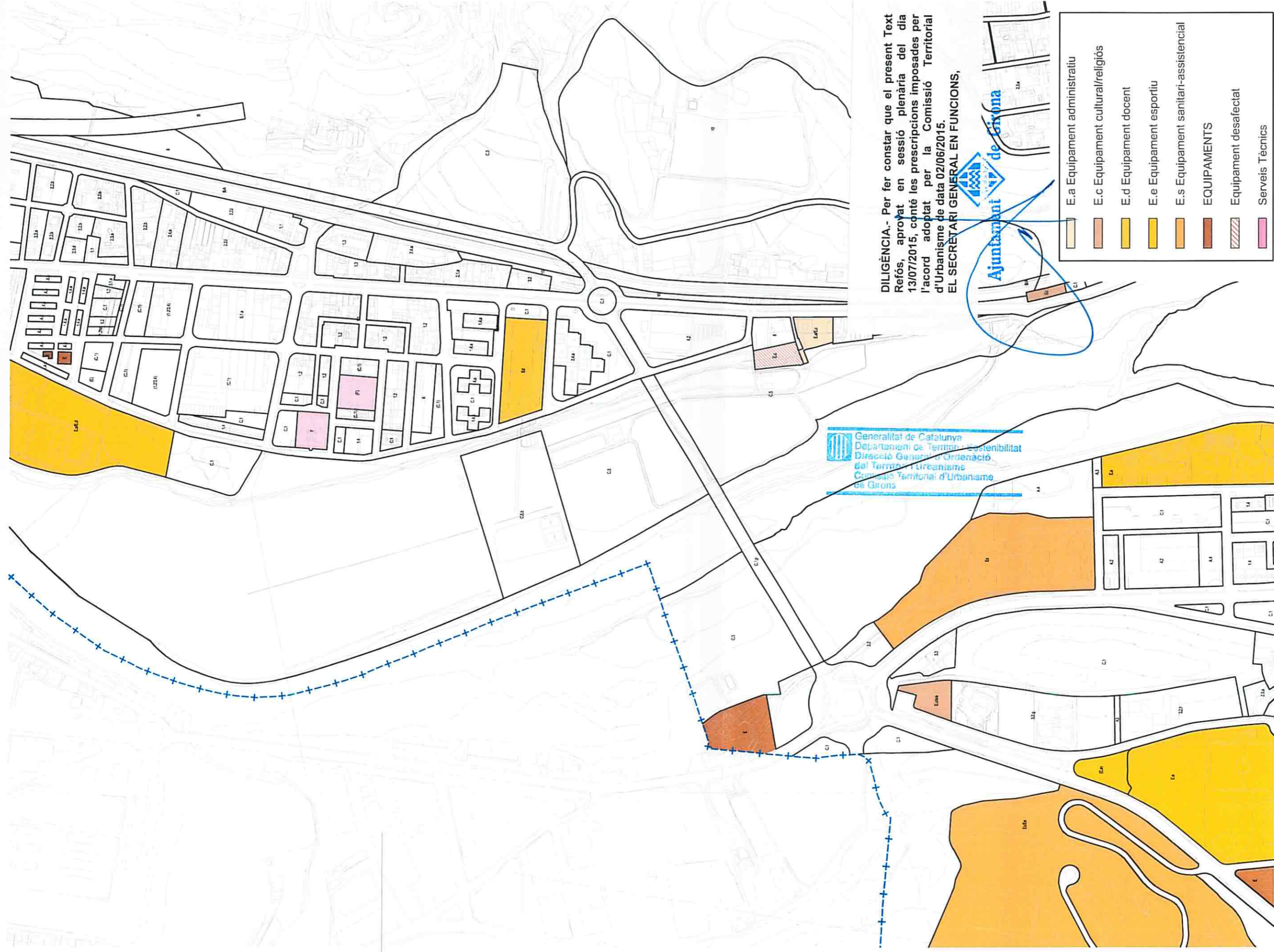
Proposta:

Davant del que s'ha exposat fins aquí, considerem poc convenient la creació d'un nou equipament museístic a Girona, destinat a acollir uns elements i un discurs que ja es contemplen en altres museus de la ciutat i del país, com és el propi Museu d'Història de Girona, que dedica una gran sala a exposar maquinària i elements industrials diversos, restaurats i documentats molt convenientment, i que compta també amb un ampli espai a explicar i difondre de manera gràfica i amb elements interactius el procés d'industrialització de la ciutat a finals del s. XIX i inicis del XX.

Aquests fets, juntament amb l'existència a nivell nacional del MNATEC, que lidera l'Agrupació de Museus de la Ciència i de la Tècnica, que consta de 22 elements i seccions, i de la previsió, tal i com ho indica el propi Pla de Museus (pàg. 20), de creació d'una xarxa (nMNHC) que integri les actuals xarxes d'arqueologia, història, etnologia, ciència, i tècnica, no fan gaire operativa la previsió de creació d'un nou equipament museístic de característica d'arqueologia industrial a Girona.

Per tot això, proposem no procedir a la constitució d'un nou museu de gestió municipal, dedicat a l'arqueologia industrial, i ubicat a la ciutat de Girona.





DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/07/2015, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 02/06/2015.
 EL SECRETARI GENERAL EN FUNCIONS,



	E.a Equipament administratiu
	E.c Equipament cultural/religiós
	E.d Equipament docent
	E.e Equipament esportiu
	E.s Equipament sanitari-assistencial
	EQUIPMENTS
	Equipament desinfectat
	Serveis Tècnics

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona



Àmbit modificació

MODIFICACIÓ PUNTUAL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA NÚM.51 - L' AURORA

ANNEX VI - SUFICIÈNCIA D'EQUIPAMENTS EXISTENTS I PREVISTOS
 GIRONA, JUNY 2104

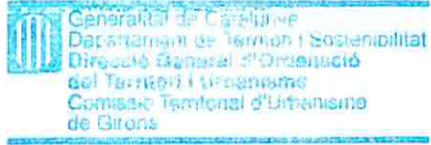


E:1/5000

Serveis Tècnics Municipals



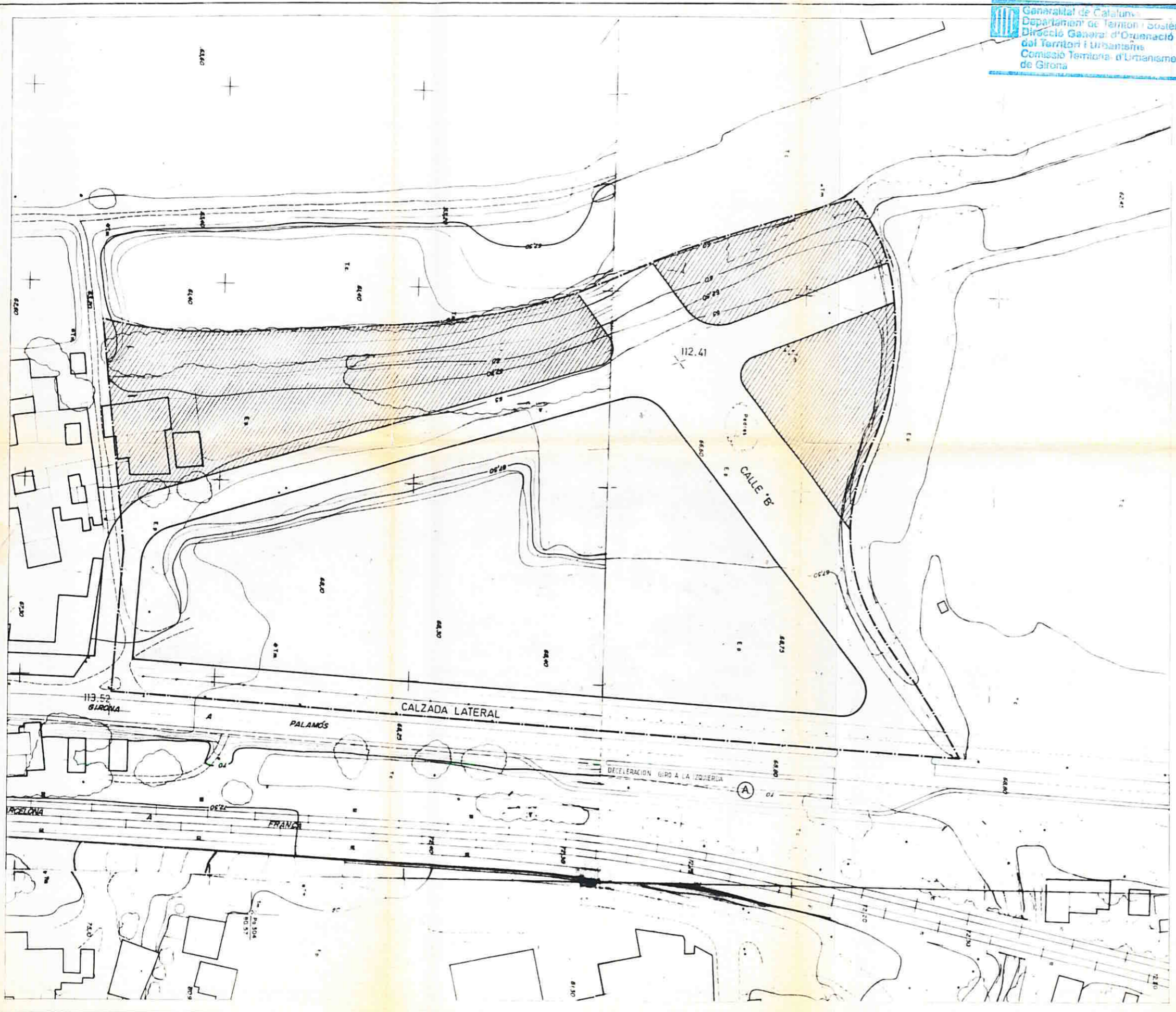
ANNEX VII. JUSTIFICACIÓ ERRADA MATERIAL SISTEMES



790

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

-  ZONA VERDE
-  VIALES
-  SUELO EDIFICABLE
-  AFEECCION SUBSIDIARIA A LA EJECUCION UA.



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/07/2015, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 02/06/2015.
EL SECRETARI GENERAL EN FUNCIONS,

Ajuntament de Girona



Ajuntament de Girona
Secretaria General

Ajuntament de Girona
Document objecte d'aprovació inicial per l'Ajuntament en sessió plenària de data 17 Març 2015
El Secretari

DECATALUNYA
REGISTRADO DE ALFONSO
17 MARÇ 1988 - 884.0991

Ajuntament de Girona
Secretaria General

Ajuntament de Girona
Document objecte d'aprovació provisional per l'Ajuntament en sessió plenària de data 28 Abril 2015
El Secretari

CLIENTE HERVÉ JOYAUX	ALBERT FERRER A. FERRER	PROJECTE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA FINCA SITA AL INICI DEL PASSEIG SANT JOAN BOSCO SECTOR PONT MAJOR GIRONA
	REG. AF-8802-204 FECH 07-MAR-88	
PLANO ZONIFICACION		NUMERO 04
ESCALA 1:500		

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/07/2015, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 02/06/2015.
 EL SECRETARI GENERAL EN FUNCIONS,

Ajuntament  de Girona



Ajuntament de Girona

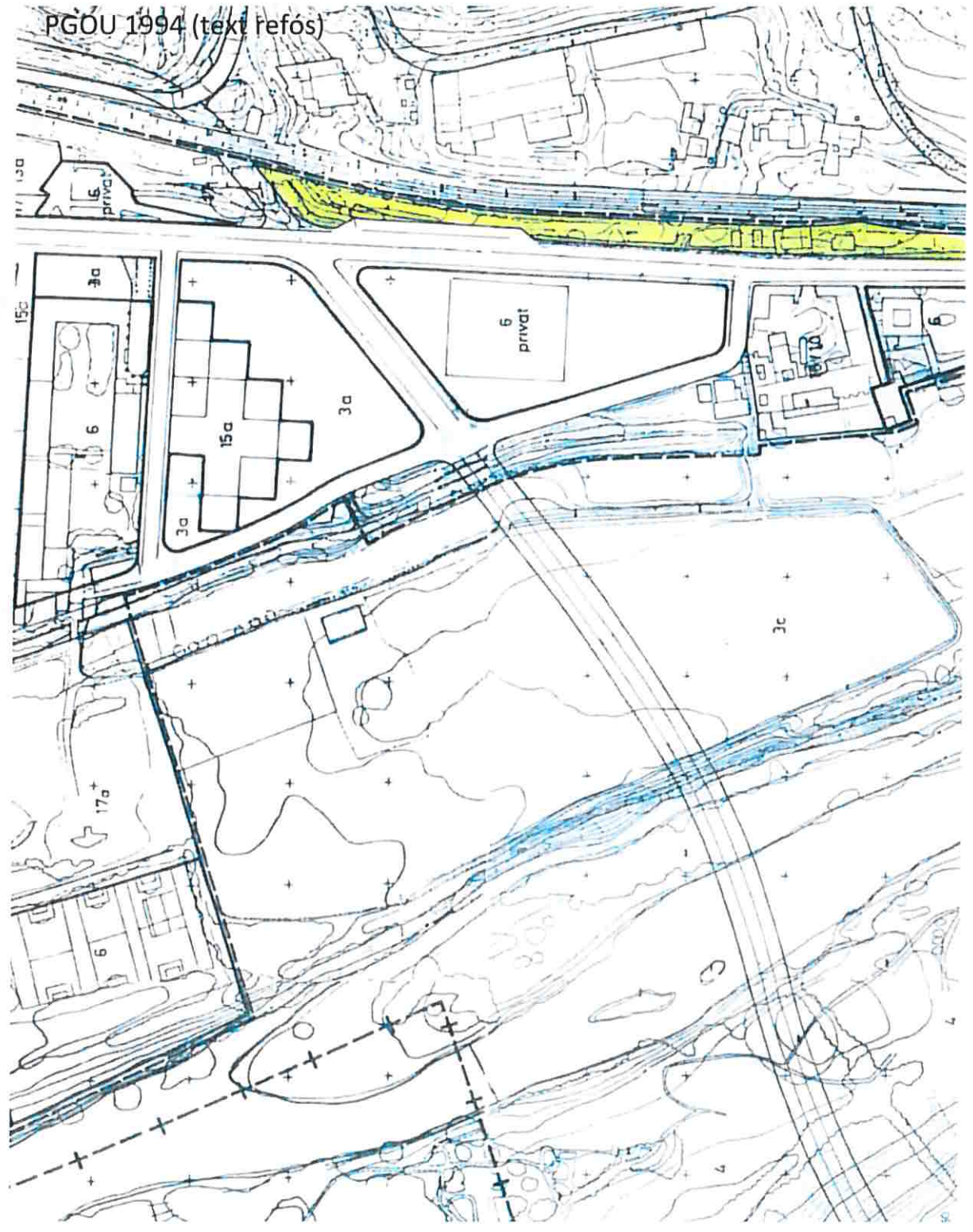
Ajuntament de Girona
 Document objecte d'aprovació definitiva per l'Ajuntament en sessió plenària de data 13 de Juliol de 2015.
Joan Tixe

Ajuntament de Girona
 Document objecte d'aprovació definitiva per l'Ajuntament en sessió plenària de data 13 de Juliol de 2015.
Joan Tixe

Ajuntament de Girona

PROMOTOR	JOAN HOMS TIXE	
PROJECTE Nº	PROJECTE D'URBANITZACIÓ DEL SECTOR PONT MINOR 2	
PU-28		
PLANEL Nº	SITUACIÓ PASSEIG DE SANT JOAN BOSCO	
4	LOCALITAT PONT MAJOR - GIRONA	
PAVIMENTACIÓ		ESCALA 1/500
el promotor		GIRONA
 JOAN TIXE I SEGURA		OCTUBRE - 1988

PGOU 1994 (text refós)



2. NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona per la transformació dels usos vigents en l'àmbit de l'Aurora i delimitació del PA_89 Aurora. La seva finalitat és actualitzar les determinacions del planejament per aquest àmbit, possibilitar el manteniment de les antigues façanes industrials i contribuir a la proposta municipal de ciutat que incorpora els rius com a element estructurador bàsic, aconseguint un nou recorregut paisatgístic sobre la riba est del Ter. Paral·lelament, s'ajusten les delimitacions dels diferents sistemes afectats per la creació del nou Pont del Ter i els seus enllaços amb la xarxa viària existent, a raó d'uns traçats definitius diferents a les previsions del PGOU vigent.

Article 2. Situació i àmbit

La modificació se situa al barri del Pont Major de Girona en sòl tant urbà com no urbanitzable.

L'àmbit de la modificació, és el grafiat als plànols d'ordenació. Està delimitat a l'est, pel carrer Pedret i el sòl de zona comercial; a l'oest pel canal d'en Casas, el canal de l'Aurora i el límit entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, resseguint la riba del Ter; al nord per sòls no urbanitzables de deveses i sòl urbà d'espais lliures i al sud pel carreró sense sortida que arriba a l'antic Molí municipal de Pedret

El sòl que ocupa està actualment qualificat de sistema viari (clau A.2), sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1), sistema d'equipaments comunitaris (clau E) zona de remodelació (clau 6) i zona de valor ecològicopaisatgístic (clau 10).

La superfície total de l'àmbit la modificació és de 1,5 hectàrees.

Article 3. Obligatorietat

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

Article 4. Vigència

Segons l'article 5 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 94 i 106 del DLEG 1/2010 text refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 5. Interpretació

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

Article 6. Determinacions

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

- Memòria descriptiva i justificativa
- Normativa i annexes normatius
- Agenda i avaluació econòmica i 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 51 del PGOU és la de sòl urbà d'acord amb el planejament vigent.

Article 8. Qualificació del sòl

La present modificació té assignades qualificacions de sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1), sistema viari (clau A2) i zona de dotacions i serveis (clau 3.2). Els sistemes d'espais lliures i vialitat s'ordenaran segons disposicions dels articles 140 a 149, 165 a 171 i 127 a 134 de les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona.

Article 9. Modificació de l'article 124 de les NNUU. 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 el seu Reglament, i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.
- b. Protecció del Sistema Ferroviari: Les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de Protecció del Sistema Ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert al Reial Decret 1211/1990 de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/1987 de 30 de juliol d'Ordenació dels Transports Terrestres i Legislació concordant en la matèria. Tot això sense perjudici del que preveu aquest Pla General.
- c. Protecció del Sistema Hidrològic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest Pla General i la Llei 29/1985 de 2 d'agost d'Aigües i el Reglament del Dominio Público Hidráulico aprovat per R. Decret 849/1986 d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
- d. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla General a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en els Decrets núm. 42 de 16 de febrer de 1981 i núm. 250 de 7 de juliol de 1987, de Presidència de la Generalitat de Catalunya.
- e. Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.
- f. Protecció del sistema aeroportuari. Les cotes corresponents a les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques que s'estableixen en els plànols d'ordenació O_3a i O_3b "Servituds Aeronàutiques" determinen les alçades (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, rêtols,...) 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 (AESAs) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'emplantin en el seu interior i puguin suposar un perill per les operacions aèries o pel correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. L'esmentada possibilitat s'estendrà als usos del sòl que s'autoritzin per la implantació o exercici de les esmentades activitats i comprendrà, entre d'altres:

1. Les activitats que suposin o duguin associada la construcció d'obstacles de tal condició que puguin induir turbulències
2. L'ús de llums, inclosos projectors o emissors i ser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
3. Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin generar enlluernament.



4. Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.

5. Les actuacions que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixes o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.

6. Les activitats que facilitin o duguin associada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per les aeronaus.

7. L'ús de mitjans de propulsió o sosteniment aeris per la realització d'activitats esportives o de qualsevol altre tipus.

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 a aquests efectes s'evacuessin només podrà generar algun dret a indemnització quan afecti drets ja patrimonialitzats.

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.

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

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

Article 10. Ordenació específica subzona 3.2.k

La zona d'aprofitament s'ordenarà:

Segons les disposicions de l'article 214 de les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona per es zones de dotacions i serveis privats en espais oberts (clau 3.2), detallades a l'article 10 de la present normativa, que incorpora una clau de nova creació 3.2.k per l'àmbit del P.A_89 Aurora.

Segons ordenació específica de les determinacions pel PA_89 Aurora detallades a l'article 11 de la present normativa.

Segons els paràmetres bàsics grafats en els plànol o_1 i o_2 Proposta de modificació d'aquest document

Article 11. Modificació de l'article 214 del text refós de les NNUU del PGOU.

A raó del present document de planejament es modifica l'article 214 de les NNUU del text refós del pla general d'ordenació urbana que adopta el redactat següent:

1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquells sòls terciaris caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats.

2. SUBZONES:

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

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

- Mas Xirgu	Clau 3.2.a
- Tipus 2	Clau 3.2.b
- Plaça de Braus	Clau 3.2.c
- Can Turon	Clau 3.2.d
- Casa Verda	Clau 3.2.e
- Puig d'en Roca	Clau 3.2.f
- Accés nord	Clau 3.2.g
- Accés nord	Clau 3.2.h
- Domeny	Clau 3.2.i
- Parador del Güell	Clau 3.2.j
- Aurora	Clau 3.2.k

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	Les existents A la subzona 3.2.d i 3.2.i: 2.500 m ² A la subzona 3.2.g: 4.000 m ² A la subzona 3.2.j: s'admet una única subdivisió d'illa existent que, en qualsevol cas, haurà de tenir unes parcel·les resultants de 2.500 m ² de superfície mínima. A la subzona 3.2.k: 1.900 m ²
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	A la subzona 3.2.g i 3.2.h : 50 m de façana mínima
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	1 m ² st/m ² s. Els solars edificats amb intensitats que ultrapassin 1 m ² st/m ² s tindran el sostre edificat com a edificabilitat màxima de la parcel·la. A la subzona 3.2.b: 0,50 m ² st/m ² s A la subzona 3.2.d: 0,70 m ² st/m ² s A la subzona 3.2.e: 0,4 m ² st/m ² s A la subzona 3.2.c: 2,75 m ² st/m ² s A la subzona 3.2.g: 1,20 m ² st/m ² s neta per parcel·la A la subzona 3.2.h: 0,70 m ² st/m ² s neta per parcel·la A la subzona 3.2.i: 2,00 m ² st/m ² s neta per parcel·la A la subzona 3.2.j: 1,224 m ² st/m ² s neta per parcel·la; en cas de parcel·lació de les illes existents on una parcel·la renunciï a part de l'edificabilitat assignada, es podria traspasar a l'altra parcel·la de l'illa, mitjançant la redacció d'un PMU d'ordenació de volums, part de l'edificabilitat renunciada, fins assolir una edificabilitat màxima resultant que es pugui esgotar segons ocupació, alçada reguladora i altres paràmetres d'aplicació continguts en el present article 214. A la subzona 3.2.k: 0,974 m ² st/m ² s neta per parcel·la en cas de parcel·la única; en cas de parcel·lació on una parcel·la renunciï a part de l'edificabilitat assignada, es podria traspasar a l'altra parcel·la de l'illa, mitjançant la redacció d'un PMU d'ordenació de volums, part de l'edificabilitat renunciada, fins assolir una edificabilitat màxima resultant segons paràmetre d'edificabilitat màxima d'aplicació contingut en el present article 214
Edif. màx. De la parcel·la	art. 65	A la subzona 3.2.f el sostre màxim serà de 30.000 m ²
Ocupació màxima	art. 66	70% A la subzona 3.2.a: 60% A la subzona 3.2.b: 50% A la subzona 3.2.e: 20% A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 40% A la subzona 3.2.i: 45% A la subzona 3.2.j 40% per la PB i 20% per les PP A la subzona 3.2.k: 100%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	A les subzones 3.2.g i 3.2.h la distància mínima entre dos canvis d'anivellació serà com a mínim de 6 metres. En les àrees lliures d'ocupació de l'edificació no es permet la construcció de murs de contenció, ni en general, moviments de terres que alterin les condicions naturals i topogràfiques de l'entorn. Únicament s'admeten les mínimes adaptacions topogràfiques necessàries com a conseqüència de la seva utilització a espai lliure i pel seu accés A la subzona 3.2.j es complirà el que determina l'article 68 i, en cap cas, la cota del terreny transformat superarà la cota de la rasant del límit de parcel·la amb l'Avinguda Josep Tarradellas.
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació del sòl urbà i es disposarà de forma que sigui possible la sistematització dels espais no ocupats per a jardins o patis. Quan hi hagi parets mitgeres serà prioritària l'edificació adossada a elles. Davant l'existència d'elements arquitectònics o vegetals d'interès s'intentarà llur conservació. A la subzona 3.2.g i 3.2.h: es fixen els gàl·lib segons ocupació predeterminada en el plànol d'ordenació del sòl urbà; l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte. Dins el gàl·lib establert l'edificació tindrà una façana mínima de 50 metres, tot i que les edificacions no superaran una longitud continua de més de 60 metres. A la subzona 3.2.i i dins el gàl·lib fixat, l'edificació s'alinejarà a la línia de façana obligatòria –grafiada en plànol d'ordenació– i formant una pantalla continua en la direcció nord-sud, que ocuparà tota la façana oest possible amb B+4. A la subzona 3.2.j i dins el gàl·lib fixat, l'edificació se situarà preferentment

		perpendicular a l'avinguda Josep Tarradellas, de manera que la façana aparent de les plantes pis des d'aquesta avinguda no ocupi més del 50% del límit de la parcel·la amb l'avinguda. S'entén per façana aparent la projecció de l'edificació perpendicularment al carrer, sobre el límit de parcel·la.						
Planta baixa	art. 70	A la subzona 3.2.j es permet la construcció d'altells en PB, que computarà a efectes d'edificabilitat i s'ajustarà a les disposicions dels punts a,b,c,i e de l'article 70 de les NNUU.						
Planta soterrani	art. 71	A la subzona 3.2.g i 3.2.h en subsòl i dins l'ocupació del 40%, s'admetran fins a 4 plantes soterrani A la subzona 3.2.i l'ocupació en planta soterrani pot assolir el 100% de la parcel·la, restant en qualsevol cas enterrada totalment. A la subzona 3.2.j el subsòl podrà ser ocupat, dintre el gàlib fixat per l'edificació i amb un màxim del 40% del a parcel·la, amb una planta soterrani, dins una fondària màxima de 8,00 m respecte la cota de la planta baixa. Cas que la PB se situï a diverses alçades, la fondària màxima admesa per tota la planta soterrani es mesurarà des de la planta baixa de cota superior.						
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	A la subzona 3.2.g i 3.2.h i 3.2.j: el projecte d'edificació inclourà un projecte específic que defineixi el tractament de les tanques, que tindran una alçada màxima d'1,80 metres, amidats des de la rasant de l'espai públic, dels quals només 80 cm, podran ser massissos i la resta hauran de ser amb elements vegetals. En cas de parcel·les amb edificacions d'ús comercial s'empraran preferiblement pilones per delimitar les parcel·les, excepte que una justificació del projecte pugui aconsellar un tancament alternatiu.						
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	art. 88	A la subzona 3.2.g i 3.2.h: els espais lliures de parcel·la es destinaran a jardí privat o col·lectiu, a instal·lacions esportives i altres elements d'esbarjo, així com d'aparcament al servei de l'edificació. Aquest últim ús es limita al gàlib on s'ha de situar l'edificació. El tractament d'aquests espais serà objecte d'un projecte específic, que s'aportarà conjuntament amb el d'obres d'edificació, i que restarà preferentment ajardinat, limitant-se les superfícies pavimentades al 20% de la superfície lliure d'edificació. A la subzona 3.2.j els espais lliures de parcel·la es destinaran a jardí privat o col·lectiu, a instal·lacions esportives i altres elements d'esbarjo, si bé es podran utilitzar parcialment per aparcaments o per accés als aparcaments subterranis, serveis tècnics i càrrega i descàrrega. S'autoritzarà la instal·lació d'elements relacionats amb aquests usos fins a una ocupació màxima del 20% de l'espai lliure de parcel·la, sempre que no puguin esdevenir construccions tancades amb caràcter permanent. El tractament d'aquests espais serà objecte d'un projecte específic que s'incorporarà al projecte d'obres d'edificació, considerant que, en cas d'optar per a l'ús d'aparcament el paviment serà de junta oberta natural o similar (per permetre la construcció d'un drenatge tipus sud -drenatge urbà sostenible-), com a mínim en les zones d'estacionament, i l'espai disposarà d'arbrat freqüent a raó mínima d'un arbre cada tres places d'aparcament, atès el seu posicionament com a façana de les Hortes. En qualsevol cas, l'ordenació d'aquest de l'espai lliure d'edificació preservarà enjardinat i lliure de pavimentació contínua almenys, un 30% de la superfície total de la parcel·la.						
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	En funció del nombre de plantes permeses: <table border="1" data-bbox="782 1612 957 1747"> <tr> <td>4 (B+3)</td> <td>15 m</td> </tr> <tr> <td>3 (B+2)</td> <td>12 m</td> </tr> <tr> <td>2 (B+1)</td> <td>9 m</td> </tr> </table> A la subzona 3.2.a: 10 m A la subzona 3.2.g: 17,10 m A la subzona 3.2.h: 17,10 m però s'estableix una zona de protecció des del límit nord de la subzona (corresponent al carrer peatonal -clau 3-) on l'alçada reguladora no superarà els 11,00 m corresponents a B+2 A la subzona 3.2.i: 17,50 m A la subzona 3.2.j: 23,50 m A la subzona 3.2.k: 9,00 m corresponent a B+1 excepte les edificacions existents que, de conservar-se amb les façanes actuals, podran mantenir l'alçada actual.	4 (B+3)	15 m	3 (B+2)	12 m	2 (B+1)	9 m
4 (B+3)	15 m							
3 (B+2)	12 m							
2 (B+1)	9 m							
Punt d'aplicació de l'AR referida a la parcel·la	art. 90	A la subzona 3.2.l es considerarà com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents dels vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.						

		<p>A la subzona 3.2.j es mesurarà en tot el contorn de l'edificació a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la transformada.</p>
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	<p>3 (B+2) A la subzona 3.2.b i 3.2.e: 2 (B+1) A la subzona 3.2.d: 4 (B+3) A la subzona 3.2.c: 6 (B+5) A la subzona 3.2.g: B+4 A la subzona 3.2.h: B+2 i B+4 A la subzona 3.2.i: 5 (B+4) A la subzona 3.2.j: 7 (B+6) A la subzona 3.2.k: 2 (B+1) excepte les edificacions existents que, de conservar-se amb les façanes actuals, podran mantenir l'alçada actual.</p>
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	<p>A la subzona 3.2.a la separació mínima a carrer, a lateral i a fons és de 3 m. En el cas d'edificacions veïnes amb mitgera a límit de parcel·la, es permetrà adossar la nova edificació a la mitgera existent. A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 4 m de separació mínima als límits.</p>
Construccions auxiliars	art. 94	
Accessos rodats als aparcaments		A la subzona 3.2.i: Els accessos rodats als aparcaments no es produiran en cap cas des de la carretera de Sant Gregori.
Condicions formals i ambientals		<p>- A les subzones 3.2.g i 3.2.h, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte. - A la subzona 3.2.i: Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complet d'ordenació global on es defineixin les noves volumetries, les àrees d'ús privat, les àrees comunitàries i les instal·lacions privades al servei del conjunt. El projecte d'ordenació inclourà el tractament dels espais no edificats de la parcel·la d'acord amb les determinacions fixades en l'art. 5 de les Normes Mediambientals incloses en la Disposició Addicional I de les NNUU i amb els criteris i recomanacions concordants de l'informe mediambiental annexat a l'esmentada Disposició Addicional I de les NNUU. Aquest projecte s'haurà de consensuar amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament. L'espai lliure d'edificació privat (0c) es tractarà en tota l'illa com un espai unitari, sense tancar el corresponent a cada parcel·la. Els materials i colors seran adequats a les condicions de l'entorn. Els projectes constructius dels edificis incorporaran un capítol específic amb justificació de les solucions adoptades referents a les mesures d'eficiència energètica, d'estalvi i d'altres criteris ambientals exposats a la normativa mediambiental i a l'informe mediambiental que es despleguen en la Disposició Addicional I de les NNUU del PGOU. - A la subzona 3.2.j, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte per parcel·la. Les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la posició que ocupen com a façana de les Hortes de sta. Eugènia i amb la ciutat. Així els projectes edificatoris hauran de tenir valor i qualitat arquitectònica i paisatgística, tant pel que fa a la seva posició, proporció, dimensions, materials, vegetació i colors a emprar, com pel que fa a la imatge externa del volum arquitectònic. A la subzona 3.2.k els antics edificis industrials que presentin una estructura sòlida i es contempli la seva rehabilitació, respectaran la composició original de la façana del riu, així com utilitzaran materials i tonalitats originals.</p>
Normes Mediambientals		<p>A la subzona 3.2.i li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Primera de les NNUU del PGOU i l'Annex I "Informe Ambiental" A la subzona 3.2.j li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Segona de les NNUU del PGOU.</p>

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible (7)
Comerç petit (PEC):	Compatible
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (2)
Comerç gran (GEC):	Compatible (2)
Comerç gran territorial (GECT)	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible (3)
Industrial:	Incompatible
Estació de servei	Compatible (5)

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (4)
Assistencial:	Compatible (4)
Cultural / Religios:	Compatible (3)
Recreatiu:	Compatible (6)
Restauració:	Compatible (3)
Esportiu:	Compatible (3)
Administratiu:	Compatible (3)
Serveis tècnics:	Compatible (3)
Aparcament:	Compatible (3)

OBSERVACIONS:	
(1)	Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
(2)	S'admet únicament i exclusiva en planta baixa (B) i primer pis (B+1) de parcel·les incloses dins la TUC.
(3)	Excepte a la zona 3.2.f, on no s'admet.
(4)	A la subzona 3.2.f, prèviament a l'atorgament de llicència, caldrà redactar un Pla Especial on es defineixin els accessos i s'ordeni l'emplaçament de l'edificació.
(5)	Excepte les zones: 3.2.f, 3.2.g, 3.2.h, 3.2.i i 3.2.j, on no s'admet
(6)	Excepte les zones: 3.2.f, 3.2.g, 3.2.h i 3.2.i i 3.2.k, on no s'admet Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
(7)	A les zones 3.2.g i 3.2.h s'admet l'ús d'allotjament col·lectiu en els termes establerts a l'art. 97 de les NNUU

USOS DOMINANTS

S'estableixen els següents usos dominants en les subzones assenyalades, establint la resta d'usos compatibles com a complementaris dels usos dominants:

- A la subzona 3.2.g i 3.2.h: allotjament col·lectiu, hotel·ler, oficines i serveis, sanitari, assistencial, cultural, administratiu; per cada parcel·la es podran admetre fins a 2 usos dominants sempre que un d'ambdós sigui el d'allotjament col·lectiu.
- A la subzona 3.2.i: hotel·ler, oficines i serveis, sanitari, assistencial, administratiu, comerç petit, comerç mitjà i restauració
- A la subzona 3.2.j: hotel·ler, oficines i serveis, sanitari, assistencial, cultural, recreatiu, administratiu

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

PARAMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECIFIQUES
Regulació particular de l'aparcament	Art. 112-116	

**Article 12. Ordenació específica sòl urbà. PA_89 L'Aurora.
 PA_89**

L'AURORA

ÀMBIT:

Situat al barri del Pont Major, constitueix un polígon irregular constituït pel carrer Fuerteventura entre l'accés al nou Pont del Ter i el carrer Pedret, el carrer sense sortida que confronta amb l'equipament públic del servei de Monuments i el sistema de parc fluvial i deveses.
 La superfície del polígon és de 6.385,76 m²

OBJECTIUS GENERALS:

- Actualització de les determinacions de l'àmbit.
- Rehabilitació de les antigues edificacions industrials de l'àmbit.
- Re-urbanització, a càrrec dels propietaris de l'aprofitament urbanístic, del tram de carrer Fuerteventura inclòs en l'àmbit.
- Obtenció del pagament substitutori de la cessió dels sistemes d'espais lliures i d'aprofitament.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL POLÍGON		6.385,76	100,00
Sostre màxim (m ² sostre):	4.381		
Ús global:	DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:			
Espais lliures:		Pagament substitutori de 328,58 m ²	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		4.497,31	70,43
Zona de dotacions i serveis privats:		4.497,31	

ALTRES DETERMINACIONS

- El sòl s'ordenarà segons les disposicions de la zona 3.2. i de la subclau 3.2.k Aurora
- La delimitació del polígon i ordenació estan reflectides en el plànol o.1 –"Planejament proposta", de la modificació.

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:


- Els propietaris hauran de cedir el valor substitutori del 10 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic que genera la MPGOU.
- Els propietaris d'aprofitament del sector hauran de re-urbanitzar el tram de carrer Fuerteventura inclòs dins l'àmbit.
- Es primarà l'obtenció pública dels terrenys del Canal d'en Casas en consideració d'equivalent econòmic (total o parcial) de les càrregues urbanístiques del polígon.
- El sector s'executarà per compensació bàsica.
- El P.A. s'executarà en un termini de 4 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de pla general.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL I

Són d'aplicació les prescripcions de l'informe de L'Agència catalana de l'Aigua detallades en l'Annex II "Informe tècnic de l'Agència catalana de l'Aigua".

DISPOSICIÓ ADDICIONAL. II

Per tot allò no regulat específicament en aquesta modificació puntual del Pla General serà d'aplicació la regulació establerta a les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Girona

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

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

- 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. (s'adjunta com a Annex XV "Relació de propietaris")
- La previsió en el document de l'agenda de l'execució immediata i l'establiment del termini concret per aquesta execució.
- Una avaluació 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.

3.1 AGENDA

Les persones propietàries del sòl afectat en sector de PA-L'Aurora, compliran el seu deure de pagament substitutori de les cessions, de zones verdes i el 10 % d'increment de l'aprofitament urbanístic prèviament a la urbanització de l'àmbit.

La modificació s'executarà en un termini de 4 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla General.

3.2 OBJECTIUS I CRITERIS

Els objectius d'aquest document són:

- Avaluació econòmica de la rendibilitat de la modificació, justificant en termes comparatius el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Així, l'increment de valor de l'aprofitament a raó de la transformació d'usos proposada, ha de permetre assumir els costos d'urbanització i cessions d'aprofitament corresponents.

3.2.1 PREVISIÓ DE COSTOS

Cessions obligatòries de zones verdes i espais lliures:

A raó de l'establert a l'art. 100.4 de la LUC aquesta modificació comporta la transformació d'usos preexistents i en conseqüència dóna lloc a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments. D'acord amb l'article 100 de la LUC, aquestes cessions seran el 7, 5% de la totalitat del sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, resultant una superfície de 328,58 m² de sòl destinat a sistemes d'espais lliures.

La valoració monetària de la cessió obligatòria s'ha fet d'acord amb el que estableix el text refós de la Llei estatal de sòl i, el reglament de valoracions, considerant el PMU_03 com a l'àmbit espacial homogeni.

Per trobar el valor ponderat, s'ha considerat l'edificabilitat neta i les qualificacions urbanístiques resultants pel PMU_03, un valor de repercussió de referència de 197,17 €/m²

3.2.2 COSTOS D'URBANITZACIÓ

En el quadre adjunt s'estimen els costos d'urbanització a partir del cost unitari obtingut d'obres d'urbanització recents similars i valors residuals de construcció mitjos adequats a la tipologia.

URBANITZACIÓ

COSTOS D'EXECUCIÓ UNITARIS

Adequació carrer	70,00 €	€/ m2
------------------	---------	-------

PLANEJAMENT VIGENT Estimació costos urbanització i projectes

MPGOU_51 AURORA	Actuació	Superfície (m2)	Volum ap (m3)	Parcial (€)	Totals (€)
	Adequació carrer	1.888,45		132.191,50 €	
	Total costos				132.191,50 €
	Projectes i gestió				19.828,73 €

Total execució	152.020,23 €
COSTOS PA 89	152.020,23 €

3.2.3 CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL (VR)

Es considera el valor del sòl del moment en què aquest ha estat transformat, és a dir, fins que la urbanització està totalment executada i els solars són una realitat d'acord a la modificació. Per tant no es considera el procés de construcció dels edificis, en el que es multiplicaran els agents econòmics que intervindran. En conseqüència, els ingressos previstos es calculen en funció dels preus de venda de solars urbanitzats que equivaldran al producte de la seva edificabilitat pels preus de repercussió del sostre edificable que correspongui a cada solar.

Aquest estudi parteix d'una anàlisi dels preus de venda de mercat que es desglossa en l'Annex VIII de Valors de Repercussió.

$$VRS = Vv/k - Vc$$

COMERCIAL **197,17** € / m2 constr

Atès que es considera l'ús residencial per la totalitat del sostre d'aprofitament del polígon espacial homogeni, aquests 197,17 € / m2 constituiran el valor de repercussió del sòl de referència. Aquest estudi que parteix d'un anàlisi dels preus de venda de mercat es desglossa en l'Annex IX Edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni.

3.2.4 CÀLCUL DE LES CESSIONS OBLIGATÒRIES

La present modificació es considera, d'acord amb la disposició addicional segona del text refós de la LUC, una actuació de transformació urbanística de dotació sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà, i que tenen per objecte l'ordenació i execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents.

Segons disposicions de l'article 43.1.b de la LUC, "una actuació aïllada de dotació ha de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent als 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació". Els càlculs d'aquesta cessió es detallen a continuació:

tranf. usos m2 st	10% sobre incr aprof 43.1b LU	Cessió PA	St EQ	VRS	Valor subst	
4.381,00	7.562,68	Cessió valor substitutori		38,36	197,17	7.562,68

En el quadre adjunt s'exposa el càlcul del valor dels sistemes d'espais lliure mínims de cessió d'acord amb els determinacions de l'article 100 del text refós de la LUC:

tranf. Usos m2 st	mínim segons LUC 7,5 m2/100 m2 st	Sup sistemes PA	Ed Pol homogeni	St EQ	VRS	Costos urbz	cost unitari	Valor subst
4.381,00	328,58	Cessió valor substitutori	1,00	328,58	197,17	70,00	267,17	87.786,13

Es possibilita la satisfacció del valor substitutori de part de les cessions mitjançant el lliurament de la propietat del canal de desguàs de l'Aurora (des del nou Pont del Ter fins a al desembocar al propi Ter), la valoració del qual s'adjunta com a ANNEX XII_valoració Canal Aurora.

3.3. RENDIBILITAT ECONÒMICA. COMPARATIVA VALOR ACTUAL-VALOR PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.

Per al càlcul s'han tingut en compte els valors de l'apartat 3.2.1, tant pel que fa al rendiment com als costos d'urbanització. No es consideren cessions d'aprofitament en el planejament vigent i les considerades per a l'ordenació proposada són les determinades en l'article 43.1 de la LUC

	Sostre	VR urbanitzat	Costos poligon	Cessió (C.1)	Cessió (10% aprof)	TOTAL(PP-PV)
PG Prop	4.381,00	863.811,80 €	152.020,23 €	87.786,13	7.562,68 €	616.442,76 €
PGV	4.381,00	788.185,00 €	-		78.818,50 €	709.366,50 €
	-	+ 75.626,80				- 92.923,74 €

Es constata que la modificació és rendible tant en l'ordenació vigent com en la nova ordenació, amb una reducció del 13,10% en relació a l'ordenació vigent que representa un rendiment resultant un cop feta la urbanització d'un 21,21 €/m² de sostre proposat menor que amb el planejament vigent.

No obstant, al planejament vigent s'hi hauria d'afegir la cessió de 1.796,00 m² de sòl destinat a sistema d'equipaments que (a títol il·lustratiu), es podria monetaritzar com a valor substitutori de cessió i equivaldria a:

m ² sòl	m ² st (ED 1)	Sup sistemes PA	Ed homogeni	Pol St EQ	VRS	Costos urbz	cost unitari	Valor subst
1.796,00	1.796,00	valor substitutori	1,00	1.796,00	197,17	70,00	267,17	479.841,43

3.4. Viabilitat econòmica.

La viabilitat econòmica es considera en relació a l'aprofitament privat, un cop aplicada la cessió d'aprofitament urbanístic obligatòria corresponent, segons determinacions de l'article 43.1 de la LUC. El càlcul es fa en base a la repercussió de les despeses d'urbanització en relació a l'aprofitament privat de la totalitat de sostre.

Sostre	10% sobre increment 43.1b LU	Sostre totalitat. APROFITAMENT PRIVAT	Valor substitutori cessions	Costos poligon	Repercussió sobre totalitat APROFITAMENT PRIVAT (€/m ²)
4.381,00	7.562,68 (38,36 m ²)	4.342,64	87.786,13 m ² (328,58€)	152.020,23 €	37,87

Es constata la proporcionalitat de les repercussions amb el nivell de consolidació i càrregues urbanístiques ja suportades per la finca que constitueix el PE L'Aurora. En tot cas, les repercussions dels costos d'execució del planejament proposat estimades són assumibles, atès el valor i posició de la finca resultant.

ANNEX VIII. VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

D'acord amb el que s'estableix a l'article 21 del D 1492/2011 pel qual s'aprova el reglament de valoracions de la Llei de Sòl:

2. Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Essent:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat del ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base de un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de la activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Aquest coeficient, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

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

b) Es podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació de urbanitzat destinats a promocions que a raó de factors objectius com puguin ser, la extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, la alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin la plicació de un major component de despeses generals.

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

A continuació es detallen els valors de cadascun dels components de l'expressió:

USOS CONSIDERATS

Considerant la qualificació urbanística de "Dotacions i serveis" així com les característiques de l'edificació i del lloc, els usos a considerar com a més probables són les oficines, comercial, hoteler o restauració. S'estudien tant els usos comercials com els de dotacions i serveis, excloent l'ús hoteler atesa la mínima idoneïtat de la localització estudiada per aquest tipus d'establiments. L'estudi conduirà a l'adopció del valor comercial, atesa la constatació d'aquest ús com al més favorable supòsit, destinant-hi el 100% del sostre. Aquest ús es constata com el valor unitari de Vv (valor de mercat de l'immoble) més alt.

Sostre aprofitament àmbit homogeni 4.381,00 m²st

K/ COEFICIENT DE PONDERACIÓ

Segons determina l'article 22 del RD 1492/2011, el valor de caràcter general a considerar és de 1,40 podent reduir-se fins a **1,20**, valor que es resol aplicar a l'ús comercial a raó tant de l'ús com de l'especial situació dels terrenys, fora del nucli comercial del municipi, amb escassa activitat comercial i amb poca dinàmica del mercat immobiliari; per l'ús de dotacions i serveis s'adopta el valor mig de **1,30** a raó també de la localització, però sense reduir-ho a 1,2 atès que les possibilitats d'ús de dotacions i serveis són més àmplies que les exclusivament comercial.

Vv/ VALOR DE MERCAT DEL PRODUCTE IMMOBILIARI

Valor de mercat de l'ús considerat: comercial

Correspon a l'ús predominant i de major valor Vv

Mètode emprat:: comparació

805

CONSIDERACIONS

El mercat immobiliari de compra-venda d'establiments comercials i dotacions i serveis en el terme municipal de Girona és accessible pel que fa als valors de l'oferta. S'han procurat mostres de sectors de la ciutat assimilables a la situació del PMU_03 , pel que s'han exclòs les possibles mostres de localitzacions del nucli comercial, buscant-ne d'altres localitzades en la xarxa secundària de carrers del municipi.

A raó de la rigidesa del mercat (oferta-demanda), s'ha aplicat una correcció del 15% al valor de la mostra.

Pel que fa al coeficient d'homogeneització s'han establert les següents correccions en funció de la superfície del local:

PER L'ÚS COMERCIAL	
Homog	
sup>200m2	0%
200m2<sup<100m2	5%
sup<100m2	10%

PER L'ÚS DE DOTACIONS I SERVEIS:	
Homog	
sup>1000m2	0%
500m2<sup<1000m2	5%
sup<500m2	10%

PER L'ÚS INDUSTRIAL:	
Homog	
sup>2000m2	0%
500m2<sup<2000m2	5%
sup<500m2	10%

ESTUDI DE MERCAT DE LOCALS COMERCIALS EDIFICATS EN VENDA:

	Font	ref	Adreça	Superfície (m ²)	preu venda (€)	repercussió m ²	data
1	idealista.com	121330	Fontajau -Domeny	90,00	156.000,00 €	1.733,33 €	07/02/2014
2	masprofesional.com	00416	Carme-Vista Alegre	675,00	690.000,00 €	1.022,22 €	22/03/2014
3	habitable.com	i500001197531	Pont Major	90,00	67.000,00 €	744,44 €	03/02/2014
4	masprofesional.com	11035	Sant Narcís	370,00	325.000,00 €	878,38 €	22/03/2014
5	masprofesional.com	585	Fontajau	230,00	375.000,00 €	1.630,43 €	05/03/2014
6	inmoge.com	634738	Pont Major	110,00	75.000,00 €	681,82 €	27/02/2014
7	idealista.com	26848817	Fontajau -Domeny	300,00	270.000,00 €	900,00 €	08/09/2013
8	inmoge.com	931	Eixample	931,00	800.000,00 €	859,29 €	07/11/2013
9	idealista.com	27505338	Santa Eugènia	220,00	120.000,00 €	545,45 €	31/03/2014
10	fotocasa.com	131569806	Eixample sud	1.075,00	1.900.000,00 €	1.767,44 €	16/01/2014

Obtenció del valor de venda homogeneïtzat :

	Superfície(m ²)	repercussió m ²	Homog (m ² construït)	oferta-demanda (m ² construït)
1	90	1.733,33 €	1.560,00 €	1.326,00 €
2	675	1.022,22 €	1.022,22 €	868,89 €
3	90	744,44 €	670,00 €	569,50 €
4	370	878,38 €	878,38 €	746,62 €
5	230	1.630,43 €	1.630,43 €	1.385,87 €
6	110	681,82 €	647,73 €	550,57 €
7	300	900,00 €	900,00 €	765,00 €
8	931	859,29 €	859,29 €	730,40 €
9	220	545,45 €	518,18 €	440,45 €
10	1075	1.767,44 €	1.767,44 €	1.502,32 €
	mitja	899,54	1.045,37 €	888,56 €

Vc/ VALOR DE LA CONSTRUCCIÓ

Per l'obtenció del valor de construcció de l'ús de càlcul (comercial / dotacions i serveis) caldrà considerar el cost de construcció de contracta més les despeses addicionals de necessàries.

Per la determinació del cost de construcció s'utilitzen els valors estadístics proposats en revistes especialitzades, concretament el número 297 del "Boletín Económico de la Construcción", corresponent al primer trimestre de 2014. (Annex XI)

A raó de l'ús i les possibilitats de la zona, es consideren tant la zona d'"Oficines" com la de "Dent de Serra" (pg.217).

ÚS COMERCIAL

Per avaluar l'ús comercial es pren el valor mig de les dues tipologies i, a raó de l'ús eminentment comercial del sostre, s'estableixen unes correccions que afecten únicament a la tipologia d'"Oficines":

Tipològica.....	10%	(atès que es destina a comercial i no a oficines)
Construcció.....	10%	(atès que es destina a comercial i no a oficines)

També s'apliquen correccions al valor mig de cost, motivades per:

Correcció a la baixa del 8% per ubicació, a indicació de la pròpia publicació (pg.183), atès que els valors corresponen a la província de Barcelona; s'ha optat pel rebaix del 8% a raó de la localització fora del nucli comercial de la ciutat.

Correcció a la baixa del 33,06% atenent a les baixes de les darreres adjudicacions d'obres municipals i segons documentació que s'adjunta a l'Annex X.

Per l'obtenció de les despeses addicionals, es considera un percentatge sobre el cost de construcció, fruit de la pràctica estadística usual i segons proposta del propi BEC 2014_1

De les consideracions i correccions anteriors s'obtenen els següents resultats:

Vc	ús comercial											
937,30	€/ m2 constr	Construcció mixta oficines i taller (Oficines)	BEC 2014 1 tr	pg 217								
		<table border="1"> <tr> <td colspan="2">correccions generals</td> </tr> <tr> <td>tipològica</td> <td>-10,00%</td> </tr> <tr> <td>construcció</td> <td>-10,00%</td> </tr> <tr> <td>total</td> <td>-20,00%</td> </tr> </table>	correccions generals		tipològica	-10,00%	construcció	-10,00%	total	-20,00%	estrictament comerços	no es contemplen oficines
correccions generals												
tipològica	-10,00%											
construcció	-10,00%											
total	-20,00%											
624,19	€/ m2 constr	Construcció mixta oficines i taller (Taller)	BEC 2014 1 tr	pg 217								
780,743	€/ m2 constr	Mitja										
722,91		Correcció per ubicació	-8,00%	la pròpia publicació proposa la correcció atès que els preus de la revista corresponen a l'àrea de Barcelona.								
543,30	€/ m2 constr	Correcció atenent a les baixes de les darreres adjudicacions d'obres municipals	-33,06%									

ÚS DOTACIONS I SERVEIS

Per avaluar l'ús de dotacions i serveis es pren el valor de la tipologia d'"Oficines" únicament amb correccions al valor mig de cost, motivades per:

Correcció a la baixa del 8% per ubicació, a indicació de la pròpia publicació (pg.183), atès que els valors corresponen a la província de Barcelona; s'ha optat pel rebaix del 8% a raó de la localització fora del nucli comercial de la ciutat.

Correcció a la baixa del 33,06% atenent a les baixes de les darreres adjudicacions d'obres municipals i segons documentació que s'adjunta a l'Annex X.

Per l'obtenció de les despeses addicionals, es considera un percentatge sobre el cost de construcció, fruit de la pràctica estadística usual i segons proposta del propi BEC 2014_1

Vc	ús dotacions i serveis			
1171,62	€/ m2 constr	Construcció mixta oficines i taller	BEC 2014 1 tr	pg 217

1123,85	€/m2 constr	Construcció mixta oficines i taller (Taller)	BEC 2014 1 tr	pg 217	
1147,735	€/m2 constr	Mitja			
1062,72		Correcció per ubicació			-8,00%
798,68	€/m2 constr	Correcció atenent a les baixes de les darreres adjudicacions d'obres municipals			-33,06%

la pròpia publicació proposa la correcció atès que els preus de la revista corresponen a l'àrea de Barcelona.

ÚS INDUSTRIAL

Per avaluar l'ús industrial es pren el valor de la tipologia d'"Nau industrial" únicament amb correccions al valor mig de cost, motivades per:

Correcció a la baixa del 8% per ubicació, a indicació de la pròpia publicació (pg.183), atès que els valors corresponen a la província de Barcelona; s'ha optat pel rebaix del 8% a raó de la localització fora del nucli comercial de la ciutat.

Correcció a la baixa del 33,06% atenent a les baixes de les darreres adjudicacions d'obres municipals i segons documentació que s'adjunta a l'Annex X.

Per l'obtenció de les despeses addicionals, es considera un percentatge sobre el cost de construcció, fruit de la pràctica estadística usual i segons proposta del propi BEC 2014_1

Vc	ús industrial				
470,46	€/m2 constr	Nau industrial	BEC 2014 1 tr	pg 216	
624,19	€/m2 constr	Construcció mixta oficines i taller (taller)	BEC 2014 1 tr	pg 217	
547,325	€/m2 constr	Mitja			
506,78		Correcció per ubicació			-8,00%
380,87	€/m2 constr	Correcció atenent a les baixes de les darreres adjudicacions d'obres municipals			-33,06%

la pròpia publicació proposa la correcció atès que els preus de la revista corresponen a l'àrea de Barcelona.

VRS/ VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

Comercial	197,17	€/m2 constr
Dotacions i serveis	164,14	€/m2 constr
Industrial	179,91	€/m2 constr

Analitzades les possibilitats edificatòries realitzables i calculades les valoracions dels diferents usos, es resol que el cas més favorable correspon al supòsit de destinar el 100% del sostre a l'ús comercial. Es constata que el valor unitari comercial de Vv (valor de mercat de l'immoble) és el més alt i, atesa la possibilitat de materialitzar en PB i Planta Pis la totalitat del sostre de l'àmbit amb aquest ús es prendrà, a raó del principi de major i millor ús, el Vv comercial com a valor exclusiu de càlcul.

ANNEX IX .EDIFICABILITAT MITJANA DE L'ÀMBIT ESPAIAL HOMOGENI

Obtenció dels valors de càlcul necessaris:

S'estudia una valoració monetària de la cessió obligatòria a raó de la impossibilitat material d'emplaçar en el mateix àmbit les reserves exigides, que es preveuen destinar, a l'adquisició de nous espais lliures públics, preferentment en SNU (Clau C5-Espais fluvials i deveses). Aquesta valoració es fa d'acord amb el que estableix el text refós de la Llei estatal de sòl, i el reglament de valoracions. En l'art. 26 del RD 1492/2011 s'estableix que : "El valor de les parcel·les de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de dotació es determinarà mitjançant l'aplicació dels valors de repercussió de sòl corresponents als usos i edificabilitats establertes a l'article 20" del RLS que determina l'ús i edificabilitat de reverència del sòl urbanitzat no edificat a efectes de valoració i, segons els seu apartat 3r: "si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribuirà l'edificabilitat mitja, definida en l'article 21 RLS, i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni on per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs. A tals efectes, s'entén per àmbit espacial homogeni, la zona de sòl urbanitzat que, d e conformitat amb el corresponent instrument d'ordenació urbanística, disposi d'uns concrets paràmetres jurídic-urbanístics que permetin identificar-la de manera diferenciada per usos i tipologies edificatòries respecte a altres zones de sòl urbanitzat, i que possibiliti l'aplicació d'una normativa pròpia pel seu desenvolupament."

EDIFICABILITAT MITJANA DE L'ÀMBIT HOMOGENI

A aquests efectes es resol que, donada l'especificat de la zona, qualificada de "remodelació" d'unes naus industrials en desús, enmig d'un barri majoritàriament residencial, l'àmbit espacial homogeni s'identifica amb el propi PMU-03 i s'emprarà com a base de càlcul.

D'acord amb aquesta resolució, es determina l'edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni segons art. 21 del RLS. S'aplicarà la següent expressió:

$$EM = \frac{\sum Ei * Si * VRSi}{VRSr \cdot SA - SD}$$

Essent:

EM = Edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni, en metre quadrat edificable per metre quadrat de sòl

Ei = Edificabilitat assignada a cada parcel·la i, integrada en l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl

Si = Superfície de sòl de cada parcel·la i, en metres quadrats.

VRSi = Valor de repercussió del sòl corresponent a l'ús assignat a cada parcel·la i, en euros per metre quadrat d'edificació.

VRSr = Valor de repercussió del sòl corresponent a l'ús de referència adoptat per la legislació urbanística per a la comparació amb la resta d'usos, en euros per metre quadrat d'edificació.

SA = Superfície de sòl de l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats.

SD = Superfície de sòl dotacional públic existent en l'àmbit espacial homogeni ja afectat al seu destí, en metres quadrats.

Segons dades obtingudes a l'àmbit homogeni PA_89* Aurora corresponent al sòl objecte de valoració, s'obté :

Superfície total àmbit homogeni (m²sòl)	4.381,00	m²sòl
Sostre aprofitament àmbit homogeni	4.381,00	m²st
Resultant EM	1,00	m²st/m²sòl

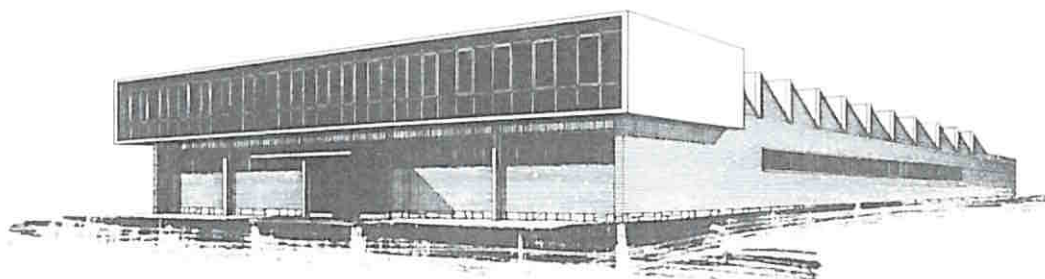
*(El PMU_03 adoptat com àmbit homogeni es delimita al plànol i_03 Planejament Vigent)

ANNEX X . ADJUDICACIONS MUNICIPALS

ADJUDICACIONS MUNICIPALS 2013-2014

Edificació	Inici obres	Licitació	Adjud/Cert	Baixa	Mitjana parc	Mitjana abs
Projecte d'adequació de l'edifici de l'Aurora a Pedret	14/01/2014	81.975,46	49.004,90	40,22%	23,78%	
Renovació de l'edifici dels mestres a Sant Daniel	19/11/2013	87.069,46	69.559,79	20,11%		
Condicionament del badiu de l'edifici consistorial com a menjador per als treballadors municipals	16/09/2013	81.433,90	79.980,05	1,79%		
Projecte bàsic del pavelló esportiu PAV 2 escola Montfalgars	26/03/2013	1.930.765,18	1.293.427,91	33,01%		
Obra civil						
Projecte constructiu d'utilització del col·lector barrera com a tanc de laminació	En procés	445.995,56	320.650,00	28,10%	28,10%	
Urbanització						
Aparcament a l'avinguda Montilivi davant la tribuna de l'Estadi municipal de Montilivi	07/01/2014	172.189,27	118.217,00	31,34%	39,08%	33,06%
Aparcament a l sector Mas Masó entre el carrer Montnegre i el carrer Agudes	28/10/2013	145.052,39	90.657,75	37,50%		
Projecte d'urbanització del Parc Central (Fase 3 de la restitució de l'àmbit afectat per l TAV a la zona Parc Central / Plaça d'Europa)	03/01/2014	2.629.825,87	1.669.939,43	36,50%		
Projecte d'urbanització Plaça d'Europa (Fase 2 de la restitució de l'àmbit afectat per l TAV a la zona Parc Central / Plaça d'Europa) i Projecte d'urbanització Plaça Mare de Déu de Montserrat	En procés	675.531,19	376.393,49	44,28%		
Projecte d'urbanització de l'espai lliure adjacent a la nova Audiència	27/05/2013	118.268,59	76.044,20	35,70%		
Projecte d'accessos al nou pont del Ter	26/11/2013	1.594.583,33	847.980,10	46,82%		
Projecte d'urbanització del Passeig de la Devesa, en àmbit de carrer, des de la Plaça de la Sardana fins l'entroncament amb el carrer de Joaquim Vayreda	16/12/2013	965.922,99	566.050,10	41,40%		

CONSTRUCCION MIXTA COMPUESTA POR 2 PLANTAS DE OFICINAS
 Y TALLER EN PLANTA BAJA CUBIERTO A DIENTE DE SIERRA



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

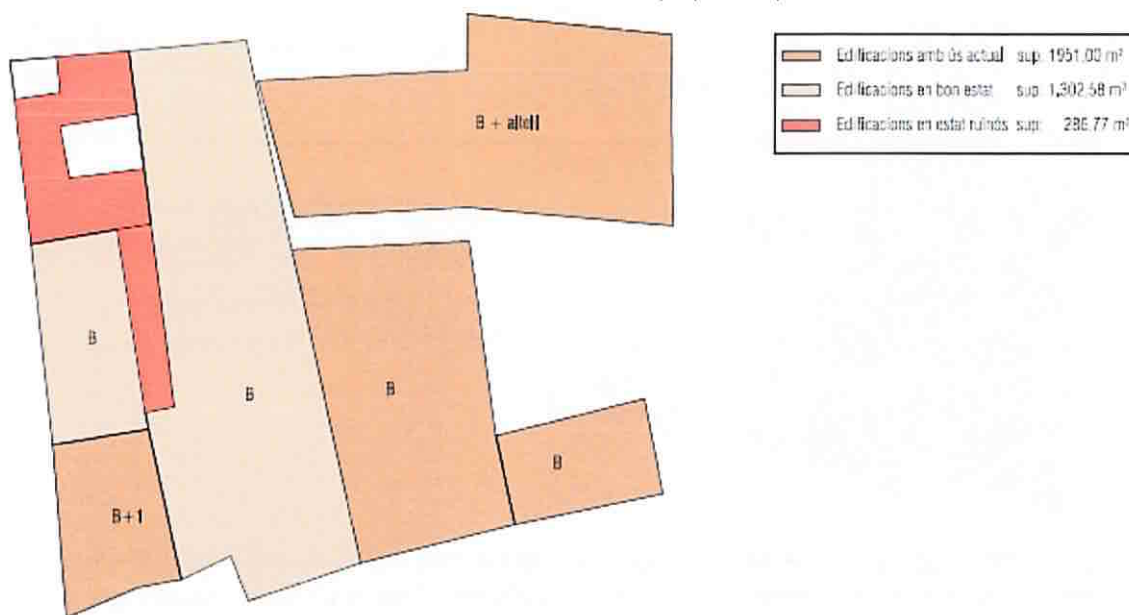
Precio aplicar zona Oficinas		Precio aplicar zona diente de sierra	
Movimiento de tierras	9,50	Movimiento de tierras	6,91
Albañilería	765,28	Albañilería	424,97
" ayudas a industriales	22,17	Carpintería de taller	13,46
Carpintería de armar	3,11	Herrería	57,90
" de taller	28,42	Cerrajería	14,25
" metálica de hierro	22,66	Piedra artificial	1,25
Herrería	4,54	Material sanitario	0,96
Elementos de hormigón armado	1,92	Vidriería	6,18
Cerrajería	10,35	Cierres metálicos	1,68
Cantería	10,03	Electricidad	12,37
Piedra artificial	1,05	Lampistería	6,11
Material sanitario	1,38	Yesería	14,48
Vidriería	4,16	Estucos	3,23
Electricidad	19,07	Pintura	6,29
Instalaciones especiales	13,96	Total	570,04
Lampistería	8,61	Seguridad y salud, 2 %	11,40
Fumistería	2,71	Honorarios técnicos y permisos de obra, 7,5 %	42,75
Refrigeración y ventilación	77,86	Total €/m²	624,19
Yesería	29,87		
Estucos	1,28		
Pintura	8,16		
Total	1.046,09		
Seguridad y salud, 2 %	20,92		
Honorarios técnicos y permisos de obra, 10 %	104,61		
Total €/m²	1.171,62		

DESCRIPCION

Estructura: Pies derechos, armaduras, viguetas y jácenas de perfiles laminados u hormigón armado y placa metálica grecada con aislamiento térmico en la cubierta. - **Exteriores:** Piedra artificial y fabrica de ladrillo aparente con bastidores de hormigón vibrado. - **Carpintería de taller:** Sustituída en exteriores por bastidores de hormigón vibrado y en interiores puertas prefabricadas lisas. - **Pavimentos:** De hormigón con chapa de cemento o losetas de cemento comprimido (panots) y gres esmaltado de 40x40 en la zona de oficinas. - **Lampistería o fontanería:** Red de agua fría y caliente en duchas. - **Instalación eléctrica:** Circuitos necesarios para puntos de luz y enchufes. - **Instalaciones especiales:** Red telefónica interior. - **Pintura:** Al temple liso. - **Vidriería:** Baldosilla estriada armada para cubierta y vidrio impreso blanco en aseos.

ANNEX XII. ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA

Estudi del rendiment de l'actuació de transformació urbanística proposada pel PGOU 2002



SITUACIÓ ACTUAL

Actualment l'àmbit de la modificació s'ordena segons la qualificació de zona de remodelació (clau 6) que contempla un règim transitori, mentre no es redactin el planejament que el desenvolupa. Segons les determinacions d'aquesta zona es permet:

Fer obres d'ampliació segons disposicions zona 5.1.a

Substitució activitats actuals, per nous usos i activitats, segons disposicions zona 5.1.a

Edificabilitat 1,60 m²st/m²sòl

El sòl susceptible de rendiment econòmic actual és:

Sòl amb activitat econòmica	1.951,00 m ²
Sòl amb possibilitats d'activitat econòmica, previ procés d'adequació.....	1.302,58 m ²
TOTAL.....	3.253,58 m²

Pel que fa al sostre, es contemplen:

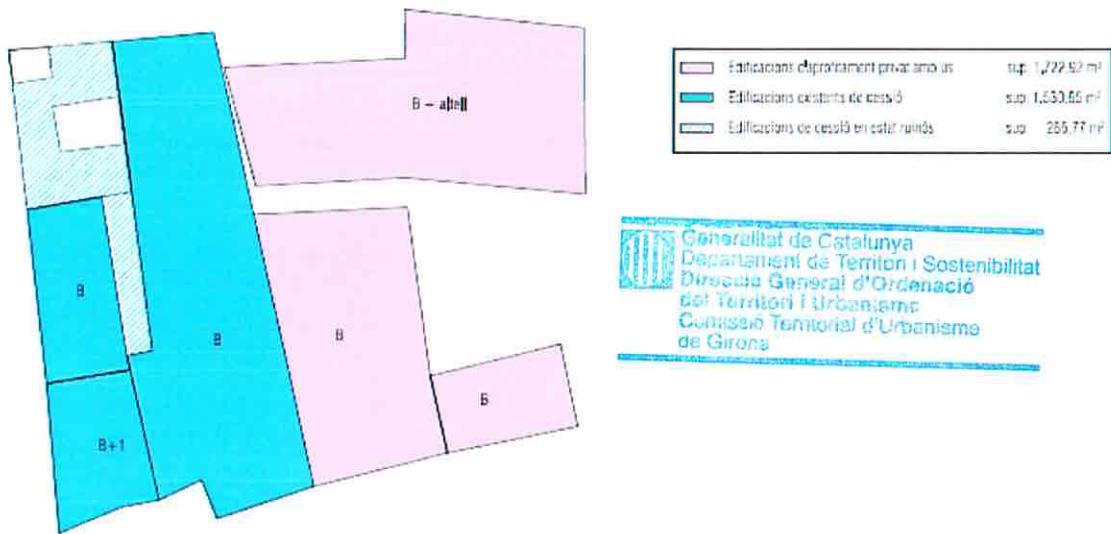
Sostre amb activitat econòmica	2.614,07 m ²
Sostre amb possibilitats d'activitat econòmica, previ procés d'adequació.....	1.302,58 m ²
TOTAL.....	3.916,65 m²

Aquest sostre existent, valorat a preu de mercat d'ús industrial edificat i segons estudi de mercat i els valors de repercussió de sòl inclosos en l'Annex VIII , resulta:

Us	unitat	€/m ² útil	Font	€/m ² st
Industrial	-	-	Estudi Mercat	672,93

Cost d'adequació edificis comercials (s/ BEC núm.298).....	291,05 €/m ²
sostre existent.....	4.432,62 m ²
sostre sense ús actual	1.302,58 m ²
Valor de mercat del sostre actual.....	2.635.631,84 €
Obres d'adequació de les naus sense ús actual.....	379.115,91 €
VALOR TOTAL	2.581.435,45 €

PLANEJAMENT VIGENT (PMU 03 AURORA)



El planejament vigent en l'àmbit de la modificació s'ordena segons disposicions del PMU 03 Aurora, en el qual s'assigna l'ús de dotacions i serveis privats al sòl d'aprofitament. Segons les determinacions tant del PMU_03 com de la zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts (clau 3.2.) es permet:

- Edificabilitat..... 1,00 m²st/m²sòl
- Sòl d'aprofitament..... 2.585,00 m²
- Sostre màxim.....4.381,00 m²

HIPÒTESIS 1: Nova edificació, esgotant el sostre que determina el planejament

A raó de la cessió de sòl que determina el PMU_03, més del 50% del sostre previst, resta a les edificacions previstes com a cessió i, per poder materialitzar el sostre atorgat pel planejament, atès la construcció i característiques de les edificacions existents, no podrien edificar una planta superior sense enderrocar i construir una nova estructura. Conseqüentment, caldrà preveure els costos d'enderroc de les edificacions existents, per poder exhaurir el sostre assignat pel planejament.

En qualsevol cas, els 4.381 m² de sostre assignats al sostre d'aprofitament, segons **valors de repercussió** calculats en l'Annex VIII del document (197,17 €/m²), resulta:

Us	VRS	
Comercial *	197,17	€/ m2 constr

* Es pren el valor de repercussió de l'ús comercial com el "major i millor ús" dintre dels usos permesos en PB i P1 per la qualificació de dotacions i serveis privats.

Sostre segons planejament.....4.381,00 m²
 Valor de mercat863.363,67€

Als quals caldria descomptar el cost de l'enderroc:

Sostre/volum a enderrocar.....1.722,92 m² / 7.475,00 m³
 Valor de repercussió dels enderrocs (incloent DGE + BI i IVA).....11,61 €/m³
 Cost total dels enderrocs.....86.784,75 €

VALOR TOTAL..... 776.579,67 €

HIPÒTESIS 2: Ús de dotacions i serveis privats, mantenint les edificacions

A raó de la cessió de sòl que determina el PMU_03, més del 50% del sostre previst, resta a les edificacions de a cessió obligatòria. Cas de no voler assumir costos d'enderrocs i noves construccions, es podria canviar l'ús de les actuals edificacions i donar-hi rendiment econòmic en funció del nou valor de mercat:

Segons **valors de mercat** calculats en l'Annex VIII del document resulta:

VM		
Comercial *	888,56	€/ m2 constr

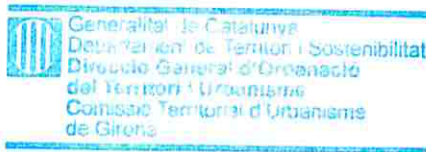
* Es pren el valor de venda de l'ús comercial com el "major i millor ús" dintre dels usos permesos en PB i P1 per la qualificació de dotacions i serveis privats.

Sostre materialitzat en sòl d'aprofitament i susceptible de posar al mercat per venda o lloguer.....2.158,07 m²

VALOR TOTAL1.917.574,679 €

CONCLUSIONS

De l'estudi se n'evidencia la inviabilitat del planejament vigent atès que el planejament d'aplicació dona un rendiment econòmic substancialment inferior al rendiment actual dels sòls. Conseqüentment, no es preveu que la propietat pugui considerar l'execució del planejament i per tant, no cabria altra possibilitat d'obtenció de l'equipament que l'expropiació.




815

ANNEX XIII. VALORACIÓ CANAL AURORA (presentació individualitzada)



ANNEX XIV. INFORME TÈCNIC AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



Agència Catalana de l'Aigua

Ciutadans, 11
17004 Girona
Tel. 972 21 38 12
Fax 972 21 37 27
NIF Q 0801031 F
www.gencat.cat/aqa

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Expedient: **UDPH2014003403**

Procediment: **Informes urbanístics**

Assumpte: **Notificació d'informe**

Document: **5419799**



Registre d'entrada

Núm : **2015018283**

Dià i hora : **13/04/2015 11:45**

Registre : **O_INTERN** shu

Àrea de destí : **URBANISME**



CD170012082000005419799

AJUNTAMENT DE GIRONA

**PLAÇA DEL VI, 1
17004 GIRONA
GIRONA**

Us trameto, adjunt, l'informe emès per aquesta Demarcació Territorial de Girona, sobre la modificació puntual número 51 del Text Refós del PGOU de Girona referent al PA 89 l'Aurora, per al vostre coneixement i als efectes legalment oportuns.

Lletrada de la Demarcació
Territorial de Girona

Roser Pi Renart

Generalitat de Catalunya
Agència Catalana de l'Aigua
Demarcació de Girona

Número: 01848 / 1.613 / 2015
Data: 09-04-2015 Hora: 09:22:08

Registre de Sortida

Girona, 8 d'abril de 2015

Aquest document incorpora la firma digital avançada i la seva ubicació està al servidor amb nom Mabraca12 de la Seu Central de l'Agència Catalana de l'Aigua.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat

878



Agència Catalana de l'Aigua

Ciudadans, 11
17004 Girona
Tel. 972 21 36 42
Fax 972 21 37 37
NIF Q 08010311F
www.gencat.cat/aigua

Expedient: **UDPH2014003403**
Procediment: **Informes urbanístics**
Assumpte:
Document: **5419740**



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Associació General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

INFORME TÈCNIC

Expedient : UDPH2014003403
Peticionari : Ajuntament de Girona
Objecte : Modificació puntual número 51 del PGOU
Curs : Riu Ter
Municipi : Girona (Gironès)

Coordenades UTM: X = 485377; Y = 4650075;

Amb data d'entrada en aquesta unitat territorial 25 de setembre de 2014, l'ajuntament de Girona sol·licita informe sobre la modificació puntual número 51 del Text Refós del PGOU de Girona referent al PA 89 l'Aurora, subscrit pels tècnics del Servei de planejament i gestió de l'ajuntament de Girona en data de juliol de 2014.

ANTECEDENTS

En data 18 de juny de 2013 l'Agència Catalana de l'Aigua emet informe sobre l'abast del Informe de sostenibilitat ambiental en relació a la Modificació número 51 del Pla General d'Ordenació Urbana per delimitació del Pla Especial l'Aurora, TM Girona (ref.UDPH2013000427).

DOCUMENTACIÓ TÈCNICA

L'àmbit de la modificació puntual està situat al barri del Pont Major, al nord del nucli urbà de Girona, i limita a l'est, amb el carrer Pedret i el sòl de la zona comercial; a l'oest, amb el canal d'en Casas, el canal de l'Aurora i el límit entre sòl urbà i sòl no urbanitzable resseguint la riba del Ter; al nord amb sòls no urbanitzables de deveses i sòl urbà d'espais lliures, i al sud, amb el carreró sense sortida que arriba a l'antic Moli municipal de Pedret.

Urbanísticament la modificació se situa en sòl tant urbà com no urbanitzable delimitat en el PGOU dins el PMU-03 L'Aurora, amb una superfície de 1,50Ha. El sòl està actualment qualificat de sistema viari (clau A.2), sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1), sistema d'equipaments comunitaris (clau E) zona de remodelació (clau 6) i zona de valor ecològicopaisatgístic (clau 10).

L'objecte de la modificació és garantir la viabilitat del planejament, possibilitar el manteniment de les antigues façanes industrials i contribuir a la proposta municipal de ciutat que incorpora els rius com a element estructurador bàsic, amb la previsió d'un nou recorregut paisatgístic sobre la riba est del Ter. Paral·lelament, es volen ajustar les delimitacions dels diferents sistemes afectats per la creació del nou Pont del Ter i els seus enllaços amb la xarxa viària existent, a raó d'uns traçats definitius diferents a les previsions del PGOU vigent.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat



La modificació delimita el nou PA-89 L'Aurora en substitució del vigent PMU-03 L'Aurora per gestionar les noves determinacions en aquests sòls i regular l'ordenació de l'edificació, així com establir les condicions de gestió per la obtenció dels terrenys que es determinin de titularitat pública.

La proposta adoptada millora la prevista en el PMU delimitat al PGOU en els aspectes següents:

- L'actualització de les determinacions que permeten la viabilitat de la modificació.
- La recuperació de la façana al riu i el tractament patrimonial de les antigues edificacions industrials.
- L'adequació, a càrrec del propietaris d'aprofitament privat del sector, del tram del carrer Fuerteventura per ampliar les possibilitats d'aparcament de la zona.
- Possibilitar l'obtenció dels terrenys del canal d'en Casas o de l'Aurora per configurar la frontissa entre les deveses i l'àrea urbana i el passeig que preveu el PE de Protecció del Ter. Aquest passeig permetria oferir un nou espai de connexió entre la ciutadania i els riu Ter, així com avançar en l'execució de l'Anella Verda de Girona i restaurar i mantenir aquesta franja de frontera sempre conflictiva.

Es proposa la transformació dels usos actuals i la desafectació de sòls d'equipament, així com la coherent qualificació dels sòls afectats pels enllaços al nou pont sobre el riu Ter, ja materialitzats. La delimitació de la modificació comprèn, en SNU els sòls en zona de valor ecològic-paisatgística entre el viari i les vies del tren convencional. La modificació, adaptant-se a les afectacions de l'enllaç amb el pont, proposa el reconeixement dels sòls de zona ecològic-paisatgística com a sòl urbà.

El polígon inclou les parcel·les edificades de l'antiga instal·lació de l'Aurora, així com el tram del carrer Fuerteventura entre el nou pont i el carrer Pedret. Per aquests es proposa el manteniment del sostre de planejament vigent, de 4.381m², amb l'actual qualificació urbanística de Dotacions i Serveis privats amb espais oberts que veu incrementada la superfície de sòl amb la desqualificació de sòl d'equipaments.

CONSIDERACIONS GENERALS

La modificació puntual número 51 del Text Refós del PGOU de Girona fa referència a les delimitacions, a les transformacions d'usos i a la gestió urbanística, i no comporta cap modificació que pugui suposar una afecció directa sobre els espais de domini públic hidràulic.

L'extrem sud-oest de l'àmbit on es troba l'antiga instal·lació de l'Aurora ocupa parcialment la zona potencialment inundable en episodis extraordinaris d'avingudes de 100 i 500 anys de període de retorn, amb calats que poden superar 1,00m i 2,00m, respectivament. Tot i que la modificació puntual no preveu cap afecció a les condicions d'inundabilitat de l'àmbit, d'acord amb les determinacions de la directiva de protecció del risc d'inundació que recull l'art. 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, el planejament ha de preveure les actuacions necessàries per a la protecció front el risc d'inundació i/o les mesures de protecció passiva a adoptar.





CONCLUSIÓ

D'acord amb les consideracions anteriors, s'informa el que segueix sobre la modificació puntual número 51 del Text Refós del PGOU de Girona referent al PA 89 l'Aurora, subscrit pels tècnics del Servei de planejament i gestió de l'ajuntament de Girona en data de juliol de 2014:

1. L'extrem sud-oest de l'àmbit on es troba l'antiga instal·lació de l'Aurora ocupa parcialment la zona potencialment inundable en episodis extraordinaris d'avingudes del riu Ter associades a 100 i 500 anys de període de retorn.
2. El planejament ha de preveure les actuacions necessàries per a la protecció front el risc d'inundació i/o les mesures de protecció passiva a adoptar d'acord amb les determinacions de la directiva de protecció del risc d'inundació que recull l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El Director
Per delegació (Resolució
TES/2782/2012 de 21
de novembre. DOGC
de 18.12.2012)

La tècnica de la unitat de
gestió del DPH de la
Demarcació territorial de
Girona

El Cap de la Demarcació
Territorial de Girona

Anna Rodriguez Marañon

Alexandre Rocas Jordi

Girona, 7 d'abril de 2015

Aquest document incorpora la firma digital avançada i la seva ubicació està al servidor amb nom Mabraca12 de la Seu Central de l'Agència Catalana de l'Aigua.



ANNEX XV. RELACIÓ DE PROPIETARIS.



Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

822



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: 06/07/2015

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 2

Registradora interina: Marta Valls Teixidó

PETICIONARIO: Ajuntament De Girona

Finca: 3900 de GIRONA SEC. 1ª
 IDUFIR: 17009000617881

DATOS REGISTRALES

Tomo: 4055 Libro: 1241 Folio: 115 Inscripción: 4 Fecha: 05/10/2010

DESCRIPCIÓN

URBANA. PARTE de un edificio grande conocido por "MOLINS NOUS", hoy "FABRICA LA AURORA", sito al extremo de la CALLE de PEDRET, extramuros de esta ciudad de Girona, con su huerta y el derecho a utilizar todas las aguas que recibe de la acequia y balsa sobre el rio Oñar. LINDA: por Oriente, Mediodía, Poniente y Norte con tierras de José Maria Olilveras Carbonell. Según se expresa en los títulos que se inscriben, esta finca medida expresamente ha arrojado una superficie de TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS, y en ella existen construidos por la Sociedad " La Aurora S.A ", un pabellón para la fábrica en planta baja y un piso; unos almacenes junto a la carretera en planta baja y un piso; otro edificio para talleres y otro para despacho, ambos en planta baja; otro en planta baja con sótanos para calderas y máquinas, hoy almacén, todos cubiertos de tejado, todo lo cual constituye en la actualidad parte de la finca denominada " La Aurora ".

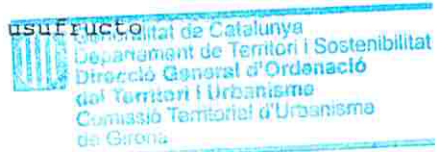
PROCEDENCIA: INMATRICULACION.

NOTA: El derecho de aprovechamiento de aguas para utilidad de la fabrica La Aurora, ubicada en las fincas 1894, 3900 y 3901, consta denegado por no constar inscrito tal derecho y estar cancelada por caducidad la anotación preventiva de letra A, que motivó la finca 4601, folio 50 del tomo 1481, libro 111 de Girona 1ª.

TITULARIDADES

Nombre.....: MARTIN CASAS ROSELL
 N. I. F.....: 40109739Q
 Título.....: Herencia
 Participación.....: 100,000000% (totalidad) de la nuda propiedad
 Fecha del Título...: 21/07/1981
 Autoridad.....: Eduardo Peña Belsa
 Sede Autoridad....: Girona
 Inscripción.....: 3ª de fecha 11/04/1984

Nombre.....: MARTI CASAS ROSSELL
 N.I.F.....: 40109739Q
 Título.....: Cancelación de Usufructo
 Participación.....: 100,000000% (totalidad) del usufructo
 Fecha del Título..: 04/10/2010
 Autoridad.....: Instancia
 Inscripción.....: 4ª de fecha 05/10/2010



CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

Censo

La finca de este número queda afecta al censo enfitéutico de pensión anual trescientos veintiún reales, a favor de l'Ajuntament de Girona, resultante de la inscripción 1ª.

Afección

Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha cinco de Octubre del año dos mil diez, resultante de la nota al margen de la inscripción 4ª.

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

----- ADVERTENCIAS -----

1. Esta información registral tiene sólo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; E.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. 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.
 - b. 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.

824

Honorarios: 3,01 + 0,63% I.V.A. = 3,64 euros

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



826

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/07/2015, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 02/06/2015.
EL SECRETARI GENERAL EN FUNCIONS,



Equip redactor:

Servei de Planejament i Gestió / Àrea d'Urbanisme:

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Cap del servei de planejament:
Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte

Redacció:
Rosa Peralta Saguer, arquitecta

Col·laboracions:
Clara Jiménez Xiberta, arquitecta

Cap dels serveis jurídics d'urbanisme :
Joana Mendieta Bosch, advocada

GIRONA, JULIOL 2015