

REF. 165-U

**PLA PARCIAL MAS QUINTANA**

**MUNICIPI: GIRONA**

**PROMOTOR: URBANITZADORA PALAU SACOSTA S.A.**

**MEMÒRIA, ORDENANCES REGULADORES, PLA D'ETAPES, ESTUDI ECONÒMIC**

Expedient 00/1236

**Diligència:** Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 31 de gener de 2001, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

\* L'ús comercial es limita a aquells establiments de venda al detall, individuals o col·lectius, que tinguin una superfície de venda inferior a 700 m<sup>2</sup>.

Girona, 31 de gener de 2001

La secretària de la Comissió



Generalitat de Catalunya

Departament de Política Territorial

Urbanisme i Obres Públiques

Comissió d'Urbanisme de Girona



REF. 165-U

**PLA PARCIAL MAS QUINTANA**

**MUNICIPI: GIRONA**

**PROMOTOR: URBANITZADORA PALAU SACOSTA S.A.**

**MEMÒRIA**

---



## 1. ANTECEDENTS

El Pla Parcial Mas Quintana es redacta en concordança amb les determinacions del Pla General i amb la Modificació puntual de l'article 213 de les seves Normes Urbanístiques, i Avanç dels Plans Parcial Mas Quintana i Torre Rafaela I (Aprovació definitiva C.U.C. 2-3-2000, D.O.G. 20-4-2000). Es redacta també d'acord amb la Llei del Sòl, el seu Reglament de Planejament, el Decret 1/1990 de Refosa de textos legals vigent a Catalunya en matèria urbanística.

## 2. EMPLAÇAMENT I LÍMITS DEL PLA

El Pla Parcial Mas Quintana es un sector de sòl urbanitzable determinat pel Pla General que te per límits al N-E el sector S.U.P. Torre Rafaela II actualment en fase d'execució, al S-O amb el c/ Riu Cardaner, al S-E amb la finca del propi Mas Quintana i, al N-O amb el c/ Migdia.

La seva superfície és de 69.056 m<sup>2</sup>.

## 3. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ DEL PLA PARCIAL

La redacció del Pla Parcial queda plenament justificada amb les argumentacions derivades de la documentació de la Modificació del Pla General i Avanç dels P.P. Torre Rafaela I i Mas Quintana i del Pla Parcial Torre Rafaela I.

El desenvolupament urbà dels sectors S-E de Girona han seguit un procés de creixement intensiu durant els últims anys, quedant per desenvolupar la franja longitudinal de terreny que va des dels Químics a Mas Gri, entre els vials Reggio Emilia i la prolongació del c/ Migdia. Aquest carrer es cabdal per connectar amb les àrees centrals de S-E de la ciutat, però aquesta execució queda condicionada al desenvolupament dels sectors que de nord a sud son: P.E.M.U. Els Químics, S.U.P. Torre Rafaela I, S.U.P. Torre Rafaela II i S.U.P. Mas Quintana.

El P.E.M.U Els Químics, el S.U.P. Torre Rafaela I i el S.U.P. Torre Rafaela II estan en procés d'execució pel que l'ordenació i dotació de l'àrea amb tota la xarxa viària i serveis requereix el desenvolupament del sector de Mas Quintana, última anella de la cadena que falta.

## 4. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Els terrenys actuals del Pla Parcial estan dividits en dues parts separades pel c/ Reggio Emilia. Una porció de forma sensiblement triangular situada al S-E d'aquest vial es un bosquet contigu a la finca del Mas Quintana. L'altra part, que correspon a la franja de terreny que abasta fins al c/ Migdia, està parcialment urbanitzada, d'acord amb un traçat de vials conseqüència d'un Pla Parcial anterior redactat l'any 1988. El plànol topogràfic i la informació de les infraestructures existents donen una visió clara d'aquest estat. La topografia presenta un pendent descendent en direcció S.E.-N.O. amb diferències de cota que van de 5,83 m. a 8,94 m.

## 5. DETERMINACIONS DEL PLA GENERAL

El Pla General classifica el terreny de Sòl Urbanitzable Programat, i el defineix com a sector a desenvolupar a través del pertinent Pla Parcial, amb zonificació de 18b, sector de desenvolupament urbà d'intensitat II.

Les condicions urbanístiques s'estableixen a les Normes del mateix P.G., títol I: Disposicions de caràcter general, i títol II: Règim Urbanístic del Sòl, capítol IV: Regulació Detallada del Sòl Urbanitzable, i en concret pel que fa als articles 209 a 214. Cal fer esment que l'article 213 on es parla de tipologies i altures ha quedat canviat per la Modificació Puntual de l'article 213 de les Normes Urbanístiques del P.G. de Girona (Aprovació definitiva C.U.C. 2 de març del 2000. D.O.G. 20 d'abril del 2000). L'articulat del Pla General vigent és doncs:

#### **Art. 209. Enumeració dels sectors de desenvolupament urbà d'intensitat II**

El Pla General ha delimitat en Intensitat II els sectors que a continuació es relacionen:

SECTOR 6      MAS QUINTANA  
SECTOR 7-1    TORRE RAFAELA I  
SECTOR 8      MAS CORREGADA

#### **Art. 210. Edificabilitat**

L'edificabilitat serà:

1. Índex d'edificabilitat brut: zero coma cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

2. Índex d'edificabilitat complementària per a usos exclusivament comercials o altres privats diferents dels de vivenda i residencial: zero coma zero cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

3. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per parcs o boscos urbans que s'indiquen o els sòls destinats dins del sector a equipaments comunitaris, necessàriament públics. No entraran en el còmput de l'edificabilitat els vials i carreteres exteriors de domini públic i aquells interiors també de domini públic que es mantinguin i estiguin oberts.

Idènticament tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i cursos d'aigua de titularitat pública.

4. Aquesta edificabilitat sectorial mesura l'aprofitament mitjà del sector i obrarà a efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a l'Administració actuant de la institució del 10% de l'aprofitament mitjà disposat per la Llei. Idènticament, aquest índex, minorat amb l'anterior 10%, determinarà l'aprofitament de les finques incloses en el sector, segons la seva extensió abans de la urbanització, i amb independència del destí particular fixat en aquest Pla als terrenys i del que detalli l'ordenació del Pla Parcial.

#### **Art. 211. Quanties de les reserves del sòl de cessió gratuïta i obligatòria.**

1. Les actuacions en aquests sectors, respectaran en els Plans Parcials les següents previsions mínimes:

a. Percentatge mínim del sòl per a vials públics: 15%.

b. Percentatge mínim de sòl per a estacionaments públics de superfície: 5%.

c. Percentatge mínim de sòl per a espais lliures de jardí, plaça, parcs o boscos urbans i esportius públics: 15%.

d. Percentatge mínim de sòl per a centres culturals i docents i altres edificis d'interès públics: 5%.

2. Aquestes exigències s'entendran com a mínimes. Quan el Pla per mitjà de les determinacions físiques (les superfícies reservades i indicades en un sector pel Pla Parcial), incrementin aquells percentatges, el Pla Parcial, sense per això disminuir l'aprofitament mitjà, ho complirà per mitjà de la concentració de l'edificació privada. Quan la càrrega per boscos i jardins urbans ultrapassi el 20% la part que excedeixi no li bastarà la cessió gratuïta, quan no sigui possible fer ús de la seva edificabilitat per no permetre el Pla Parcial concentrar-la a l'ultrapassar les condicions d'edificació.

#### **Art. 212. Densitat d'habitatge.**

La densitat màxima d'habitatge serà de cinquanta habitatges (50 habitatges) l'hectàrea de sector.

#### **Art. 213. Desenvolupament de l'edificació en el Pla Parcial**

1. L'ordenació física dels volums es farà a partir de la configuració dels llocs i en dimensió que sigui congruent amb l'activitat emplaçable i el tamany de l'edificació.

2. Els espais lliures s'escalonaran des d'aquells més públics als més privats, annexos a la vivenda, i situant-los sense trencar els sistemes d'activitat de la ciutat.

3. Les altures màximes de les edificacions que no limiten amb el c. Migdia seran les següents:  
Sector Torre Rafaela I: B+3, i en un màxim del 30% de la planta ocupada per l'edificació podran arribar a B+4.

Sector Mas Quintana: B+4

4. En els mateixos sectors, les edificacions que tinguin la seva façana al c. Migdia o als espais lliures adjacents a aquest carrer, es permetrà una altura màxima de B+5.

5. La xarxa viària connectarà de modus clar i estructurat, els teixits urbans contigus, ordenant satisfactòriament els encontres i permetent l'organització dels fluxos en direccions úniques. La connectivitat de la trama urbana serà molt alta, a ser possible cercant la redundància dels arcs per facilitar el màxim accés i l'adaptació a altres disposicions d'organització.

Els recorreguts importants s'ordenaran en avingudes i passeigs de perspectives controlades i ordenats per places i panoràmiques sobre la pròpia ciutat o l'espai rural.

6. L'edificació seguirà les directrius del territori, molt cops d'arrel rústega, o de la propietat fiduciària, manifestat, de forma clara, la seva composició i evitant l'ordenació gratuïta. Els espais col·lectius es faran rellevants per la seva dimensió, significació i posició. Els nous teixits resoldran l'encontre amb els teixits existents tant en quan a continuïtat de carrers i activitat, com de relació formal amb les característiques tipològiques i volumètriques de les construccions existents o admeses.

7. Les curses d'aigua i de drenatge: rases, torrents, rierols i rieres, es mantindran lliures d'ocupació per entubament de clavegueres, marges artificials terraplenats i ofecs. Les vores amb arbres de ribera es mantindran endreçats. Les canonades i vies s'emplaçaran suficientment separats dels mateixos.

8. Per a les construccions aïllades amb límits de la parcel·la o solar, la superfície mínima d'aquesta serà de vuit-cents metres quadrats (800 m<sup>2</sup>).

9. La separació entre edificis serà d'un cop l'alçada de l'edifici més alt.

#### **Art. 214. Condicions d'ús**

Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a la del sol eixample suburbà o semiintensiu.



## DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Els objectius fixats sobrepassen els límits de l'àmbit del P.P. Mas Quintana i es proposen per una visió més de conjunt que abraçaria la franja de terreny des del P.E.M.U dels Químics a Mas Gri. Són aquests:

- 1) La formació del c/ Migdia com un espai urbà qualificat d'usos intensius, amb continuïtat de l'edificació, densitat mitjana i mescla d'usos terciaris amb residencials per donar-hi més vitalitat.
- 2) Formació d'àrees d'alta qualitat ambiental a l'interior, amb trànsit mínim i vegetació abundant.
- 3) Simplicitat, claredat i racionalitat constructiva de les edificacions amb un bon encaix dins la trama urbana.
- 4) Cessió de zones verdes i d'equipament en una proporció més elevada que els límits exigits pel P.G., una cessió que ha estat possible gràcies al canvi de les alçades proposat en la modificació del P.G., que permet deixar més terreny lliure.

### 6.1. Ordenació.

La disposició dels edificis és simple. Donant front als carrers Migdia i al carrer adjacent al sector Torre Rafaela II, s'hi disposa un edifici en forma d'L de costats desiguals. Un costat, el que dona al c/ Migdia, té una llargada d'uns 180 m. i 13,50 m. de profunditat de PB+5. L'altre costat té 100 m. de llargada, d'igual profunditat i altura variable de PB+5 i PB+4, per adaptar-se a la topografia del terreny. És l'edifici identificador del sector. S'ha previst que la cota de coronació sigui la mateixa, preveient-s'hi un ampli porxo en planta baixa i dues obertures de PB i un pis, situats al costat curt i que emboquen amb els carrers interiors del polígon disposats paral·lels al c/ Reggio Emilia.

La resta de l'ordenació residencial preveu nou blocs de PB+4PP disposats, així com assenyala el plànol, amb amplies zones comunitàries privades ajardinades.

La zona verda té dues localitzacions, una situada dins la zona residencial i l'altra ubicada adjacent al c/ Reggio Emilia, que, com s'ha descrit abans han de tenir funcions i tractaments diferencials.

L'equipament es localitza a l'extrem S-O i es destinarà a ús escolar.

### 5.2 Serveis. L'esquema de serveis previstos és el següent:

Xarxa de sanejament: consisteix en conductes que recorren pel centre de les calçades dels carrers, amb pous de registre i embornals. No obstant en el projecte d'urbanització es definiran i concretaran les canonades existents que es poden mantenir.

Xarxa d'aigua potable: De la canalització existent al c/ Migdia, es connectarà la xarxa projectada que abastarà tota la zona, tant pel que fa a les parts residencials com a l'equipament i zones verdes.

Xarxa d'electricitat: Es completa l'esquema de distribució a partir de la xarxa de mitja tensió existent. Es preveu la instal·lació dels transformadors necessaris.

Xarxa d'enllumenat públic: Es preveuen bàculs a l'interior del polígon completant la xarxa dels existents al perimètric. A les zones verdes i alguns vials interiors es combinarà amb fanals translúcids.

Xarxa de telefonia i telecomunicacions: Als plànols s'indica l'esquema de distribució.

Xarxa de gas: Es connectarà a la xarxa existent i donarà servei a totes les illes residencials.

## QUADRE DE PARÀMETRES

	Pla Parcial				Segons P.G	Segons legislació
	Sup. parcials	superfícies	% parc.	%		
Z. Residencial Intensiva		5 744.00		8.318		
Z. R. Semi-Intensiva (1)	9 792.00		14.180			
Z. R. Semi-Intensiva (2)	4 687.00		6.787			
Z. Residencial Semi-Intensiva		14 479.00		20.967		
Z. Equipament Escolar-Social		7 624.00		11.040	(5%) 3 453	(10m2/hab) 3 450
Z. Equipament Social						(4%) 2 762 o (6m2/hab) 2 070
Z. Verda Pública		11 125.00		16.110	(15%) 10 358	(10%) 6 906 o (18m2/hab) 6 210
Z. Aparcaments		3 485.00		5.047	(5%) 3 453	(5%) 3 453
Z. Viària		26 599.00		38.518	(15%) 10 358	
<b>Superfície Pla</b>		<b>69 056.00</b>		<b>100.000</b>		

### Sostre:

Z. Residencial	0.50m2/m2	<b>34 528</b>
Z. Usos Complementaris	0.05m2/m2	<b>3 453</b>
<b>Total Edificabilitat max.</b>	<b>0.55m2/m2</b>	<b>37 981</b>

Nombre màxim d'habitatges 50 Hab.x Ha                      345

## 6. ACOMPLIMENT ART. 79 DECRET REFOSA TEXTOS LEGALS VIGENTS

### 8.1 Nom i adreça dels propietaris afectats.

Els terrenys objecte del planejament són en la seva totalitat propietat de la Promotora Urbanitzadora Palau Sacosta S.A., Avda. Jaume I, 9, baixos, representada per Joan Homs Tixé i Joaquim Vila Camps.

### 8.2 Compromisos entre el Promotor i l'Ajuntament i entre el Promotor i els futurs propietaris:

L'entitat promotora es compromet a la cessió a l'Ajuntament dels terrenys qualificats com a zones d'equipament públic, zona verda pública, zona viària i zona d'aparcament. Així mateix es compromet a cedir els terrenys corresponents al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

L'entitat promotora es compromet a redactar el preceptiu Projecte d'Urbanització i a la implantació dels serveis en el termini de 4 anys previst en el Pla d'Etapes, comptats a partir de l'aprovació definitiva del referit Projecte d'Urbanització. Aquest compromís no inclou la construcció de cap edifici destinat a dotació comunitària.

L'entitat promotora es compromet a constituir la garantia equivalent al 12% del pressupost del Projecte d'Urbanització a fi d'assegurar l'obligació d'urbanitzar tal com estableix l'art. 6 de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística.





L'entitat promotora es compromet a no procedir a la parcel·lació urbanística ni mitjançant document privat ni públic traslatiu de domini en l'àmbit del Pla Parcial, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.

L'entitat promotora disposa de mitjans econòmics suficients per a l'execució de les obres d'urbanització, del que n'és garantia el valor de les mateixes finques del Pla Parcial.

Girona, novembre del 2000

FRANCESC HEREU 



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document aprovat provisionalment en sessió plenària del dia 22/12/00, substitueix a l'aprovat inicialment en sessió plenària del dia 07/11/00.  
EL SECRETARI,



 Ajuntament  
de Girona





REF. 165-U

**PLA PARCIAL MAS QUINTANA**

**MUNICIPI: GIRONA**

**PROMOTOR: URBANITZADORA PALAU SACOSTA S.A.**

**ORDENANCES REGULADORES**

---

## 1. OBJECTE

Les presents ordenances regulen el Règim Urbanístic del Sòl i les Normes d'Edificació, d'acord amb l'article 61 del Reglament de Planejament i els articles corresponents del Decret de Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. El Règim Urbanístic del sòl es refereix a la qualificació del sòl en funció d'usos i zones i, les Normes d'Edificació a les condicions tècniques de les obres en relació a les vies públiques, les condicions comuns de totes les zones i les normes particulars de cada zona.

## 2. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

El sòl del Pla Parcial es divideix en zones en funció del seu ús. Les zones delimitades al plànol de zonificació, són:

Zona Residencial Intensiva  
Zona Residencial Semi-intensiva 1  
Zona Residencial Semi-intensiva 2  
Zona Equipament Escolar  
Zona Verda Pública  
Zona Aparcament  
Zona Viària

Estudis de Detall. Si bé el Pla Parcial admet una determinada flexibilitat d'implantació, es permetrà la redacció d'Estudis de Detall si per alguna causa imprevista s'hagués de variar la volumetria o disposició de blocs o reajustar alineacions i rasants, sense modificar en cap cas determinacions fonamentals del Pla Parcial, en concordança amb el que regula la Llei del Sòl, els articles 65 i 66 del Reglament de Planejament, i el corresponent articulat del Decret de Refosa.

Projecte i Urbanització. L'execució del Pla Parcial requerirà la corresponent redacció, aprovació i execució del Projecte d'Urbanització de l'àmbit del Pla Parcial, que es redactarà d'acord amb els articles 65-66 del Reglament de Planejament, i corresponents articles del Decret de Refosa.

Normes de caràcter general. Les normes generals són les del Pla General i, més concretament les del Títol II: Règim Urbanístic del Sòl, Capítol I: Disposicions comunes, Capítol IV: Regulació detallada del Sòl Urbanitzable, Secció III: Desenvolupament Urbà d'Intensitat II (18-b) amb la modificació puntual de l'article 213 que fa referència a aquesta Secció aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Catalunya (C.U.C.) el 2 de març del 2000 i publicada al D.O.G. el 20 d'abril del 2000. En particular la normativa del Pla general (Art. 185.2) referent a l'obligació de computar com a sostre edificable la superfície dels cosos volats tancats o semi tancats

## 3. NORMES D'EDIFICACIÓ

### 3.1. Zona Residencial Intensiva

Àmbit. Ocupa l'illa delimitada pels carrers Migdia (tram A-B), el carrer C-D i els dos trams de carrer C-A i D-B i, un fragment enclavat a la cantonada dels carrers E-C i C-D. El cos edificatori resultant s'identifica al plànol nº7 com a Bloc B1.

Alineacions. Les alineacions de les edificacions s'especifiquen al plànol corresponent. S'indiquen les relatives a la planta baixa i a les plantes pis. Podran ésser obligatòries o



màximes. Les fondàries edificables oscil·laran entre 10,50 m. (mínim) i 13,50 m. (màxim).

Altura. L'altura reguladora màxima mesurada segons la rasant del carrer C-D és de PB+5Pis i de 1,00 m. + 20,00 m. (21,00 m.)

Volat sobre vial. Es permet l'edificació sobre el vial C-D seguint les alineacions especificades al plànol corresponent a partir de la 2<sup>a</sup> planta, és a dir, deixant lliure l'altura corresponent a planta baixa i 1<sup>a</sup>, amb un mínim de 6,00 m. de gàlib.

Volats d'alineació. S'admeten els volats d'1,50 m. màxim sobrepasant les alineacions de les façanes posteriors, és a dir les orientades a S-E i N-E del Bloc B1.

Reculades de l'alineació en planta 5<sup>a</sup>. La planta cinquena es podrà recular de les alineacions màximes i obligatòries una distància de entre 1,50 m. i 3,00 m.

Porxo en Planta Baixa. A la planta baixa s'hi reservarà una zona contínua de 1.230 m<sup>2</sup> de superfície mínima destinada a porxo i que abastarà tota la fondària edificable. S'hi permetrà la construcció dels nuclis d'accés necessaris per l'edifici fins un percentatge d'ocupació d'un 25%.

Usos permesos: En planta baixa: ús residencial, comercial o terciari. *L'ús comercial es limita a aquells establiments de venda al detall, individuals o col·lectius, que tinguin una superfície de venda inferior a 700m<sup>2</sup>.* En plantes pisos: residencial o oficines. Espai lliures: reservat a vials externs d'accés i a jardins privats o mancomunats.

Sostre:

Màxim edificable Residencial	11 945 m <sup>2</sup>
Màxim edificable Usos complementaris	3 452 m <sup>2</sup>
Total	15.398 m <sup>2</sup>

Habitatges numero màxim 119

### 3.2. Zona Residencial Semi-intensiva

Àmbit. Queda definit per dues illes: la limitada pels vials E-C, C-D, E-F i la zona verda i la envoltada pels carrers E-F-G, E-H, el c/ Reggio Emilia, c/ Riu Cardener.

Volumetria. S'hi han de distingir dues sub-zones: la sub-zona residencial semi-intensiva 1, ocupada pels blocs B2, B3, B4, B5, B6, B7 i B8 de configuració lineal i disposats perpendicularment a la directriu del c/ Reggio Emilia. La separació mínima entre blocs serà de 20,00 m.

La sub-zona residencial semi-intensiva 2, ocupada pels blocs B9, B10 i B11 també lineals col·locats en aquest cas paral·lels a l'alineació del referit c/ Reggio Emilia. La separació mínima entre blocs serà de 5,00 m.

Alineacions. Les alineacions s'especifiquen al plànol corresponent tant pel que fa en planta baixa com en plantes pis. Podran ésser obligatòries o màximes. Les fondàries edificables oscil·laran entre 10,50 m. i 13,50 m.

Altura. El nombre de plantes de PB+4PP amb una altura reguladora màxima de 1,00 m. + 16,00 m. (17,00 m.) que s'amidarà de la manera següent:

Blocs B3, B4, B5 referida a la rasant del carrer C-D.

Blocs B2, B6, B7, B8, B9, B10 referida a la rasant del carrer E-G.

Volat sobre vial. Pel Bloc B2, es permet l'edificació sobre el vial E-F seguint les alineacions especificades al plànol corresponent a partir de la 2<sup>a</sup> planta, és a dir,

deixant lliure l'altura corresponent a Planta Baixa i Planta Pis, amb un mínim de 6,00 m. de gàlib.

Volats d'alineació. S'admeten els volats d'1,50 m. màxim sobrepasant les alineacions assenyalades com a màximes.

Reculades d'alineació en planta quarta. La planta 4<sup>a</sup> es podrà recular de les alineacions màximes i obligatòries una distància de entre 1,50 m. i 3,00 m.

Usos permesos. A totes les plantes ús residencial. Espai lliure: reservat als vials d'accés al bloc, i a jardí privat o mancomunat.

Sostre.

Màxim edificable Residencial Semi-intensiva (1) 13 408 m<sup>2</sup>

Màxim edificable Residencial Semi-intensiva (2) 9 175 m<sup>2</sup>

Total 22.583 m<sup>2</sup>

10.348 →

37.981 m<sup>2</sup>

Habitatges

Numero màxim Residencial Semi-intensiva (1) 133

Numero màxim Residencial Semi-intensiva (2) 93

Total 226

119

### 3.3 Zona d'equipament.

845 m<sup>2</sup>

Àmbit i ús. Aquesta zona emplaçada a l'extrem sud-oest del polígon està limitada pels carrers Reggio Emilia, c/ Riu Cardener i els carrers interns E-G i E-B. Té una superfície de 8.000 m<sup>2</sup> i es destinarà a ús escolar responent a una petició municipal.

Alineacions. Son lliures, podent-se ajustar a l'alineació de vial si fos necessari.

Altures. Es fixa en 8,00 m. corresponents a PB+1.

Volats. S'admeten.

Usos. Ús públic escolar, o altres usos socials o esportius.

### 3.4. Zona Verda.

Àmbit. Abasta dues àrees: 1<sup>a</sup>) l'àrea principal al sud del polígon, amb accés rodat i de vianants des de l'Avda. Reggio Emilia; 2<sup>a</sup>) la part interna del polígon adjacent a les zones residencials i d'equipament.

Ordenació i vegetació. Aquestes dues àrees tindran un tractament diferenciat: la primera haurà de tenir un to de massa boscosa i la intervenció es limitarà a restituir el bosc preveient-hi algunes clarianes que facilitin activitats a l'aire lliure, mentre que la segona haurà de tenir caire més urbà amb el disseny del paviment, arbrat, etc.

No obstant serà el preceptiu Projecte d'Urbanització que detallarà la intervenció en aquests espais.

Construccions. No es permeten edificis, a excepció de les construccions petites de servei a la zona sempre que la seva ocupació sigui inferior a un 5% de la superfície total.

Usos permesos. S'admet qualsevol tipus d'ús públic a l'aire lliure.



### 3.5. Zona Aparcaments.

Àmbit. Abasta les franges lineals definides als plànols, que tenen accés directe des dels vials.

Ordenació. El tractament del paviment, la vegetació i la senyalització s'especificaran al projecte d'urbanització, seguint el criteri de considerar-les zones semi-toves amb paviment dur barrejat amb herba i plantació d'arbres.

Usos permesos. S'admet exclusivament l'ús d'aparcament de superfície per turismes i motocicletes.

### 3.6. Zona Viària

Àmbit. Totes les superfícies assenyalades als plànols destinades a vials públics amb calçada i voreres.

Paviments i serveis. La pavimentació, tractament superficial, enllumenat i arbrat de les voreres seguirà les indicacions del Pla, però es definirà en el referit Projecte d'Urbanització. La instal·lació dels serveis seguirà els plànols. El seu dimensionat es fixarà en el Projecte d'Urbanització.

FRANCESC HEREU 

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document aprovat provisionalment en sessió plenària del dia 22/12/00, substitueix a l'aprovat inicialment en sessió plenària del dia 07/11/00.  
EL SECRETARI



Girona, novembre del 2000



Ajuntament  
de Girona





REF. 165-U

**PLA PARCIAL MAS QUINTANA**

**MUNICIPI: GIRONA**

**PROMOTOR: URBANITZADORA PALAU SACOSTA S.A.**

**PLA D'ETAPES**

---



### 1. POLÍGONS O UNITATS D'ACTUACIÓ

El Pla d'Etapes constituirà un sol polígon d'actuació que abastarà, en conseqüència, la totalitat de la seva superfície.

### 2. SISTEMA D'ACTUACIÓ

L'execució del Pla Parcial es farà pel sistema de compensació.

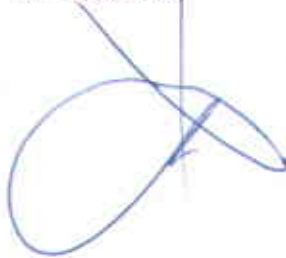
### 3. PLA D'ETAPES

L'execució de l'únic polígon d'actuació del Pla Parcial es farà en una sola etapa de 4 anys.

  
FRANCESC HEREU SECRETARI

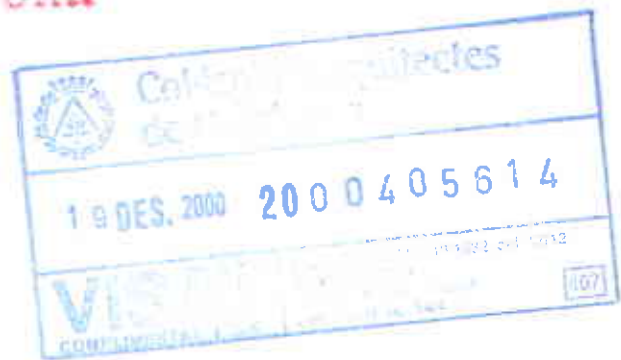
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document aprovat provisionalment en sessió plenària del dia 22/12/00, substitueix a l'aprovat inicialment en sessió plenària del dia 07/11/00.

EL SECRETARI



 Ajuntament  
de Girona

Girona, novembre del 2000





REF. 165-U

**PLA PARCIAL MAS QUINTANA**

**MUNICIPI: GIRONA**

**PROMOTOR: URBANITZADORA PALAU SACOSTA S.A.**

**ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER**

---



# 1. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I IMPLANTACIÓ DELS SERVEIS.

L'avaluació econòmica aproximada del Pressupost total inclòs l'impost del valor afegit de la urbanització és la següent:

Moviment de terres	11.595.150 ptes.
Pavimentació de vials i voreres	28.987.875 ptes.
Clavegueram	12.423.375 ptes.
Abastament d'aigua	7.868.140 ptes.
Electricitat, enllumenat, etc.	20.705.625 ptes.
Zones verdes i mobiliari urbà	1.242.335 ptes.
<b>Total Pressupost Urbanització</b>	<b>82.822.500 ptes</b> → 497.713,25 €

59.732,79 €

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document aprovat provisionalment en sessió plenària del dia 22/12/00, substitueix a l'aprovat inicialment en sessió plenària del dia 07/11/00.  
 EL SECRETARI,

Girona, novembre del 2000

FRANCESC HEREU



Ajuntament de Girona

