CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez - DNI 38427869K

Aprovat definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 5 de juny de 2018

Ajuntament de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA NÚM 64 AJUSTOS DE SISTEMES

TEXT REFÓS

JULIOL 2017

I. MEMÒRIA 3
1. Antecedents. 3
2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació. 3
3. Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa. 4
4. Situació i àmbit. 5
5. Formulació i tramitació. 5
6. Marc urbanístic i legal 5
7. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació. 6
8. Planejament vigent. 6
Article 13. Zona d'indústria amb espais oberts. Clau 5.2 9
9. Objectius i criteris de la modificació. 12
10. Proposta de modificació 12
11. Quadre resum de superfícies 12
12. Justificació del compliment de les reserves per a sistemes urbanístics 13
13. Programa de participació ciutadana. 13
14. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible 13
14.1. INFORME AMBIENTAL 14
15. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible 15
16. Justificació de l'ADEQUACIÓ A LA DIRECTIVA DE SERVEIS 15
17. Informe de sostenibilitat econòmica 16
2. NORMATIVA 19
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL 19
Article 1. Naturalesa i objecte. 19
Article 2. Situació i àmbit 19
Article 3. Obligatorietat 19
Article 4. Vigència 19
Article 5. Interpretació 19
Article 6. Determinacions 19
CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 20
Article 7. Classificació del sòl. 20
Article 8. Qualificació del sòl 20
CAPÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES 20
Article 9. Modificació de l'article 148 de els NNUU 20
CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ 20
Article 10. Ordenació específica sòl urbà. PA_118 Industrial – Mas Xirgu 20
DISPOSICIÓ ADDICIONAL. 21
3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 23
3.1. AGENDA 23
3.2.OBJECTIUS I CRITERIS. 23
3.3. Rendibilitat econòmica. Comparativa valor actual–valor proposta de modificació. 24
3.4. Viabilitat econòmica. 24
ANNEX I. FOTOS 25
ANNEX II. PROPIETARIS I TITULARS 29
ANNEX III. COMPAREIXENÇA. 31
ANNEX IV. VALORS DE REPERCUSSIÓ. 33
PLÀNOLS 37
ANNEX V. DOCUMENT DE SÍNTESI 39

I. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS.

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

En data 22/07/1988 s'aprovava definitivament el Pla Parcial Sector Industrial Can Xirgo, on s'incloïa l'actual parcel·la 4461103 dins la qualificació de zona industrial.

En data 12 de setembre de 1989 l'Ajuntament de Girona aprovava definitivament el projecte de reparcel·lació del sector Industrial Can Xirgo que assignava a l'Ajuntament de Girona la parcel·la A.5 qualificada de sòl industrial d'aprofitament privat.

En data 7 d'abril de 1990 l'Ajuntament de Girona efectua la venda de la parcel·la 4461103 per contracte de compravenda a la companyia mercantil "Recaders de Girona i província S.L.".

En data 18 d'abril del 1995 s'aprova per acord de Govern el text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, on s'ajusta el límit de l'esmentada parcel·la 4461103, que manté la seva qualificació industrial.

En data 28 de febrer de 2002 s'aprova el Pla General d'Ordenació del Municipi, on es requalifica més del 75% de la parcel·la 4461103 com a sistemes d'espais lliures públics.

2. 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 l'ajust de sòls de sistemes amb la finalitat de millorar la qualitat urbanística de les parcel·les que hi limiten, restituint el límit entre zona i sistema i donant compliment als compromisos municipals per possibilitar la condició de solar d'una parcel·la.

El seu objecte és ajustar el límit del sistema d'espais lliures per reconèixer com errada de transcripció el límit entre el sistema d'espais lliures i el sòl d'aprofitament privat, delimitat segons PP Mas Xirgu i el posterior projecte de reparcel·lació (1989); també per donar compliment al compromís municipal de dotar la parcel·la d'accés a la via pública (s'adjunta com a Annex III la compareixença de data 14 de novembre de dos mil cinc). Malgrat incorporar nou sòl industrial, es tracta exclusivament d'una reversió d'ús, que reconeix les parcel·les provinents del pla parcial original, que una transcripció posterior del planejament va alterar significativament.

La modificació constitueix, d'acord amb l'article 98 del text refós de la LUC, una modificació de figures de planejament urbanístic que té per objecte alterar la zonificació i l'ús urbanístic dels espais lliures i zones verdes considerades pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals i, per tant, s'ha de garantir el manteniment de la superfície i la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. A raó d'aquests ajustos i per donar compliment al manteniment de les zones verdes, es qualifiquen nous sòls com a espais lliures.

L'afectació de la parcel·la 4461103 es contempla com una transcripció errònia en el dibuix del planejament i, conseqüentment, es comptabilitzen com a efectuades les càrregues urbanístiques que atribueix el text refós de la LUC en l'article 43.1.b per les actuacions aïllades de dotació descrites en la disposició addicional segona per una parcel·la sotmesa a transformació urbanística. Les càrregues corresponents s'haurien acomplert en execució del planejament anterior (pla parcial Can Xirgo), que ara es pretén recuperar.

A raó de l'esmentada reversió d'usos de sistemes a zona d'aprofitament privat, la LUC preveu, en el seu article 100, la incorporació d'una reserva per a zones verdes i espais lliures públics de 7,5 m^2 de sòl per

cada 100 m^2 de sostre destinat a altres usos. Pel mateix raonament anterior que fa esment a l'errònia transcripció, no es preveu imputar aquesta reserva a la parcel·la privada; no obstant, l'increment de zones verdes i espais lliures de la present modificació dóna compliment a aquest requeriment de la LUC.

Atès que la modificació es desenvolupa en sòl urbà i no té efectes significatius sobre el medi ambient, no resta sotmesa a avaluació ambiental d'acord amb la L 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Aquesta modificació no afecta sostre residencial ni reserves pel sistema d'habitatges dotacionals públics. Per tant, no requereix la incorporació d'una memòria social tal, com es determina a l'article 59 del DLEG 1/2010 TRLUC.

3. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA.

La present modificació es redacta amb l'objectiu de millorar la qualitat urbanística de les parcel·les afectades, ja sigui per esmenar transcripcions, ja sigui per dotar de condició de solar una parcel·la sense accés a la via pública.

En el primer cas, s'estableix la següent seqüència de fets:

- 1987: el Pla General Municipal del 1987 delimita el Pla Parcial del sector industrial Mas Xirgu,
- 1988: es desenvolupa el PP Mas Xirgu
- 1989: es reparcel·la l'àmbit (aprovació definitiva 12.09.1989) i s'adjudica a l'Ajuntament de Girona la finca A5 (finca 4461103) amb aprofitament industrial i una superfície de 2.848,91 m^2.
- 1995: Signada davant notari escriptura de compravenda de la finca 4461103 en favor de l'entitat mercantil "Recaders de Girona i província S.L.", en virtut de l'acord signat pel Ple de l'ajuntament , en sessió ordinària el 30 de juliol de 1991.
- 1998 juliol: sol·licitud de llicència d'obres per la construcció d'un edifici de magatzem i oficines a la parcel·la 4461103.
- 2001: concessió de la llicència de 1a ocupació de l'edifici.
- 2002: s'aprova el pla general d'ordenació urbana de Girona, on una transcripció errònia del límit entre el sòl d'aprofitament i el sistema d'espais lliures condueix a canviar la qualificació de part de la parcel·la de sòl industrial.
- 2002-actualitat: Utilització de l'edificació construïda amb ús industrial.
- 2015: Constatació del desajust de transcripció de la línia de qualificació que separa zona de sistemes en l'àmbit de la present modificació.

En conseqüència, la present modificació té per objecte la correcció dels límit entre zona industrial i sistema d'espais lliures a l'entorn de la parcel·la cadastral 4461103 per a restituir correctament les determinacions del planejament.

En el segon cas, la finca contempla el següent recorregut:

- 1987: el Pla General Municipal del 1987 delimita el Pla Parcial del sector industrial Mas Xirgu,
- 1988: es desenvolupa el PP Mas Xirgu
- 1989: es reparcel·la l'àmbit (aprovació definitiva 12.09.1989) i s'adjudica a l'Ajuntament de Girona la finca A7 amb aprofitament industrial i una superfície de 4.425,57 m^2.
- 2001: Signada davant notari escriptura de compravenda de la parcel·la 4258906 (segregada de parcel·la urbana A-7 de els finques aportades al projecte de reparcel·lació sector industrial Mas Xirgu) en favor de l'entitat mercantil "CAS ROMA S.L.", on consta com una finca amb 2.000m^2 de superfície i amb condició d'edificable.

- 2002: s'aprova el pla general d'ordenació urbana de Girona, on no es contempla que la parcel·la 4258906 afronti la via pública.
- 2004. tramitació de recurs contenciós-administratiu per part de CAS ROMA S.L atesa la manca d'entesa amb la corporació municipal per resoldre l'obtenció de condició de solar de la parcel·la.
- 2005: signatura de conveni entre l'Ajuntament de Girona i CAS ROMA S.L on el primer es compromet t a realitzar les actuacions administratives oportunes per rectificar el PGOU incloent un vial de 8 metres d'amplada amb front a les parcel·les industrials de CAS ROMA S.L. mentre el segon desisteix de tramitar el recurs contenciós-adminsitratiu iniciat. (ANNEX III)

En conseqüència, la present modificació té per objecte el compliment dels acords signats al 2005 per possibilitar la atorgar la condició de solar a la parcel·la.

Paral·lelament i atès els canvis urbanístics realitzats en l'àmbit de la present modificació a raó de la construcció de la línia d'Alta Velocitat:

- desviació del riu Güell per permetre el pas de l'esmentada línia fèrria (soterrat en part en pantalles i en part en túnel),

s'actualitza la informació urbanística de l'àmbit, ajustant les qualificacions urbanístiques actuals i reconeixent les obres realitzades pel ministeri de Fomento.

4. SITUACIÓ I ÀMBIT.

La modificació se situa al barri de Mas Xirgo de Girona en sòl urbà consolidat.

Es tracta d'un àmbit continu grafiat als plànols d'ordenació i constituït pels sistemes de places, parcs i jardins urbans (clau C.1) i viari (clau A.2); així com les finques privades amb referència cadastral 4461103 i 4258906. Està delimitat al nord per més parcel·les de sòl industrial, al sud pel carrer de Sarrià, a l'oest pel carrer Alacant i a l'est pel traçat ferroviari de la línia convencional Barcelona-Portbou i la rotonda de Mas Gri.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 49.529,15m^2.

5. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ.

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

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

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

6. MARC URBANÍSTIC I LEGAL

6.1. LEGISLACIÓ ESTATAL I AUTONÒMICA.

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc pel Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i en l'àmbit autonòmic, pel decret legislatiu 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 parcialment per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la LUC, 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 Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

6.3. LEGISLACIÓ SECTORIAL.

En relació a la normativa sectorial resulta d'aplicació la Llei 38/2015 de 29 de setembre del sector Ferroviari (LSF) i el seu Reglament aprovat per RD 2387/2004 de 30 de desembre (RSF).

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

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

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

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol i_03 i es correspon a dues parcel·les privades així com a sòls públics (ADIF, Ajuntament de Girona i ACA) del sistemes de comunicació i espais lliures. Tot el sòl privat, així com la zona verda i el viari es troben en sòl urbà consolidat, està urbanitzat i disposa de tots els serveis urbanístics bàsics.

De les dues parcel·les de sòl industrial, només una està edificada i l'altra resta al servei de la parcel·la veïna com a acumuladora de material industrial vari. El sòl industrial edificat està en perfecte estat de conservació i funcionament.

Part del sòl destinat a sistema d'espais lliures va ser expropiat per ADIF durant la fase prèvia de les obres de construcció de la línea del tren d'alta velocitat (AVE). Aquests sòls han estat ocupats per ADIF fins el moment actual, en què s'estan realitzant els treballs de reposició del terreny natural.

8. PLANEJAMENT VIGENT.

La classificació del sòl inclòs en l'àmbit és la de sòl urbà, d'acord amb el planejament vigent i té assignades les 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.

f. Protecció del sistema aeroportuari. Les cotes corresponents a les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques, que s'estableixen en els plànols d'ordenació "Servituds Aeronàutiques" determinen les alçàries (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, acabats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objectes fixos(pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales, rètols,...) així com el gàlib de viari o via fèrria.

La superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona, resta subjecte a una servitud de limitació d'activitats, a raó de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'emplacin en el seu interior i puguin suposar un perill per les operacions aèries o pel correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. L'esmentada possibilitat s'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 l`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 pertorbadores 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.

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

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'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 B. SISTEMA FERROVIARI.

Recollit als articles 135 a 139 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona. Aquest sistema està format per aquells terrenys ocupats o reservats per les línies de ferrocarril i les activitats directament o indirectament relacionades amb aquesta activitat com són les estacions i baixadors , els serveis complementaris i els tallers de neteja i reparació.

Article 139. Protecció del sistema ferroviari

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari i els seus àmbits de limitacions a la propietat, estaran subjectes al règim de protecció establert per la la Llei 39/2003 de 17 de novembre del sector Ferroviari i el seu Reglament aprovat pel RD 2387/2004 de 30 de desembre vigents, en la que es delimita:

- La zona de domini públic que comprèn els terrenys ocupats per la explanació de la línia ferroviària i una franja de terrenys de 8 metres a banda i banda, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la línia des de les arestes exteriors de l'explanació. No obstant, en sòl qualificat com urbà consolidat pel planejament urbanístic, aquesta distància es redueix a 5 metres.

- La zona de protecció constituïda per les franges de terreny situades a ambdós costats de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta i situades a 70 metres de l'aresta exterior de la explanació més pròxima. En sòl qualificat com urbà consolidat pel planejament urbanístic aquesta distància es redueix a 8 metres.

- Les línies límit d'edificació se situen a 50 metres de l'aresta exterior de la plataforma, mesurades horitzontalment a partir d'aquesta aresta. No obstant, i en virtut de l'Ordre ministerial FOM/2230/2005 de 6 de juliol (BOE 12 de juliol), en els trams de les línies que discorrin per zones urbanes i sempre que ho permeti el planejament urbanístic corresponent, aquesta distància es redueix amb caràcter general a 20 metres.

En el sòl classificat com a sòl urbà consolidat pel corresponent planejament urbanístic, les distàncies establertes als paràgrafs anteriors per la protecció de la infraestructura ferroviària seran de cinc metres per a la zona de domini públic i de vuit metres per a la de protecció, comptats en tots dos cassos des de les arestes exteriors de la explanació.

El ministeri de Foment i ADIF, en l'àmbit de les seves respectives competències, d'acord amb el que s'estableix a la LSF, RSF i legislació que hi concorri, podran reduir les distàncies assenyalades.

2. El planejament derivat, els projectes i obres tindran en compte les limitacions a la propietat i el règim de protecció al ferrocarril citat a l'apartat anterior, que suposa que:

- En les zones de Domini públic i de protecció, per executar qualsevol tipus de obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar-ne el destí o el tipus d'activitat, i plantar o tallar arbres, es requereix la prèvia autorització de l'ADIF

- En els terrenys situats fins a la línia límit d'edificació, queda prohibit qualsevol tipus d'obra d'edificació, reconstrucció o ampliació,exceptuant les que resultin necessàries per a la conservació i manteniment de les edificacions existents, per les que també es requerirà la prèvia autorització de l'ADIF.

3. Qualsevol actuació que es realitzi en els àmbits de limitacions a la propietat definits al punt 1, estarà subjecte a les disposicions de la legislació estatal, autonòmica i local en matèria de sorolls i vibracions, tant en el que es refereix a les línies ferroviàries actuals com a les futures obres a realitzar per a l'execució del soterrament i no comportaran per al ferrocarril, ni per a l'empresa explotadora ferroviària, cap càrrega i, en cap cas, suposarà afectació a la correcta explotació ferroviària o a l'execució de les obres de soterrament.

4. En el moment que s'aprovi, definitivament, la proposta del nou traçat de ferrocarril de la línia d'Alta Velocitat i la del traçat de RENFE, s'haurà de redactar un Pla de Millora Urbana de tots els terrenys qualificats de Sistema Ferroviari (Clau B), incloent els espais del sòl que ocupa l'actual estació, així com les superfícies contígües afectades, de manera que es pugui projectar i construir un sistema que permeti la intermodalitat entre el transport, els equipaments i altres dotacions per a la ciutat.

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 reforçar l'estructura central de cada barri i alhora ordenar la connexió peatonal entre ells i amb la xarxa d'espais lliures i equipaments locals i de caràcter general.

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 5.2. ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS

Recollida a l'article 220 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona. Comprèn els sòls ocupats per usos i activitats predominantment industrials amb edificacions que s'ordenen generant espais oberts:

Article 13. Zona d'indústria amb espais oberts. Clau 5.2.

Recollida a l'article 220 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona:

1. DEFINICIÓ:

Comprèn els sòls ocupats per usos i activitats predominantment industrials amb edificacions que s'ordenen generant espais oberts.
El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

2. SUBZONES:

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

- Tipus 1 (Xirgu I)	Clau 5.2.a
- Tipus 2 (Xirgu II Classe A)	Clau 5.2.b
- Tipus 3 (Xirgu II Classe B)	Clau 5.2.c
- Domeny	Clau 5.2.d
- Destil·leries	Clau 5.2.e

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	A la subzona 5.2.a i 5.2.c: 1.000 m2 A la subzona 5.2.b i 5.2.d: 2.500m2. Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla General.
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	A la subzona 5.2.a i 5.2.c: 18 m A la subzona 5.2.b i 5.2.d: 36 m
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	A la subzona 5.2.b i 5.2.c: 40 m
Condició de solar	art. 59	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	
Edifi màx. De la parcel·la	art. 65	1,60 m2st/m2s A la subzona 5.2.a: 1,15 m2st/m2s A la subzona 5.2.b i 5.2.c: 1,25 m2 sostre/m2 s A la subzona 5.2.d: 1 m2st/m2s
Ocupació màxima	art. 66	70 % A la subzona 5.2.c, i 5.2.e: 85 %
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	
Adaptació topogràfica i mov. De terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	
Elements sortints	art. 78	
Patis de llum i de ventilació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	12 m A la subzona 5.2.a: 10m. A la subzona 5.2.b i 5.2.c: 15m Sobre aquesta alçada i fins a una alçada total màxima de 30 m podran autoritzar-se magatzems automatitzats i altres construccions i instal·lacions industrials que en tot cas: - Es justificarà la seva vinculació al procés productiu - El volum que sobrepassi l'alçada reguladora s'incrementarà en un 20 % a efectes del còmput del volum assolit per les instal·lacions. En cap cas, el volum així calculat podrà superar el volum màxim de la parcel·la. - Un estudi d'impacte paisatgístic assegurarà la seva bona

			implantació en l'entorn urbà. En parcel·les de superfície igual o superior a 50.000 m2, podran autoritzar-se instal·lacions industrials fins a una alçada total màxima de 50 m, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial, que a més de les condicions assenyalades al punt anterior justifiqui tècnicament la necessitat de l'opció proposada, defineixi les actuacions per implantar les mesures correctores i compensatòries de l'impacte paisatgístic i n'estableixi les condicions de gestió i execució.
Punt d'aplicació de l'AR	art. 90		
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91		
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92		
Separacions mínimes	art. 93	carrer	6 m A la subzona 5.2.a: 6 m A la subzona 5.2.b: 12 m A la subzona 5.2.c: 10 m A la subzona 5.2.d: les assenyalades en el plànol de regulació del sòl urbà.
		lateral	3 m A la subzona 5.2.a, 5.2.b i 5.2.c: sempre que es posin d'acord els propietaris de les parcel·les veïnes, i així ho inscriguin en el Registre de la Propietat corresponent en forma de servitud, podran suprimir-se les separacions a les partions laterals i podran promoure's construccions adossades en filera amb la limitació que mai el conjunt de l'edificació no ultrapassi els 66,00 m de longitud. En aquests casos hi haurà d'haver també acord unificant les separacions a la façana a la via pública i al fons de la parcel·la. A la subzona 5.2.d: 5 m
		fons	3 m A la subzona 5.2.d: 5 m
Construccions auxiliars	art. 94		

5. CONDICIONS D'ÚS

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

OBSERVACIONS:

(1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.

(2) Limitat als establiments comercials singulars. Entre els establiments comercials singulars de la zona es contemplen els usos que estiguin directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector amb una superfície de venda inferior al 25 % de la destinada a la producció.

(3)	Els edificis per a comerç de queviures a l'engròs estaran obligats a separar-se de l'edificació, dins de la parcel·la o amb el concurs dels espais públics en ús, de 25m respecte de qualsevol edificació industrial existent admissible limítrof amb la parcel·la.
(4)	S'admet el grup 1.2 (dispensaris, consultoris i ambulatoris de malalts), el grup 2.1 (clíniques d'animals) i el grup 2.2 (consultoris d'animals)
(5)	Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

9. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ.

Els objectius i criteris de la modificació són:

- Millorar la qualitat urbanística de les parcel·les incloses en l'àmbit.
- Possibilitar la condició de solar del sòl privat de l'àmbit, donant-li accés a la via pública
- Donar compliment als compromisos municipals en l'àmbit d'aquestes parcel·les
- Rectificar un error de transcripció del planejament anterior al planejament general vigent.

10. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Es proposa ajustar el límit entre zona i sistema a la delimitació establerta pel PGOU del 1995, que rectificava lleugerament la que s'establia en el PP Can Xirgo al 1989. Es reverteix doncs el sòl de sistemes, a la seva anterior condició de sòl industrial.

A l'extrem sud del mateix sistema d'espais lliures, es delimita un vial d'accés que dóna condició de solar a una parcel·la sense accés legalment implantat, malgrat que actualment s'hi accedeix a través de la zona verda.

Paral·lelament es qualifica de sistema d'espais lliures l'illa arbrada envoltada pel carrer de Sarrià, així com els trams de viari previstos per unir la carretera Barcelona amb el carrer de Sarrià, unificant les zones verdes dividides amb la previsió del soterrament de la via del tren convencional.

Com a resultat la proposta suposa un increment del sistema d'espais lliures del municipi, així com la reducció del sistema de comunicació.

La proposta possibilita l'esmena d'una transcripció errònia de les determinacions del Pla, així com la possibilitat de donar condició de solar a una parcel·la que n'estava mancada. Atès que els sòl d'aprofitament privat ja havien estat previstos talment en el planejament anterior, no s'avalua cap increment d'edificabilitat en el vigent al pla general d'ordenació urbana.

Pel que fa a la gestió, es delimita un polígon que conté el nou vial i la parcel·la a la qual dóna accés; els propietaris d'aprofitament privat del polígon assumiran íntegrament els costos d'urbanització que es generin per la implantació del vial i els serveis urbanístics que calgui implementar per donar servei a la parcel·la.

11. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES

PLANEJAMENT VIGENT MPGOU_64 AJUST SISTEMES

Planejament vigent

Classificació	Qualificació			percentatge
Sistemes	A.2	Vialitat	4.940,61	9,98%
	C.1	Sistema espais lliures	28.970,61	58,49%
	D	Sistema hidrològic	13.086,73	26,42%

Zones	5.2	Industrial amb espais oberts	2.531,20	5,11%
TOTAL ÀMBIT			49.529,15	100,00%

Proposta

Classificació	Qualificació			
Sistemes	A.2	Vialitat	1.109,69	2,24%
	B	Ferroviari	716,67	1,45%
	C.1	Sistema espais lliures	28.573,16	57,69%
	C.1-B	Sistema espais lliures amb ferroviari al subsòl	6.689,18	13,51%
	D	Sistema hidrològic	8.510,04	17,18%
Zones	5.2	Industrial	3.930,41	7,94%
TOTAL ÀMBIT			**49.529,15**	**100%**

12. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES RESERVES PER A SISTEMES URBANÍSTICS

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. Es constata l'increment de la superfície de sones verdes així com la funcionalitat dels sistemes objecte de modificació, atès que es qualifiquen com a tals sòls vegetats i de caràcter eminentment de zona verda.

	sòl (m^2)	Edificabilitat (m^2st/m^2 sòl)	sostre (m^2)	7,5 m^2/100 m^2 st
Reversió usos	1.399,21	1,60	2.238,74	167,91

	modificació (m^2)	vigent(m^2)	art.100 LUC	Increment C.1 (m^2)
Sistema espais lliures (C.1)	35.262,34	28.970,61	167,91	**6.291,73**

13. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.

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

14. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

La modificació no està sotmesa a avaluació ambiental estratègica, d'acord a l'apartat 6 de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, per la manca d'efectes significatius que produeix sobre el medi ambient i per tractar-se una modificació de planejament urbanístic no inclosa en la lletra a) de l'esmentat apartat 6 que es refereix només a sòl urbà.

14.1. INFORME AMBIENTAL

1. DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ:

Els objectius de la modificació, recollits en l'apartat 9, són:

1. Ajustar el límit del sistema d'espais lliures a l'entorn de la parcel·la cadastral 4461103, reconeixent com a errada de transcripció el límit entre el sistema d'espais lliures i el sòl d'aprofitament privat industrial, delimitat segons PP Mas Xirgu i el posterior projecte de reparcel·lació (1989).

2. Donar compliment al compromís municipal de dotar la parcel·la 4258906 d'accés a la via pública per possibilitar l'atorgació de condició de solar a la parcel·la.

3. Actualitzar la informació urbanística de l'àmbit, ajustant les qualificacions urbanístiques actuals i reconeixent les obres realitzades pel Ministeri de Fomento a raó de la construcció de la línia d'Alta Velocitat.

2. REQUERIMENTS AMBIENTALS

En relació amb el **medi natural**, la proposta de modificació no afecta cap espai protegit, cap espècie protegida ni té efectes significatius sobre flora i fauna. La zona no és limítrof a cap àrea protegida, ni els usos permesos poden afectar directament o indirecta cap àrea o espècie protegida. En conclusió, vista la proposta i estudiats les característiques de la ciutat de Girona i el seu entorn, per la seva escassa mida i per la seva ubicació, es conclou que la modificació **no té efectes significatius sobre el medi.**

En relació amb la **hidrologia**, la proposta de modificació inclou en el seu àmbit un curs fluvial, el riu Güell. Ara bé, la proposta no interfereix en cap moment amb el sistema fluvial i únicament actualitza la informació urbanística de l'àmbit, ajustant les qualificacions urbanístiques actuals i reconeixent les obres realitzades pel Ministeri de Fomento a raó de la construcció de la línia d'Alta Velocitat (que van consistir en la desviació del riu Güell per permetre el pas a l'esmentada línia fèrria, soterrat en part en pantalles i en part en túnel). A més, de forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les deforestacions dels marges; i, amb caràcter general, es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres. Així doncs, es conclou que la modificació **no té efectes significatius sobre la hidrologia.**

En relació amb la **demanda d'aigua i el sanejament**, la modificació no implicarà un augment de la demanda d'aigua ni del volum generat d'aigües residuals. L'ordenació preveu l'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques. Per tant, **no s'esperen efectes significatius sobre la gestió de la demanda d'aigua i el sanejament**.

En relació amb **l'estructura i usos del sòl**, la propietat correspon a dues parcel·les privades, així com a sòls públics (ADIF, Ajuntament de Girona i ACA) dels sistemes de comunicació i espais lliures. Tot el sòl privat, així com la zona verda i el viari es troben en sòl urbà consolidat, està urbanitzat i disposa de tots els serveis urbanístics bàsics. Malgrat qualificar nou sòl industrial, es tracta exclusivament d'una reversió d'ús per error de transcripció del planejament i en tot cas es compensa l'àrea verda restituïda. Així, la proposta de modificació suposa, globalment, un increment del sistema d'espais lliures del municipi, així com la reducció del sistema de comunicació. Atès que el sòl d'aprofitament privat ja havia estat previst al planejament anterior, no s'avalua cap increment d'edificabilitat. Així doncs, no presenta **efectes significatius sobre l'ocupació del sòl** i, en tot cas, lleugerament positius.

En relació amb la mobilitat generada, la modificació no preveu la instal·lació de noves activitats ni l'augment de l'edificabilitat. En conclusió, la modificació **no tindrà efectes significatius sobre la mobilitat generada.**

En relació amb els **residus**, no es preveu un augment en la generació de residus i el sector disposa de serveis adequats. El tipus d'activitat prevista no tindrà efectes significatius de **contaminació acústica**. **En ambdós casos, no s'esperen efectes ambientals significatius.**

Tenint en compte l'abast i objecte de la modificació, amb un àmbit territorial limitat de 49.529,15 m^2, dins d'un sòl urbà consolidat, i que té per finalitats ajustar una errada de transcripció del límit d'espais lliures i el sòl d'aprofitament privat, també per donar compliment al compromís municipal de dotar una parcel·la d'accés a la via pública i actualitzar la informació urbanística de l'àmbit.

Vist que a raó d'aquests ajustos i per donar compliment al manteniment de zones verdes, es qualifiquen nous sòls com a espais lliures i; vistos els diferents impactes de la proposta sobre el medi i les demandes de recursos naturals i infraestructures.

Es conclou que la proposta de modificació puntual del PGOU núm. 64 NO TÉ EFECTES SIGNIFICATIUS SOBRE EL MEDI AMBIENT i que en qualsevol cas, aquests serien positius sobre la proposta alternativa de no modificació (alternativa 0).

3. MARC NORMATIU:

- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats; modificada per la llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.
- Disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

4. CONCLUSIONS

Es considera que **la modificació puntual del PGOU núm. 64 no ha d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica,** d'acord amb l'apartat 6 de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, **per la manca d'efectes significatius** que produeix sobre el medi ambient (tal com es detalla en el present informe) i **per tractar-se d'una modificació de planejament urbanístic no inclosa en la lletra a), de l'esmentat apartat 6, que es refereix només a sòl urbà.**

En qualsevol cas, la ponència ambiental haurà de dictaminar en última instància el que consideri oportú.

15. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

La modificació no comporta cap nova classificació de sòl urbà o urbanitzable que no hagi estat prevista anteriorment, per tant i d'acord amb l'art. 3 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha de incorporar l'estudi de mobilitat.

16. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ A LA DIRECTIVA DE SERVEIS

La modificació, als efectes de la Directiva de serveis, té com a objectiu:

- Millorar la qualitat urbanística de les parcel·les incloses en l'àmbit.
- Possibilitar la condició de solar del sòl privat de l'àmbit, donant-li accés a la via pública
- Rectificar un error de transcripció del planejament anterior al planejament general vigent que dóna com a resultat l'increment de sostre industrial del sector.

Per tant, afavoreix millores a l'exercici de l'activitat econòmica i conseqüentment no estableix condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques.

17. 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 del plans d'ordenació urbanística municipal, apartat 3.d:

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

Els objectius d'aquest document són:

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

2. IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES DE LA MPGOU

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

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

Els ingressos associats al sector son es següents:

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

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

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

2.B. DESPESES DE MANTENIMENT

Per avaluar la sostenibilitat econòmica del manteniment a efectes de l'IBI és té en compte la totalitat de les infraestructures en relació a la totalitat del sostre edificable. Atesa la consolidació de l'activitat, l'informe avalua l'increment de costos de manteniment de sistemes en relació a l'increment d'ingressos corresponent al major valor a causa de l'increment de sostre. Per avaluar el cost de manteniment mig s'ha considerat una despesa de 2,20 €/m^2 any per zones verdes i de 2,80 €/m^2 per viari i zones verdes integrades a aquest. En el quadre següent es resumeixen els costos actuals i els previstos:

Costos manteniment actuals

Sistema	Amidament	unitat	€/unitat	Parcial
C.1	28.970,61	[m²]	1,60 €	46.352,98 €
A2	4.940,61	[m²]	2,80 €	13.833,71 €
	33.944,22			60.186,68 €

Costos manteniment proposta

Sistema	Amidament	unitat	€/unitat	Parcial
C.1 /C.1-B	35.262,34	[m²]	1,60 €	56.419,74 €
A.2	1.109,69	[m²]	2.80 €	3.107,13 €
	36.372,03			59.526,88 €

S'observa que amb al reducció del sistema viari i malgrat el lleuger increment del sistema d'espais lliures, del cost de manteniment anual es redueix en 659,81 €. Amb aquests resultats es considera que no hi ha increment de despesa pública, sinó al contrari i per tant les finances públiques es veuen beneficiades per la modificació

Es constata doncs, que s'assoleix l'equilibri.

3 CONCLUSIONS

D'acord amb el que s'exposa en la memòria, els usos proposats d'activitat econòmica s'adeqüen a les necessitats del municipi. D'altra banda, per la petita dimensió de la modificació, es mantenen els equilibris bàsics del pla pel que fa a sòl per activitats econòmiques.

- Els costos de manteniment de sistemes es redueixen lleugerament respecte als costos actuals.
- L'actuació no té un impacte negatiu sobre les finances de l'ajuntament.
- Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial.

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 l'ajust del sòl de sistemes a la zona de Mas Xirgu així com la delimitació d'un nou polígon d'actuació urbanística PAU-118 Industrial – Mas Xirgu.

El seu objecte és ajustar el límit del sistema d'espais lliures per reconèixer com errada de transcripció el límit entre el sistema d'espais lliures i el sòl d'aprofitament privat, delimitat segons PP Mas Xirgu i el posterior projecte de reparcel·lació (1989); també per donar compliment al compromís municipal de dotar la parcel·la d'accés a la via pública. A raó d'aquests ajustos i per donar compliment al manteniment de les zones verdes, es qualifiquen nous sòls com a espais lliures.

Article 2. Situació i àmbit

La modificació se situa al barri de Mas Xirgu de Girona en sòl urbà consolidat.

Es tracta d'un àmbit discontinu grafiat als plànols d'ordenació i constituït pels sistemes de places, parcs i jardins urbans (clau C.1) i viari (clau A.2); així com les finques privades amb referència cadastral 4461103 i 4258906. Està delimitat al nord per més parcel·les de sòl industrial, al sud pel carrer de Sarrià, a l'oest pel carrer Alacant i a l'est pel traçat ferroviari de la línia convencional Barcelona-Portbou i la rotonda de Mas Gri.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 49.529,15m^2.

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'acord d'aprovació definitiva, i la seva normativa, 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 atenir-se a la superfície real.

Article 6. Determinacions

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

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

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 7. Classificació del sòl.

La classificació del sòl inclòs en l'àmbit de la modificació número 63 del PGOU és la de sòl urbà consolidat, 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 hidrològic (Clau D), sistema viari (claus A.2), sistema ferroviari (clau B) i zona industrial amb espais oberts (clau 5.2.).

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 9. Modificació de l'article 148 de els NNUU

Art. 148. Condicions d'ús

1. Ús dominant: lleure

2. Usos compatibles:

   - Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns, tal com cultural o esportiu.
   - Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.
   - S'admet l'ús d'aparcament, el de trànsit rodat i la presència d'elements tècnics ferroviaris (sortida d'emergència, ventil·lacions o altres instal·lacions tècniques) necessàries pel correcte funcionament de la línia i sempre que no ocupin més del 10% de la superfície total de la plaça, parc o jardí.
   - S'admet l'ús d'aparcament en el subsòl només en aquells casos en què aquest Pla General ho ha previst d'acord amb l'article 146 d'aquestes Normes.

3. Als espais identificats amb la Clau C.1.b, , s'admeten els usos compatibles d'acord amb l'apartat 2 sempre i quan siguin activitats compatibles amb els objectius del parc i complementàries de l'ús d'esbarjo i lleure, i de protecció i promoció de la natura i el medi ambient i resti garantida la protecció dels valors a preservar.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Article 10. Ordenació específica sòl urbà. PA_118 Industrial – Mas Xirgu.

Es crea el polígon d'actuació urbanística PAU 118 Industrial- Mas Xirgu per resoldre les càrregues urbanístiques d'urbanització atribuïdes a la parcel·la d'aprofitament privat, amb les determinacions que consten en la taula que s'ajunta. L'índex d'edificabilitat màxima bruta així com els percentatges de reserves mínimes de sòl públic i sòl màxim d'aprofitament privat estan arrodonits i la seva naturalesa és purament justificativa.

PA_118 INDUSTRIAL- MAS XIRGU

ÀMBIT:

- Limitat al sud per sòl industrial, a l'oest pel més sòl industrial i el carrer Alacant a l'est pel riu Güell i al nord per un sistema de places, parcs i jardins urbans, al barri de Mas Xirgu.
- La superfície del sector és de 2.823,17 m^2.

OBJECTIUS GENERALS:

- Actualització de les determinacions de l'àmbit.
- Urbanització a càrrec dels propietaris d'aprofitament urbanístic del sòl destinat a sistema viari.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

		Superfícies m2	Superfícies %
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		2.823,17	100,00
Sostre màxim (m2 sostre):	2.225,09		
Edificabilitat màxima bruta (m^{2}sostre / m^{2}sòl):	0,79		
Ús global:	INDUSTRIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		888,31	3147
Sistema viari:		888,31	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		1.934,86	68,53
Industrial		1.934,86	

ALTRES DETERMINACIONS

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 5.2.a

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El Polígon d'Actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.
- Les despeses d'urbanització del polígon seran a càrrec dels propietaris del sòl d'aprofitament privat.
- 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.

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.

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

3.1. AGENDA

La present modificació del text refós del PGOU serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i la normativa integra.

3.2.OBJECTIUS I CRITERIS.

En qualsevol cas, caldrà justificar en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació:

- Pel que fa a l'àmbit fora del polígon no es contemplen costos associats a la parcel·la d'aprofitament privat, atès que ja es va urbanitzar en el seu moment i també es van fer efectives les càrregues que pertocaven.
- Pel que fa al PA-118 Mas Xirgu, on l'increment de valor de la parcel·la, a raó de la modificació proposada, ha de permetre assumir els costos d'urbanització corresponents.

3.2.1 PREVISIÓ DE COSTOS.

Cessions obligatòries de zones verdes i espais lliures:

La present modificació puntual del text refós del PGOU ajusta la reserva de sistemes d'espais lliures prevista en el planejament anterior i que no es va recollir adequadament en el planejament general vigent, alhora que dóna compliment a un compromís municipal per dotar de condició de solar una parcel·la que n'estava mancada. Paral·lelament ajusta el sistema d'espais lliures i hidrogràfic a la nova localització a raó de la construcció del tren d'alta velocitat en l'àmbit de la modificació.

L'aprofitament privat amb les càrregues urbanístiques pertinents ja es van fer complir en desenvolupament del PP Mas Xirgu, i el posterior projecte de reparcel·lació i conseqüentment, no es contemplen cessions de zones verdes i espais lliures.

3.2.2 COSTOS D'URBANITZACIÓ

La càrrega d'urbanització de vial a la parcel·la 4258906, forma part de la compareixença signada en data 14 de novembre de dos mil cinc, que s'adjunta com a Annex III al present document.

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					
	Urbanització carrer	120,00 €	€ / m2		
PLANEJAMENT VIGENT Estimació costos urbanització i projectes					
MPGOU_64 MAS XIRGU	Actuació	Superfície	Volum ap	Parcial (€)	Totals (€)
	Adequació carrer	888,31		106.597,20 €	
	Total costos				106.597,50 €
	Projectes i gestió				15.989,58 €
	Total execució				122.586,78 €
	COSTOS PA 118				122.586,78 €

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 IV de valors de repercussió.

VRS = Vv/k – Vc		
INDUSTRIAL	179,91	€ / m2 constr

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

- Es considera que la parcel·la d'aprofitament fora del polígon no incrementa el seu aprofitament respecte el planejament anterior, atès que recupera l'edificabilitat que li donava el pla parcial d'origen, on s'establia la seva qualificació de zona industrial en espais oberts.
- La parcel·la provinent del pla parcial aprovat està parcialment edificada, per bé que no exhaureix la seva edificabilitat, la qual cosa podrà fer a raó de l'aprovació de la present modificació. No obstant, atès que en execució de la reparcel·lació posterior al pla parcial ja es van fer efectives les càrregues per aquest aprofitament, es considera que no hi ha increment d'aprofitament en relació al pla parcial origen de la parcel·la i, en conseqüència, no hi ha càrregues.
- PA-118 Industrial Mas Xirgu: Atès que la parcel·la d'aprofitament actualment no disposava d'accés a la via pública, tampoc tenia condició de solar i, per tant, constituïa una parcel·la inedificable i, per tant, mancada d'aprofitament. d'urbanització. No es consideren cessions a raó del que s'ha explicat en l'apartat 3.2.1. Els únics costos són els d'urbanització del nou vial a construir.

	Sostre	VR urbanitzat	Costos poligon	TOTAL
PGV	0	0 €	0 €	0 €
PG Prop	2.225,09	400.315,76 €	122.586,78 €	277.728,98 €
TOTAL(PP-PV)				277.728,98 €

Es constata que la modificació és rendible, atès que possibilita l'edificabilitat de la parcel·la, donant-li aprofitament que no tenia.

3.4. VIABILITAT ECONÒMICA.

La viabilitat econòmica es considera en relació a l'aprofitament privat, un cop aplicades les cessions i costos del polígon, 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	Sostre totalitat. APROFITAMENT PRIVAT	Costos poligon	Repercussió sobre totalitat APROFITAMENT PRIVAT (€ /m2)
2.823,17	2.823,17	122.586,78 €	43,42

Es constata la proporcionalitat de les repercussions amb les càrregues urbanístiques del PA. 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 I. FOTOS

ATENCIÓ
OBRES

CBL
Seguransa

ATENCIO
OBRES

ANNEX II. PROPIETARIS I TITULARS

ÀMBIT MPGOU_64 AJUST SISTEMES MAS XIRGU – TITULARS DE FINQUES DELS DARRERS 5 ANYS

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: 23/12/2015

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 1

Registradora: Marta Valls Teixidó

Finca: 6547 de GIRONA SEC. 4ª
Idufir: 17009000715570

DATOS REGISTRALES

Tomo: 3495 Libro: 171 Folio: 9 Inscripción: 1 Fecha: 18/12/2001

DESCRIPCIÓN

URBANA: PEÇA DE TERRENY edificable, d'us industrial, situada en el terme municipal de Girona, àmbit del sector Industrial Can Xirgu, de DOS MIL metres quadrats de superficie amb els següens límits: Nord, amb zona d'espais lliures, identificada amb la lletra Ell-1 en el Projecte de Reparcel.lació; Sud, amb finca propietat de l'Ajuntament de Girona; Oest, amb finca A-8/9, propietat del Sr. Joan Casellas i Xirgu i Est, amb el riu Güell.

PROCEDENCIA: SEGREGACIO finca 3.032, full 97, volum 2.650, llibre 46 de Girona-Secció 4a.

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

TITULARIDADES

Nombre.....: CASROMA SL
C.I.F.....: B17289091
Título.....: Compraventa
Participación.....: 100,000000% (totalidad) del pleno dominio
Fecha del Título..: 14/11/2001
Autoridad.....: Juan Ramón José Palomero Gil
Sede Autoridad....: Girona
Inscripción.....: 1ª de fecha 18/12/2001

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

Afección
La liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha dieciocho de

diciembre de dos mil uno, resultante de nota al margen de la inscripción 1ª.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día 23/12/2015 antes de la apertura del diario.*

---------- *ADVERTENCIAS* ----------

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

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

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

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

Fecha: 23/12/2015

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 1

Registradora: Marta Valls Teixidó

Finca: 3030 de GIRONA SEC. 4ª
Idufir: 17009000065835

DATOS REGISTRALES

Tomo: 3292 Libro: 134 Folio: 198 Inscripción: 12 Fecha: 14/04/2009

DESCRIPCIÓN

URBANA. A-5. NAU D'US INDUSTRIAL, EN CONSTRUCCIO, situada a GIRONA, Palau Sacosta, Sector "Can Xirgu"; que consta de PLANTA BAIXA i PLANTA ALTELL, comunicades entre sí mitjançant escala interior, que ocupa una superficie solar de NOU-CENTS CINQUANTA-DOS METRES I SEIXANTA-QUATRE DECIMETRES QUADRATS. La PLANTA BAIXA es diàfana i en la mateixa se situa un mostrador de recepció, el vestíbul sectoritzat de l'entrada amb l'escala i un lavabo. Aquesta planta ocupa una superficie construïda de NOU-CENTS CINQUANTA-DOS METRES I SEIXANTA-QUATRE DECIMETRES QUADRATS i útil de NOU-CENTS VINT-I-UN METRES I QUATRE DECIMETRES QUADRATS. I a la PLANTA ALTELL es desenvolupa l'oficina, el corredor amb una petita cuina, dos vestidors, quatre w.c. i un arxiu. La superficie construïda en aquesta planta és de CENT NORANTA-NOU METRES I SEIXANTA-VUIT DECIMETRES QUADRATS i útil de CENT TRENTA METRES I NORANTA-DOS DECIMETRES QUADRATS. La resta del solar sense edificar es destina a zona d'accesos i jardins. Edificada en una porció de solar d'ús industrial situat al terme municipal de GIRONA, Palau Sacosta, SECTOR "CAN XIRGU", de superficie DOS MIL VUIT-CENTS QUARANTA-VUIT METRES I NORANTA-UN DECIMETRES QUADRATS, tot en el seu conjunt LIMITA: al Nord, amb la finca A-3 adjudicada a la senyora Merce Pijoan Pons; al Sud, amb espai lliure ell-1; a l'Est, amb la línea Renfe de Madrid a França; i a l'Oest, amb vial de circunvalació prolongació del carrer Alacant.

PROCEDENCIA: SEGREGACIO de la finca registral número 3.025, al foli 73, del volum 2.650, llibre 46 de Girona, Secció 4ª.

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

TITULARIDADES

Nombre.....: RECADERS DE GIRONA I PROVINCIA SL
C.I.F.....: B17271685
Título.....: Compraventa
Participación.....: 100,000000% (totalidad) del pleno dominio
Fecha del Título..: 07/04/1995
Autoridad.....: Juan Ramón José Palomero Gil
Sede Autoridad....: Girona
Inscripción.....: 2ª de fecha 14/07/1995

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Girona, ante el Notario Don Juan Ramón José Palomero Gil con protocolo 5775, el día 27 de Noviembre de 1999, según la Inscripción 7ª, de fecha 12 de Enero de 2000, al Folio 110, del Libro 81, Tomo 2892 del Archivo.

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

Hipoteca

Hipoteca origen de la inscripción 8ª, constituida a favor de la "CAIXA D'ESTALVIS DE GIRONA", en garantía de noventa millones de pesetas o quinientos cuarenta mil novecientos diez euros y ochenta y nueve céntimos de euro de principal; de sus intereses ordinarios de un año al tipo máximo del quince por ciento anual; del pago de sus intereses de demora de tres años al tipo máximo del veinte por ciento anual; y de cinco millones de pesetas o treinta mil cincuenta euros y sesenta y un céntimos de euro para costas y gastos. Constituida por un plazo que comenzará el dia 31 de Diciembre del 2000 y el último pago se efectuará el dia 30 de Noviembre del 2012. Tipo de interés inicial del cuatro punto cinco décimas por ciento. Tasación: El doble del capital del que respon. Domicilio: la finca hipotecada. Escritura autorizada a veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y nueve por Don Juan-Ramón Palomero Gil, Notario de Girona. Fecha de inscripción: doce de enero de dos mil.

NOVADA esta hipoteca según la inscripción 10ª, sólo en cuanto al tipo de interés nominal que será del 3'50 por ciento anual y al plazo de amortización cuya fecha de vencimiento pasa a ser el día 30 de abril de 2016. Todo ello mediante escritura autorizada el 17 de abril de 2004, por el Notario de Girona Don Juan Ramón Palomero Gil, protocolo 1246. Fecha de inscripción: tres de junio de dos mil cuatro.

Hipoteca

Hipoteca origen de la inscripción 9ª, constituida a favor de los siguientes prestamista: Don FRANCISCO PAU PONT, en cuanto a 63.664'00 euros que representa una participación del 32'65 % de total importe del préstamo, Don JOSEP RIERA PANELLA, en cuanto a 21.333'00 euros que representa una participación del 10'94 % de total importe del préstamo, Don JOAN LLENAS PLAJA, en cuanto a 45.673'85 euros que representa una participación del 23'42 % de total importe del préstamo, Doña ANTONIA GARCIA SAGRERA, en cuanto a 9.332'31 euros que representa una participación del 4'79 % de total importe del préstamo, Don PERE CANALETA SOLANELLS, en cuanto a 21.000'00 euros que representa una participación del 10'77 % de total importe del préstamo, Don PERE CANALETA VALLS, en cuanto a 12.000'00 euros que representa una participación del 6'15 % de total importe del préstamo, Don FRANCISCO MAINADE ROURA, en cuanto a 9.332'31 euros que representa una participación del 4'79 % de total importe del préstamo, Don ENRIQUE OLIVER CARRERAS, en cuanto a 9.332'31 euros que representa una participación del 4'79 % de total importe del préstamo y Don JAUME CARBO FRIGOLA, en cuanto a 3.332'31 euros que representa una participación del 1'70 % de total importe del préstamo; en garantía de la devolución del total capital prestado de ciento noventa y cinco mil euros y nueve céntimos de euro; el pago de sus intereses ordinarios de un año al tipo de interés máximo del doce enteros por ciento anual; del pago de sus demoras de dos años y medio al tipo de interés máximo del diecisiete enteros por ciento anual, de las costas y gastos en caso de litigio que se fijan en la cantidad de seis mil diez euros y doce céntimos de euro. Constituida por un plazo de 10 años. Tipo de interés inicial del cinco enteros y setenta y cinco centésimas por ciento. Tasación: 841.000€. Domicilio: C/ Alacant 43-45, de Girona. Escritura autorizada el treinta de noviembre de dos mil dos, por Doña

Marta Patricia Pascua Ponce, Notario de Sant Feliu de Guixols. Fecha de inscripción: veintiuno de febrero de dos mil tres.

Afección
Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha tres de Junio del año dos mil cuatro, resultante de la nota al margen de la inscripción 10ª.

Hipoteca
Hipoteca origen de la inscripción 11ª, constituida a favor de la "CAIXA D'ESTALVIS DE GIRONA", en garantía de la devolución del capital prestado, doscientos cuarenta mil euros; el pago de sus intereses ordinarios de un año al tipo de interés máximo del doce enteros por ciento anual; del pago de sus demoras de dos años y medio al tipo de interés máximo del diecisiete enteros por ciento anual, de las costas y gastos en caso de litigio que se fijan en la cantidad de veinticuatro mil euros. Constituida por un plazo de 144 meses. Tipo de interés inicial del tres enteros y cinco décimas por ciento. Tasación: 1.245.620€. Domicilio: la finca hipotecada. Escritura autorizada el diecisiete de abril de dos mil cuatro, por Don Juan-Ramón Palomero Gil, Notario de Girona. Fecha de inscripción: siete de junio de dos mil cuatro.

Afección
Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha siete de Junio del año dos mil cuatro, resultante de la nota al margen de la inscripción 11ª.

Hipoteca
Hipoteca origen de la inscripción 12ª, constituida a favor de la "CAIXA D'ESTALVIS DE GIRONA", en garantía de la devolución del capital prestado, trescientos sesenta y seis mil euros; el pago de sus intereses ordinarios de seis meses hasta la cantidad máxima de dieciocho mil cuatrocientos ochenta y tres euros; del pago de sus demoras de dieciocho meses hasta la cantidad máxima de noventa y ocho mil ochocientos veinte euros, de las costas y gastos en caso de litigio que se fijan en la cantidad de veintiséis mil ciento veinticinco euros. Valor a efectos de subasta: un millón trescientos veinticinco mil ciento sesenta y ocho euros. Domicilio a efectos de notificaciones: el domicilio social de la sociedad prestataria, es decir, calle Alacant, números 43-45, de Girona. Constituida por un plazo que finalizará el 28 de febrero de 2027. Tipo de interés inicial del seis enteros y una décima por ciento anual. Escritura autorizada el veinticinco de febrero de dos mil nueve por el Notario de Girona Don Enric Brancós Núñez, número 485 de protocolo. Fecha de inscripción: catorce de abril de dos mil nueve.

Afección
Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha catorce de Abril del año dos mil nueve, resultante de la nota al margen de la inscripción 12ª.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día 23/12/2015 antes de la apertura del diario.*

---------- *ADVERTENCIAS* ----------

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

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

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

ANNEX III. COMPAREIXENÇA.

Expedient: 2017 / 062945 / G

DILIGÈNCIA DIGITAL

Per fer constar que les pàgines corresponents a la "Compareixença" d'aquest document han estat extretes, ja que contenen dades personals de caràcter confidencial

Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya

ANNEX IV. VALORS DE REPERCUSSIÓ.

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**	m^2st

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

CONSIDERACIONS

El mercat immobiliari de compra-venda de naus industrials 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_118.

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'homogeneïtzació s'han establert les següents correccions en funció de la superfície de la nau:

PER L'ÚS INDUSTRIAL:

Homog	
sup>2000m2	0%
500m2<sup<2000m2	5%
sup<500m2	10%

ESTUDI DE MERCAT D'INDÚSTRIES EN VENDA:

	Font	ref	Adreça	Nau (m^2)	preu (€)	repercussió m^2
1	idealista.com	26285098	Domeny	776,00	460.000,00 €	592,78 €
2	masprofesional.com	6946	Mas Xirgu	2.972,00	3.200.000,00 €	1.076,72 €
3	habitat 24.com	3284-12908	Vilaroja	750,00	670.000,00 €	893,33 €
4	habitaclia.com	i4309001310248	Sant Ponç	739,50	650.000,00 €	878,97 €
5	masachs.com	2485	Domeny	900,00	950.000,00 €	1.055,56 €
6	masachs.com	4084	Mas Xirgo	754,00	400.000,00 €	530,50 €
7	habitaclia.com	3282001074773	Mas Xirgo	3.721,00	3.800.000,00 €	1.021,23 €
8	masprofesional.com	20208	Mas Xirgo	435,00	369.000,00 €	848,28 €
9	masprofesional.com	10101	Santa Eugènia	1.500,00	1.400.000,00 €	933,33 €
10	idealista.com	27237827	Domeny	2.052,00	852.000,00 €	415,20 €

			Homog	oferta-demanda
1		592,78 €	563,14 €	478,67 €
2	2972	1.076,72 €	1.076,72 €	915,21 €
3	750	893,33 €	848,67 €	721,37 €
4	739,5	878,97 €	835,02 €	709,77 €
5	900	1.055,56 €	1.002,78 €	852,36 €
6	754	530,50 €	503,98 €	428,38 €
7	3721	1.021,23 €	1.021,23 €	868,05 €
8	435	848,28 €	763,45 €	648,93 €
9	1500	933,33 €	886,67 €	753,67 €
10	2052	415,20 €	415,20 €	352,92 €
	mitja	824,59 €	791,69 €	672,93 €

Vc/ VALOR DE LA CONSTRUCCIÓ

Per l'obtenció del valor de construcció de l'ús de càlcul 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 trimestres de 2014. (Annex XI).

A raó de l'ús i les possibilitats de al zona, es considera la de "Dent de Serra" (pg.217).

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.

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%	la pròpia publicació proposa la correcció atès que els preus de la revista corresponen a l'àrea de Barcelona.
380,87	€ / m2 constr	Correcció atenent a les baixes de les darreres adjudicacions d'obres municipals			-33,06%	

VRS/ VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

Industrial	179,91	€ / m2 constr

PLÀNOLS

▪ i_1	Situació	1/5.000
▪ i_2	Ortofoto	1/2.000
▪ i_3	Estructura de la propietat	1/ 2.000
▪ i_4.a	Planejament històric. Qualificació segons P.P. 1989	1/4.000
▪ i_4.a	Planejament reparcel·lació 1989. Finques adjudicades	1/4.000
▪ i_4.a	Planejament històric. PGOU refós 1995	1/4.000
▪ i_5	Planejament VIGENT.	1/2.000
▪ o_1	Planejament proposat	1/1.000
▪ o_2	Servituds ferroviàries	1/ 2.000
▪ o_3	Servituds aeronàutiques	1/ 10.000

ANNEX V. DOCUMENT DE SÍNTESI

Ajuntament de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM 64 AJUST SISTEMES MAS XIRGU

SITUACIÓ I ÀMBIT:

Es tracta d'un àmbit continu grafiat als plànols d'ordenació i constituït pels sistemes de places, parcs i jardins urbans (clau C.1), viari (clau A.2), hidrogràfic (H) i ferroviari (B); així com les finques privades amb referència cadastral 4461103 i 4258906. Està delimitat al nord per més parcel·les de sòl industrial, al sud pel carrer de Sarrià, a l'oest pel carrer Alacant i a l'est pel traçat ferroviari de la línia convencional Barcelona-Portbou i la rotonda de Mas Gri.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 49.529,15m^2.

ÀMBIT DE LA SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES:

Àmbit de la modificació puntual del text refós del PGOU número 64.

ABAST DE LA SUSPENSIÓ:

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

ABAST DE LA MODIFICACIÓ:

L'objecte de la modificació és:

El seu objecte és ajustar el límit del sistema d'espais lliures per reconèixer com errada de transcripció el límit entre el sistema d'espais lliures i el sòl d'aprofitament privat, delimitat segons PP Mas Xirgu i el posterior projecte de reparcel·lació (1989); també per donar compliment al compromís municipal de dotar la parcel·la d'accés a la via pública. A raó d'aquests ajustos i per donar compliment al manteniment de les zones verdes, es qualifiquen nous sòls com a espais lliures.

TRAMITACIÓ:

Aprovació inicial
Aprovació provisional
Aprovació definitiva
DOGC

Equip redactor:

Servei de Planejament i Gestió / Àrea d'Urbanisme:

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

Redacció:
Rosa Peralta Saguer, arquitecta

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

Col·laboradora, informe ambiental.
Núria Mayol Ramon, ambientòloga

GIRONA, JULIOL 2017

Terme Municipal

êmbit modificaci· PGOU

Ajuntament de Girona

MOD. PUNTUAL NÐM. 64 DEL PGOU AJUST SISTEMES SECTOR MAS XIRGU

i-1 SITUACIč

GIRONA, JUNY 2016

N

E:1/5.000

Serveis T¯cnics Municipals

Àmbit modificació PGOU

Ajuntament de Girona

MOD. PUNTUAL NÚM. 64 DEL PGOU AJUST SISTEMES SECTOR MAS XIRGU

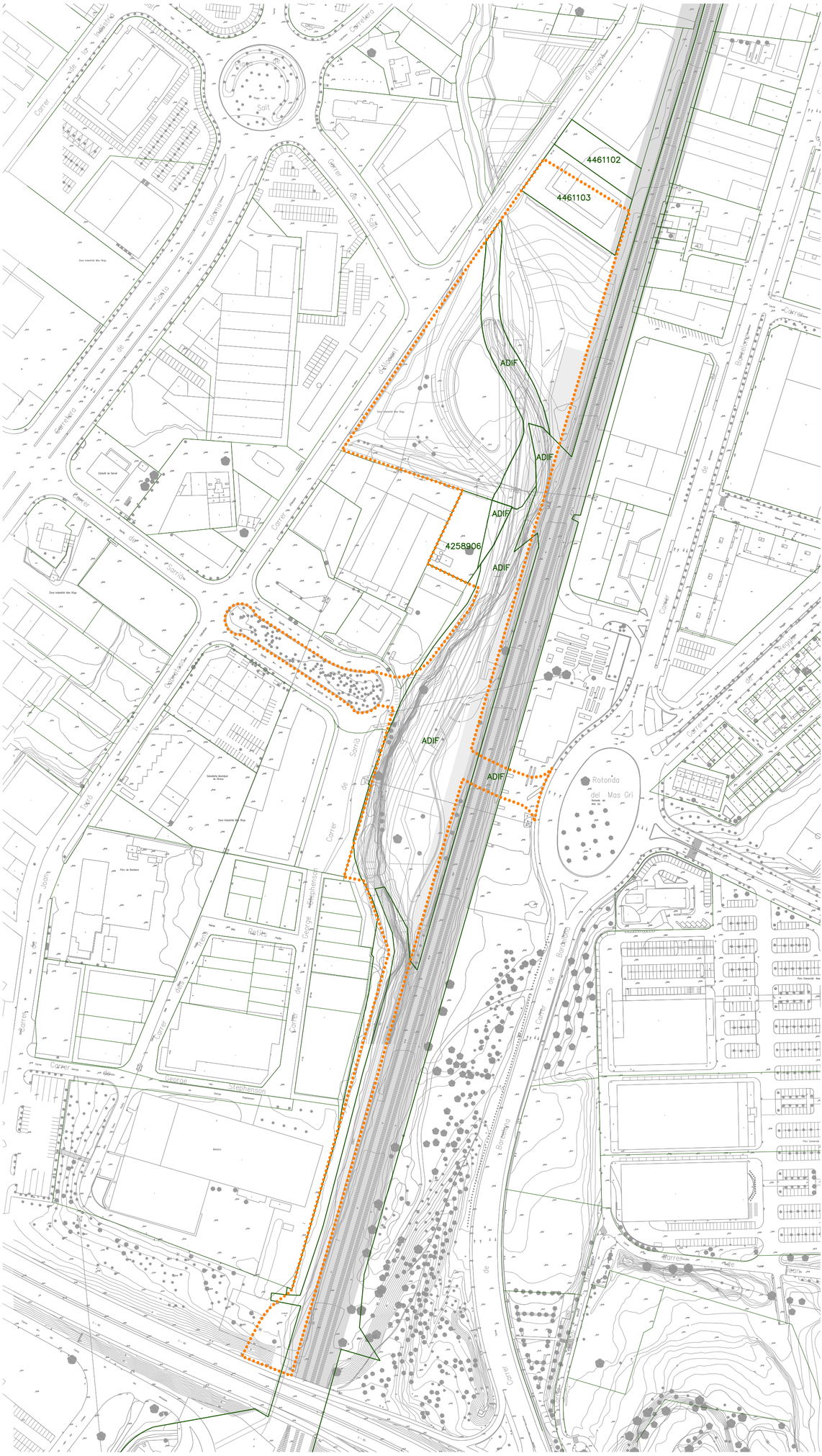
i-2 ORTOFOTO

GIRONA, JUNY 2016

N

E:1/2.000

Serveis Tècnics Municipals



Àmbit modificació PGOU

Ajuntament de Girona

AVANÇ MOD. PUNTUAL NÚM. 64 DEL TR DEL PGOU AJUST SISTEMES SECTOR MAS XIRGU

i-3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

GIRONA, JUNY 2016

N

E:1/2.000

Serveis Tècnics Municipals

Ajuntament de Girona

MOD. PUNTUAL NÚM. 64 DEL PGOU AJUST SISTEMES SECTOR MAS XIRGU

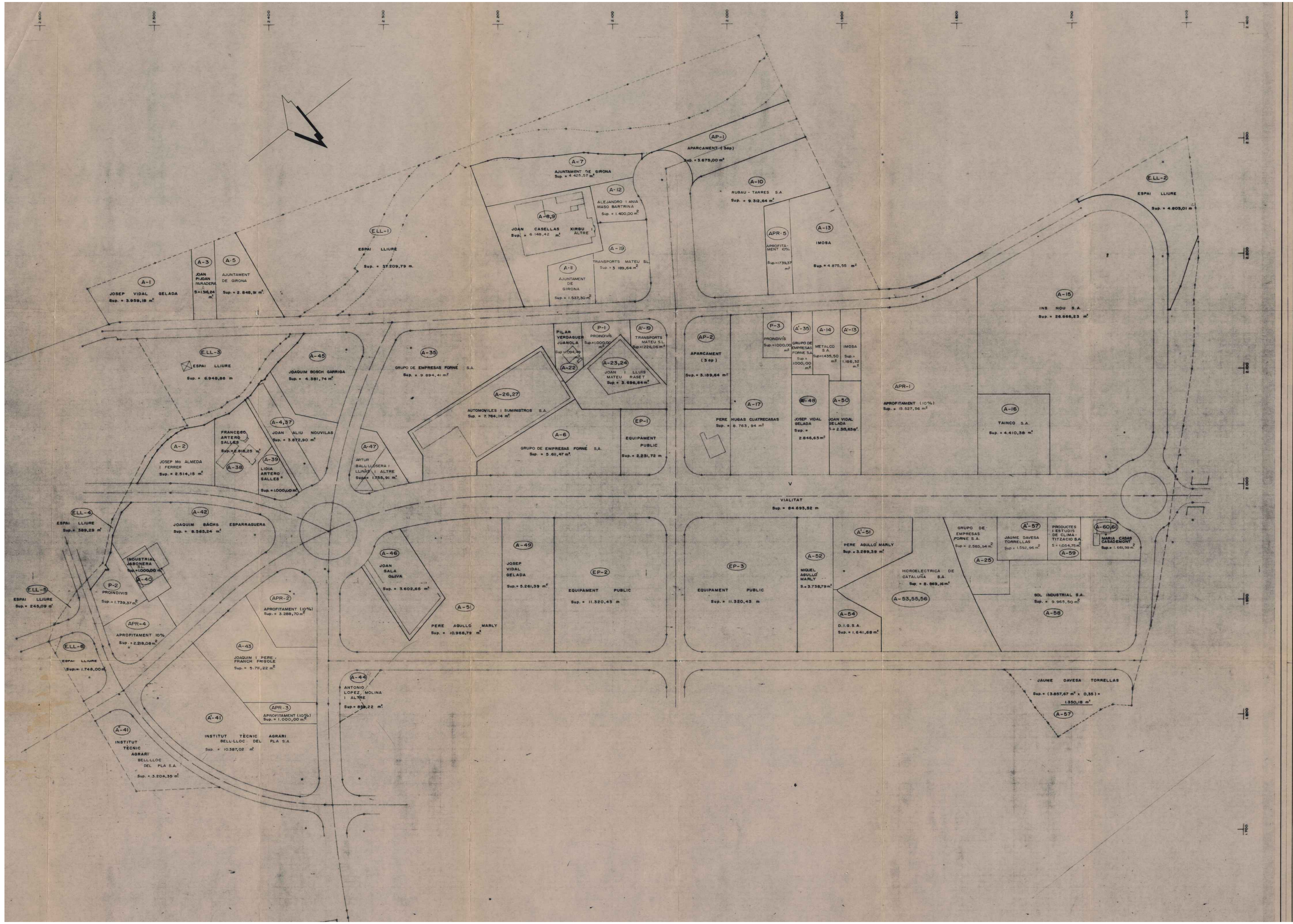
i-4a PLANEJAMENT HISTÒRIC. QUALIFICACIÓ SEGONS PLA PARCIAL 1989

GIRONA, JUNY 2016

N

E:1/4.000

Serveis Tècnics Municipals



REF	PROPIETARI	SUP ADJUDICADA	ALIQUOTA FINAL	DRETS ADJUDICACIO	EXCESSOS	DEFECTES
A-1	JOSEP VIDAL GELADA	3.959,18	1,60752	4.138,01		178,83
A-2	JOSEP M. ALMEDA FERRER	2.514,15	1,02080	2.615,26		101,11
A-3	JOAN PIJOAN PARADERA	1.316,24	0,53442	1.375,70		59,46
A-4,37	JOAN ALIU NOUVILAS	3.872,90	1,57248	4.047,83		174,93
A-5	AJUNTAMENT DE GIRONA	2.848,91	1,15672	3.042,05		193,14
A-6	GRUPO DE EMPRESAS FORNE S.A.	5.611,47	2,27838	7.196,14		1.584,67
A-7	AJUNTAMENT DE GIRONA	4.425,57	1,79688	4.154,67	270,90	
A-8,9	JOAN CASELLAS XIRGU I ALTRE	6.148,42	2,49640	6.133,49	14,93	
A-10	RUBAU-TARRES S.A.	9.312,64	3,78114	9.733,28		420,64
A-11	AJUNTAMENT DE GIRONA	1.537,30	0,62418	2.711,76		1.174,46
A-12	ALEJANDRO I ANIA MASO BARTRINA	1.400,00	0,56843	1.494,60		94,60
A-13	IMOSA	4.875,55	1,97959	6.335,68		273,81
A'-13	IMOSA	1.186,32	0,48167			
A-14	METALCO S.A.	1.435,50	0,58285	1.500,35		64,85
A-15	INS NOU S.A.	26.866,23	10,90829	28.102,27		1.236,04
A-16	TAINCO S.A.	4.410,38	1,79071	4.609,59		199,21
A-17	PERE HUGAS CUATRECASAS	8.763,94	3,55836	9.896,99		1.133,05
A-19	TRANSPORTS MATEU S.L.	3.189,64	1,29507	4.544,58		128,88
A'-19	" " "	1.226,06	0,49781			
A-22	PILAR VERDAGUER JUANOLA	1.094,49	0,44439	1.114,92		20,43
A-23,24	JOAN I LLUIS MATEU RASET	3.696,84	1,50100	1.684,73	2.012,11	
A-25	GRUPO DE EMPRESAS FORNE S.A.	2.585,94	1,04995	4.511,37		1.925,43
A-26,27	AUTOMOVILES I SUMINISTROS S.A.	7.764,14	3,15242	5.344,25	2.419,89	
A-35	GRUPO DE EMPRESAS FORNE S.A.	9.894,41	4,01736	8.437,43	2.456,98	
A'-35	" " " " "	1.000,00	0,40602			
A-36	MIQUEL ESTAÑOL GURNES	0,00	0,00	141,30		141,30
A-38	FRANCESC ARTERO SALLES	2.818,25	1,14427	2.945,55		127,30
A-39	LIDIA ARTERO SALLES	1.000,00	0,40602	913,30	86,70	
A-40	INDUSTRIAL JABONERA S.L.	1.000,00	0,40602	310,72	689,28	
A-41	INSTITUTO TECNICO AGRARIO BELL·LLOC DEL PLA S.A.	3.204,35	1,30104	14.205,28		613,91
A'-41	" " " " " " "	10.387,02	4,21736			
A-42	JOAQUIM BACHS ESPARRAGUERA	8.565,23	3,47768	8.952,13		386,90
A-43	JOAQUIM I PERE FRANCH FRIGOLÉ	5.711,22	2,31888	5.969,19		257,97
A-44	ANTONIO LOPEZ MOLINA I ALTRE	859,22	0,34886	377,00	482,22	
A-45	JOAQUIM BOSCH GARRIGA	4.381,74	1,77909	4.637,17		255,43
A-46	JOAN SALA OLIVA	3.602,65	1,46276	2.638,24	964,41	
A-47	ARTUR BALL·LLOSERA LLINAS I ALTRE	1.755,91	0,71294	1.835,22		79,31
A-48	JOSEP VIDAL GELADA	2.846,65	1,15580	3.633,81		787,16
A-49	" " "	5.261,39	2,13624	4.840,45	420,94	
A-50	JOAN VIDAL GELADA	2.315,63	0,94020	2.420,22		104,59
A-51	PERE AGULLO MARLY	10.968,79	4,45358	14.902,21		644,03
A'-51	" " "	3.289,39	1,33557			
A-52	JOAQUIM AGULLO MARLY	3.738,79	1,51803	3.907,67		168,88
A-53,55,56	HIDROELECTRICA DE CATALUÑA S.A.	8.869,16	3,60108	5.772,63	3.096,53	
A-54	D.I.G.S.A.	1.641,68	0,66656	1.715,84		74,16
A-57	JAUME DAVESA TORRELLAS	1.350,18	0,54820	3.049,66		106,52
A'-57	" " "	1.592,96	0,64678			
A-58	SOL INDUSTRIAL S.A.	9.965,50	4,04622	10.606,39		640,89
A-59	PRODUCTES I ESTUDIS DE CLIMATITZACIÓ S.A.	1.054,75	0,42825	1.095,56		40,81
A-60,61	MARIA CASAS CASADEMONT	1.661,99	0,67481	1.742,22		80,23

REF	PROPIETARI		SUP ADJUDICADA	ALIQUOTA FINAL	DRETS ADJUDICACIO	EXCESSOS	DEFECTES
P-1	AJUNTAMENT DE GIRONA (10% APROF.)	855,46	1.000,00	0,40602	855,46		
	RITA PINOS VILA I ALTRE (20,21)	144,54			151,07		6,53
P-2	(28,30,31,32,34) LAURA COMELLAS PALAU	791,71	1.739,37	0,70622	849,72		58,01
	(29,30,31,32,33) EUGENI GALI BOSCH	805,62			864,65		59,03
	(29,30,31,32) LLORENS " "	71,02			76,225		5,205
	(" " " ") ANTONI " "	71,02			76,225		5,205
P-3	TRINITAT VILA GÜELL (18)	294,67	1.000,00	0,40602	307,98		13,31
	PERE HUGAS CUATRECASES (17)	705,33				705,33	
			①	90,34734 (*)	222.518,04	13.620,22	13.620,22

REF	PROPIETARI	SUP ADJUDICADA	ALIQUOTA FINAL
APR-1	APROFITAMENT (10%)	15.527,56	6,30454
APR-2	" "	3.288,70	1,33529
APR-3	" "	1.000,00	0,40602
APR-4	" "	2.218,09	0,90059
APR-5	" "	1.739,37	0,70622
		②	9,65266
ELL-1	ESPAI LLIURE	37.209,79	
ELL-2	" "	4.803,01	
ELL-3	" "	6.948,88	
ELL-4	" "	389,29	
ELL-5	" "	245,09	
ELL-6	" "	1.748,00	
		③	
EP-1	EQUIPAMENT PUBLIC	2.231,72	
EP-2	" "	11.320,43	
EP-3	" "	11.320,43	
		④	
AP-1	APARCAMENT (3 ap)	3.675,00	
AP-2	" "	3.189,64	
		⑤	
V	VIALITAT	84.693,52	
		⑥	

(*) L'EXCÉS SOBRE EL 90% D'APROFITAMENT PRIVAT CORRESPON AL DEFECTE EXISTENT EN EL % D'APR. ATESA LA PARTICIPACIÓ D'AQUEST EN EL P-1.

PARCIALS

①	APROFITAMENT PRIVAT	222.518,04
②	APROFITAMENT (10%)	23.773,72
③	ESPAI LLIURE	51.344,06
④	EQUIPAMENT PUBLIC	24.872,58
⑤	APARCAMENT	6.864,64
⑥	VIALITAT	84.693,52
	TOTAL	414.066,56

AJUNTAMENT DE GIRONA

Ajuntament de Girona Secretaria General

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

SECTOR INDUSTRIAL

can xirgu

Ajuntament de Girona
Document objecte d'aprovació inicial per l'Ajuntament en sessió plenària de data 30 Maig 1989
El Secretari,

Ajuntament de Girona
Document objecte d'aprovació definitiva per l'Ajuntament en sessió plenària de data 12 Setembre 1989
El Secretari,

Ajuntament de Girona Secretaria General

FINQUES ADJUDICADES

Ajuntament de Girona Secretaria General

LA COMISSIÓ REDACTORA

GIRONA, MAIG DE 1.989

ESCALA 1:1.000

PLANOL Nº 5

Nº ORDRE 5 DE 6

N

E:1/4.000

Serveis Tècnics Municipals

Ajuntament de Girona

MOD. PUNTUAL NÚM. 64 DEL PGOU AJUST SISTEMES SECTOR MAS XIRGU

i-4b PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ. FINQUES ADJUDICADES

GIRONA, JUNY 2016

SISTEMES GENERALS
1 RED VIARIA BÀSICA I PROTECCIONS
2 SISTEMA FERROVIARI
3 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES
3a JARDINS, PLAÇES
3aP APARCAMENTS
3b PARCS I BOSCOS URBANS
3c CURSOS FLUVIALS
4 DEVESES
5 MASSES FORESTALS
6 EQUIPAMENTS I DOTACIONS COMUNITARIES

SÒL URBÀ
7 CIUTAT ANTIGA
RH REHABILITACIÓ DE LA EDIFICACIÓ
RT RESTAURACIÓ TIPOLÒGICA
8 CASAL RURAL
9 EIXAMPLE
9a EIXAMPLE URBÀ
9b EIXAMPLE SUBURBÀ
10 UNITATS D'ACTUACIÓ
11 AREES DE MILLORA URBANA
12 AREES DE REFORMA INTERIOR
13 RESIDENCIAL SUBURBANA
13a EXISTENT
13b DE NOVA ORDENACIÓ
14 CIUTAT JARDÍ
14a PARCEL·LA PETITA
14b PARCEL·LA MITJANA
14c PARCEL·LA GRAN
15 VOLUMETRIA ESPECÍFICA
15a EXISTENT
15b DE NOVA ORDENACIÓ
16 INDUSTRIAL
16/X TRANSFORMACIÓ D'ÚS
17 ESPAIS VERDS PRIVATS
17a EXISTENTS
17b DE NOVA CREACIÓ

SÒL URBANITZABLE
VO SECTORS AMB ORDENACIÓ VINCULANT
18 SECTORS DE DESENVOLUPAMENT URBÀ
18a D'INTENSITAT I
18b D'INTENSITAT II
18c D'INTENSITAT III
19 SECTORS DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL
20 SECTORS DE DESENVOLUPAMENT DE SERVEIS
21 SECTORS DE DESENVOLUPAMENT D'EQUIPAMENTS

SÒL NO URBANITZABLE
22 HORTS
23 ESPECIAL INTERES AGRÍCOLA
24 RUSTICS
25 FORESTALS
26 ESPECIAL PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA ECOLÒGICA
26a FINQUES RUSTIQUES D'ESPECIAL PROTECCIÓ
26b FINQUES RUSTIQUES INCLOSES EN EL P.E.I.N.

Delegació. Text Dipòsit segon diligència entrat de data juliol 2016
El Secretari

73

Ajuntament de Girona

TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ

ESCALA 1:2.000

N

E:1/4.000

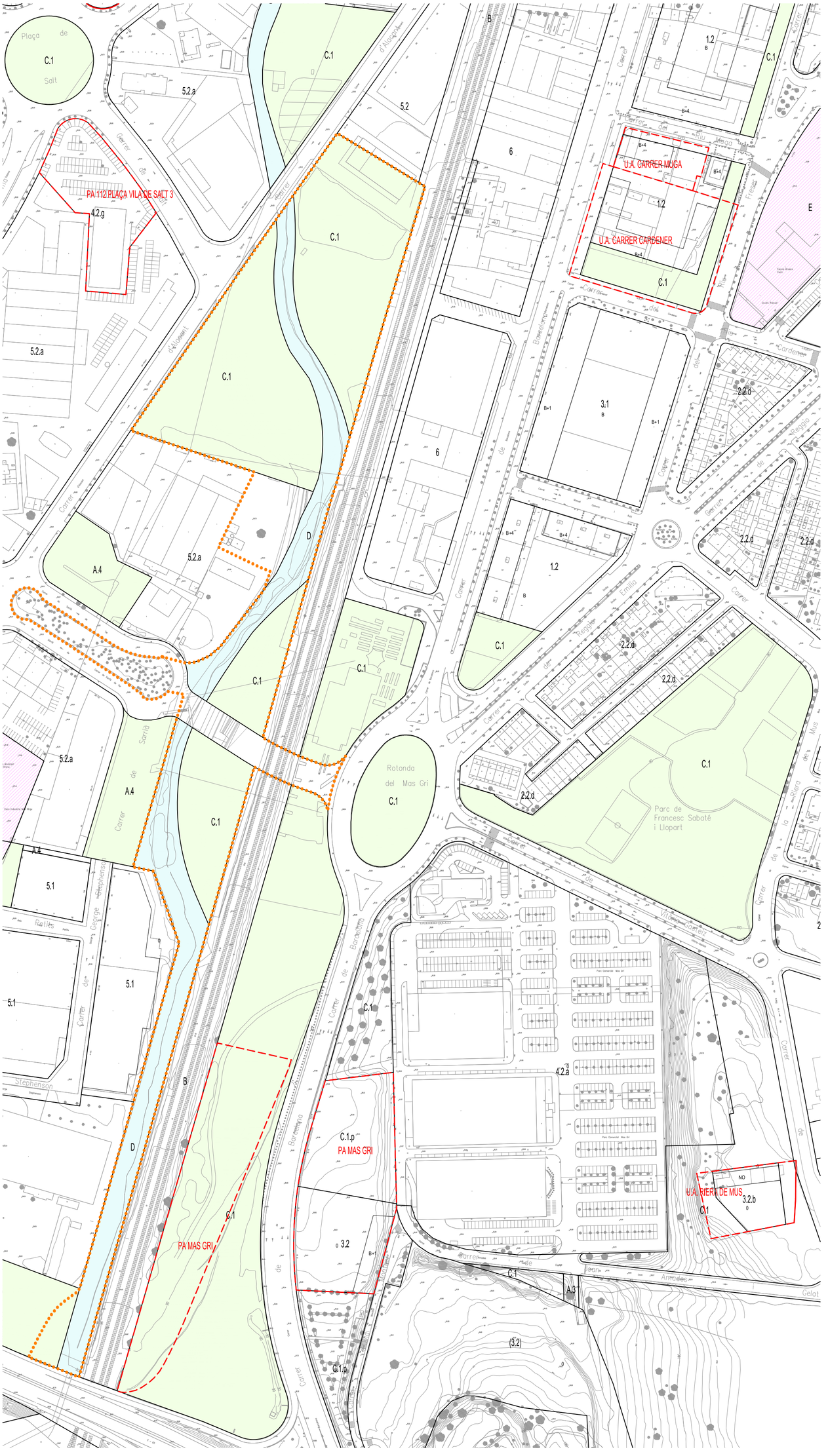
Serveis Tècnics Municipals

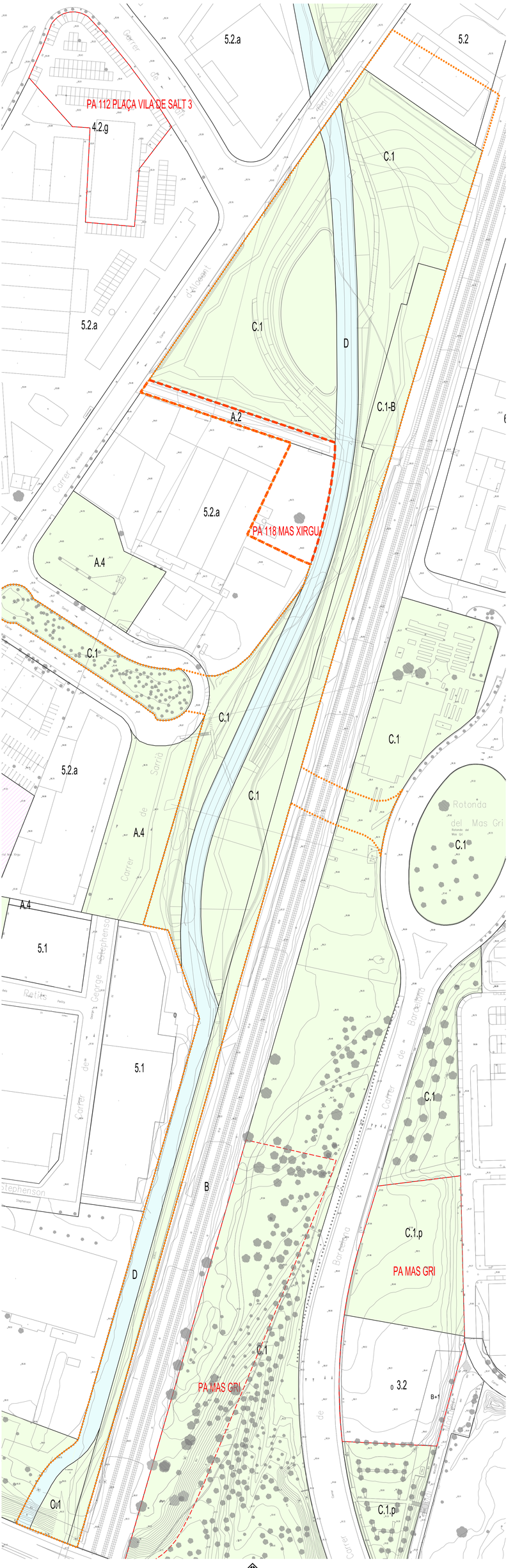
Ajuntament de Girona

MOD. PUNTUAL NÚM. 64 DEL PGOU AJUST SISTEMES SECTOR MAS XIRGU

i-4c PGOU REFOSA 1995 ORDENACIÓ DEL SÒL

GIRONA, JUNY 2016


PA 112 PLAÇA VILA DE SALT 3
U.A. CARRER MUGA
U.A. CARRER CARDENER
PA MAS GRI
PA MAS GRI
U.A. RIERA DE MUS
Rotonda del Mas Gri
Parc de Francesc Sabaté i Llopart
Carrer de Stephenson
Carrer de Barcelona
Carrer de Sarrià
Carrer de Cardener
Carrer de Muga
Carrer de Regomir
Carrer de Pedret
Carrer de Mas Gri
Carrer de la Riera de Mus
Carrer de Gelat
Carrer de Pedret
Carrer de Regomir
Carrer de Cardener
Carrer de Muga
Carrer de Stephenson
Carrer de Barcelona
Carrer de Sarrià
Carrer de la Riera de Mus
Carrer de Gelat
Plaça de Salt
Ajuntament de Girona
Àmbit modificació PGOU
MOD. PUNTUAL NÚM. 64 DEL PGOU AJUST SISTEMES SECTOR MAS XIRGU
i-5
PLANEJAMENT VIGENT
GIRONA, JUNY 2016
N
E:1/2.000
Serveis Tècnics Municipals



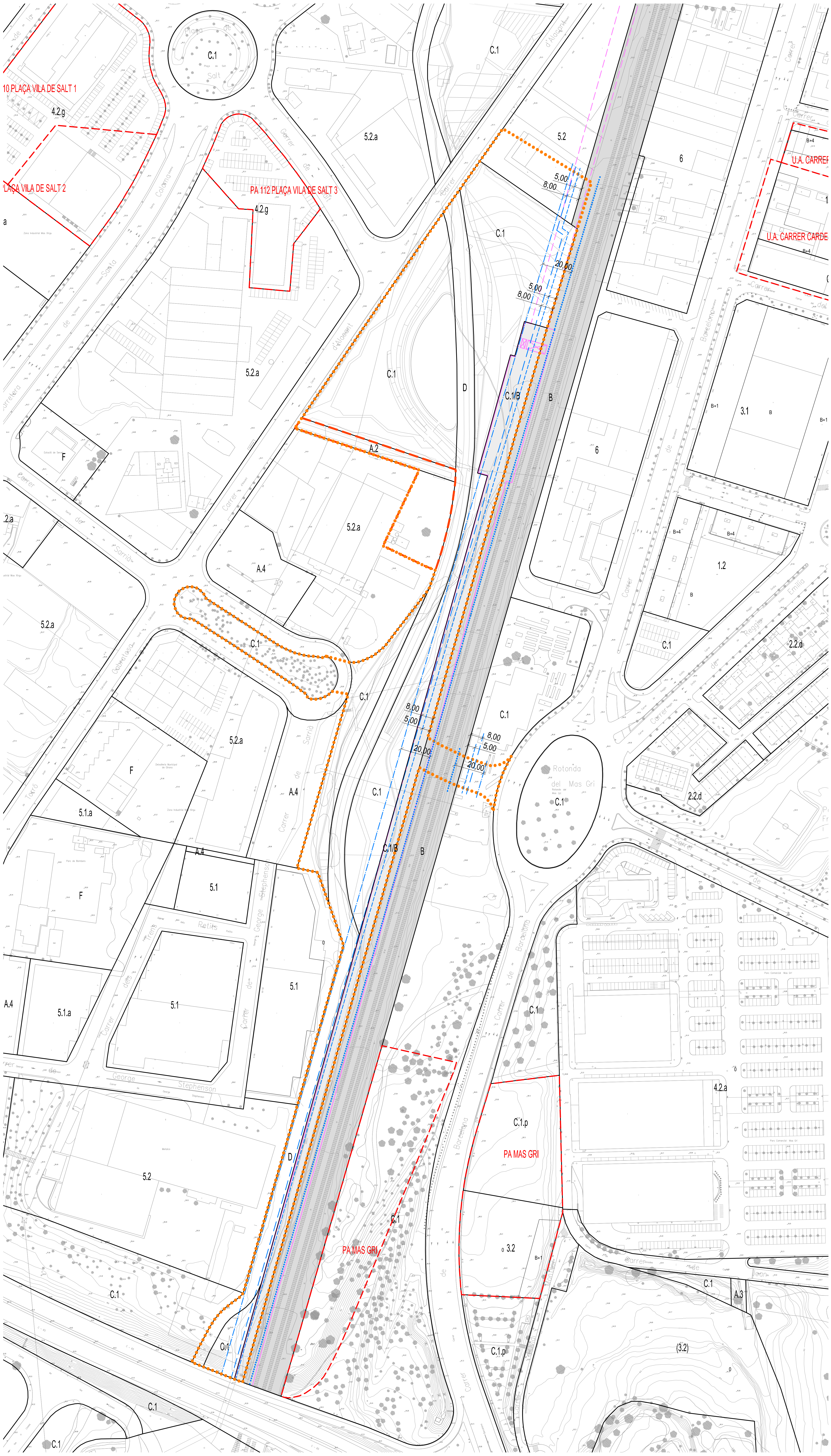
MOD. PUNTUAL NÚM. 64 DEL PGOU AJUST SISTEMES SECTOR MAS XIRGU

o-1 PLANEJAMENT PROPOSAT

GIRONA, JUNY 2016

E:1/1.000

Serveis Tècnics Municipals



- Sistema ferroviario B
- Sistema ferroviario C.1 / B
- Tramo TAV soterrado entre pantallas y losa
- Tramo TAV soterrado tunel
- Salidas exteriores
- Límite edificación 20m. desde arista exterior plataforma
- Límite zona de protección 8 m. desde arista exterior explanación
- Límite zona de dominio público 5 m. desde arista exterior explanación
- Arista exterior plataforma ferroviaria
- Ámbito modificación PGOU

Ajuntament de Girona

MOD. PUNTUAL NÚM. 64 DEL PGOU AJUST SISTEMES SECTOR MAS XIRGU

o-2

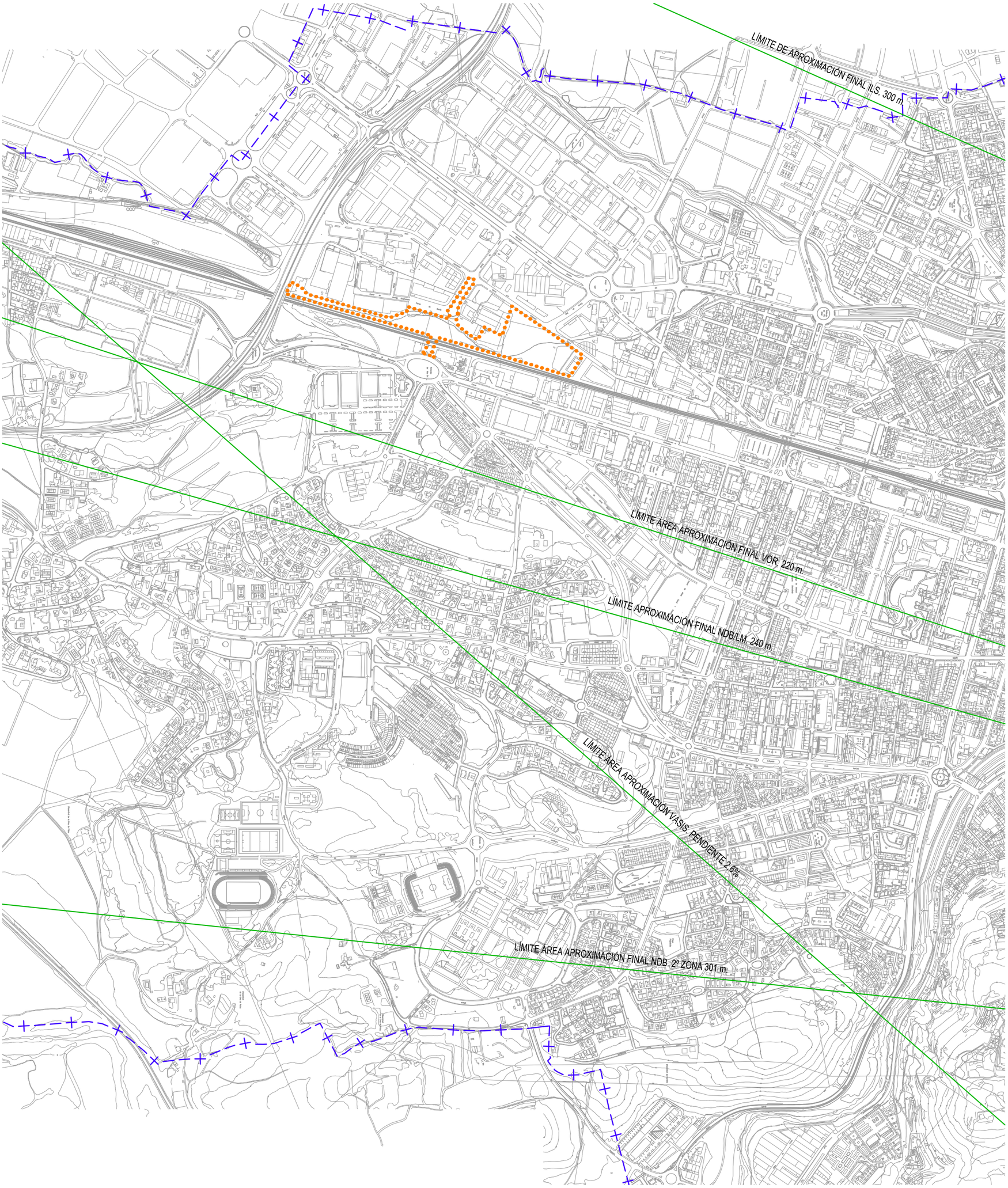
SERVITUDS FERROVIARIES

GIRONA, JUNIY 2016

N

E:1/2.000

Serveis Tècnics Municipals



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

Terme Municipal

Àmbit modificació PGOU

Ajuntament de Girona

MOD. PUNTUAL NÚM. 64 DEL PGOU AJUST SISTEMES SECTOR MAS XIRGU

o-3

SERVITUDS AERONÀUTIQUES

GIRONA, JUNY 2016

E:1/10.000

Serveis Tècnics Municipals