




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

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en
data **13 ABR. 2016** amb les
prescripcions que ha estat incorpora-
des d'ofici en l'esmentat acord.

Servei d'Urbanisme de Girona
2on. exemplar

2016/59097
(c.p.)

URBANISME I ACTIVITATS

UNITAT : PLANEJAMENT I PROJECTES
EXPEDIENT : 2014012606 
CODI : 02.031.137
SÈRIE : PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA
NIF : P1708500B
ASSUMPTE : MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU DE
GIRONA NÚM. 63 ZONA COMERCIAL PALAU (19.155)

INICI: 15/10/2014

TANCAMENT:

FOLIS:

ALCALDE PRESIDENT: CARLES PUIGDEMONT I CASAMAJÓ
SECRETÀRIA GENERAL: M. GLÒRIA GOU CLAVERA



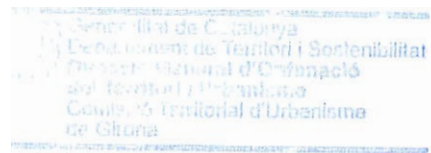
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA NÚM 63 ZONA COMERCIAL PALAU

ABRIL 2015 – Mod NOVEMBRE 2015

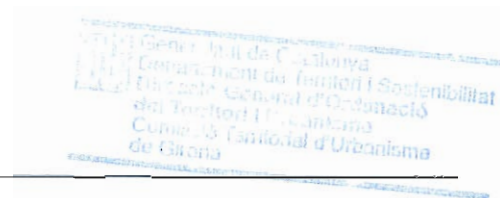
I. MEMÒRIA	5
1. Antecedents.....	5
2. naturalesa, objecte i abast de la modificació.....	5
3. necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa.....	6
4. Situació i àmbit.....	6
5. Formulació i tramitació.....	7
6. Marc urbanístic i legal.....	7
7. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació.....	7
8. Planejament vigent.....	7
9. Objectius i criteris de la modificació.....	15
10. Proposta de modificació.....	16
11. Quadre resum de superfícies.....	16
12. Justificació del compliment de les reserves per a sistemes urbanístics.....	17
13. Programa de participació ciutadana.....	17
14. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.....	17
15. Justificació de l'ADEQUACIÓ A LA DIRECTIVA DE SERVEIS.....	18
16. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible.....	18
18. Informe de sostenibilitat econòmica.....	18
ANNEX I : INFORME AMBIENTAL	21
ANNEX II : FOTOS	23
2. NORMATIVA	29
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	29
Article 1. naturalesa i objecte.....	29
Article 2. Situació i àmbit.....	29
Article 3. Obligatorieta.....	29
Article 4. Vigència.....	29
Article 5. Interpretació.....	29
Article 6. Determinacions.....	29
CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	30
Article 7. Classificació del sòl.....	30
Article 8. Qualificació del sòl.....	30
Article 9. Modificació de l'article 214 de les NNUU.....	30
Article 10. Ordenació específica sòl urbà. PA_78 Palau.....	32
DISPOSICIÓ ADDICIONAL.....	33
3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	35
3.1. AGENDA.....	35
3.2. OBJECTIUS I CRITERIS.....	35
3.3. RENDIBILITAT ECONÒMICA. COMPARATIVA VALOR ACTUAL–VALOR PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.....	37
3.4. VIABILITAT ECONÒMICA.....	37
ANNEX III. PROPIETARIS I TITULARS	39
ANNEX IV. VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL	41
ANNEX V. VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ACTIVITAT COMERCIAL	47
ANNEX. DOCUMENT DE SÍNTESI	51

PLÀNOLS

i_1	Àmbit	1/5.000
i_2	Ortofoto	1/1.000
i_3	Cadastre	1/500
i_4	Planejament Vigent	1/500
o_1	Planejament proposta	1/500



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 normaliu 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.

La modificació puntual del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona per la transformació d'usos vigents i la nova de limitació del PA-78 Palau va ser aprovada inicialment pel Ple en sessió de data 13/04/2011. En el termini d'exposició pública no s'han presentat al·legacions. El document incorpora les condicions de l'informe favorable de la DG d'Aviació Civil sobre la Modificació puntual del PGOU núm. 63 – Zona Comercial Palau, emès el 4 d'octubre de 2015. S'ha incorporat el plànol de servituds aeronàutiques i es transcriu en el planejament vigent l'art. 124 en la redacció de la Modificació puntual del PGOU núm. 59, publicada al DOGC en data 1/12/2015, que ja incorpora compleix amb les condicions del citat informe.

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 la transformació d'usos vigents i la nova de limitació del PA-78 Palau, que permetrà l'ampliació de la zona comercial de Palau, així com de l'ajust dels accessos i aparcaments a la zona comercial que s'amplia.

El seu objecte és el canvi d'ús de la parcel·la adjacent (actualment sòl residencial) a l'actual sòl comercial per permetre la seva ampliació. S'ordenen també els accessos a la superfície comercial, facilitant la seva disposició fora de la zona verda.

La present modificació constitueix, d'acord amb la disposició addicional segona del text refós de la LUC, una actuació de transformació urbanística de dotació sobre terrenys que en origen tenien la condició de sòl urbà i que tenen per objecte l'ordenació i execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i equipaments prevista en l'article 100.4. Segons l'esmentat article caldrà incorporar una reserva per a zones verdes i espais lliures públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Atès que les reserves exigides no es poden emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, se substituiran pel seu equivalent econòmic, que l'ajuntament destinarà (segons art. 100.4.c de la LUC) a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

D'acord amb l'article 43.1 de la LUC, està subjecte a la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació. Segons disposicions de l'article 43.3 de la LUC i atesa la impossibilitat material d'individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament de cessió, aquesta serà substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic, per destinar-lo a "conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl".

La modificació no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb el que s'estableix a l'art. 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, i d'acord amb l'informe ambiental adjunt com a ANNEX I, no està solmesa a avaluació ambiental.

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 DLG 1/2010 TR LUC.

3. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA.

L'àmbit del PA-78 Palau es delimita en el pla general del vigent PGOU. Malgrat que desenvolupat en part per una llicència autoritzada pràcticament alhora que el vigent PGOU, el PA-78 tenia pendent el seu desenvolupament, la qual cosa es duu a terme amb la present modificació del PGOU.

En l'àmbit objecte de modificació les qualificacions d'ús privat actual són el comercial i el residencial. Mentre que l'ús residencial és el que domina en l'àmbit homogeni d'aquesta àrea de la ciutat, l'ús comercial és rar i el barri presenta un dèficit de mixtura d'usos. Conseqüentment la possibilitat dels residents de l'àrea per abastir-se de productes de primera necessitat és escassa. La proposta d'ampliació dels sòls comercials en detriment del sòl residencial dona resposta a la voluntat d'ampliar l'oferta de serveis de primera necessitat al barri i facilitar una mobilitat més sostenible, atesa la proximitat del sòl comercial al sòl residencial de la zona, que permet abastir amb curts recorreguts de vianants, un gran nombre d'habitatges de l'entorn.

El planejament urbanístic situa singularment un sòl comercial envoltat de sistema d'espais lliures.

Segons l'article 29 del text refós de la LUC, no podrà tenir la qualificació de solar pel fet de no afrontar a via pública. Aquesta situació, obliga a accedir al sòl comercial a través del sistema de places, parcs i jardins urbans. La present modificació proposa resoldre aquesta casuística qualificant de sistema viari els sòls d'accés. Tanmateix es redistribueix el sistema d'espais públics per permetre una ampliació de sòl comercial amb un projecte unitari.

El document es redacta a petició dels propietaris de l'aprofitament del polígon, interessats en ampliar l'actual sòl comercial assumint que aquesta transformació d'usos comportarà càrregues urbanístiques fixades en el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC) que, considerant únicament el valor del sòl transformat, podrien tenir un increment de valor reduït, atès que el sòl comercial i el sòl residencial en zona de ciutat jardí no tenen valors de repercussió massa diferents. Conseqüentment, es redacta la modificació considerant que l'estudi de viabilitat econòmica (veure l'ANNEX IV) del negoci futur dona com a resultat un rendiment que compensa amb escreix la inversió realitzada per aconseguir l'ampliació de sòl comercial. Tanmateix els usos actuals de la parcel·la transformada estan necessàriament limitats per la seva vinculació al sòl comercial adjacent (com a aparcament), impossibilitant qualsevol altre ús, que impediria el funcionament del comercial existent

La modificació proposa una solució de planejament que passi per un ús racional del sòl i permeti la conservació del model residencial existent, fomentant la cohesió social, atesa la seva compatibilitat amb els objectius previstos. La materialització de l'ordenació potencia la mixtura d'usos i afavoreix la cohesió de barri, permetent ampliar l'oferta de comerç de proximitat en una àrea de la ciutat amb una important mancança de serveis, facilitant l'accés dels residents a productes bàsics en l'entorn més proper a les seves llars.

En conseqüència, es considera justificada la concurrència dels interessos públics i privats.

4. SITUACIÓ I ÀMBIT.

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

L'àmbit de la modificació és el grafat als plànols d'ordenació i el constitueixen les finques privades amb referència cadastral 5250509DG8455A, 5250523DG8455A així com sòls públics de comunicació i espais lliures. Està delimitat al nord pel carrer de l'Església de sant Miquel, al sud i a l'oest pel carrer dels Sarriera i a l'est per unes finques residencials privades.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 4.352,70 m².

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.

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 de propietari únic així com a sòls públics del sistema de comunicació i espais lliures. Tot el sòl privat, així com la zona verda es troben en sòl urbà consolidat, està urbanitzat i disposa de tots els serveis urbanístics bàsics; el sòl del sistema de comunicacions està pendent d'urbanitzar i tot i haver-se desbrossat parcialment, està cobert de vegetació tant d'herbes, com arbustiva i arbòria.

El sòl de zona comercial es troba ocupat en la seva totalitat per una edificació comercial en perfecte estat de conservació i funcionament. El sòl residencial està pendent d'edificar malgrat que, actualment actua com aparcament vinculat a l'equipament comercial en superfície i també com a accés a l'aparcament en planta-1 sota l'equipament comercial.

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 zona comercial amb espais oberts (clau 4.2), zona residencial de ciutat jardí amb parcel·la petita (clau 2.2.b), sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1) i sistema de xarxa viària peatonal (clau A3). Als efectes del compliment de l'informe de la DG d'Aviació Civil, s'incorpora a la normativa la referència al contingut dels articles 30 i 31 del Decret 584/72, modificat pel Real decret 297/2013.

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 l'ús 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 Domini 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 i ser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
 3. Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin generar enlluernament.

4. Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
5. Les actuacions que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.
6. Les activitats que facilitin o duguin associada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per les aeronaus.
7. L'ús de mitjans de propulsió o sosteniment aeris per la realització d'activitats esportives o de qualsevol altre tipus.

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

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

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

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

CLAU A.3. 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.

- Ús dominant: comunicacions; trànsit rodal, 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 4.2. ZONA COMERCIAL AMB ESPAIS OBERTS

Article 216. Zona comercial amb espais oberts. Clau 4.2.

1. DEFINICIÓ:

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats bàsicament per usos comercials, caracteritzats per una volumetria especial derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats.

2. SUBZONES:

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

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

- Mas Gri Clau 4.2.a
- Sector Palau Clau 4.2.b
- Can Turon Clau 4.2.c
- Mas Xirgu Clau 4.2.d
- Can Caula Clau 4.2.e
- Carrer Can Pau Birol Clau 4.2.f
- Plaça de Salt Clau 4.2.g

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	L'existent, no es permet cap divisió. A la subzona 4.2.c: 5.000 m ² A la subzona 4.2.f: 2.500 m ² . Es podrà admetre una parcel·la mínima de 2000 m ² per destinar-la a usos culturals, en qualsevol cas el nombre màxim de parcel·les de la subzona serà 4. (àmbit carrer Can Pau Birol).
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condició de solar	art. 59	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	1 m ² st/m ² s A la subzona 4.2.c: 0,80 m ² st/m ² s A la subzona 4.2.g: 1,15 m ² st/m ² s
Edif. màx. De la parcel·la	art. 65	
Ocupació màxima	art. 66	70% A la subzona 4.2.b: 100% A la subzona 4.2.d i 4.2.f: 60%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edifici es col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plaol d'ordenació del sòl urbà.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta solacoberta	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	
Patís de llum i de ventilació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	9,50 m A la subzona 4.2.a: 9,00 m A la subzona 4.2.b: 6,00 m A la subzona 4.2.d, 4.2.f i 4.2.g: 10,00 m
Punt d'aplicació de l'AR referida a la	art. 90	

parcel·la		
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	
Parcel·la		
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	A la subzona 4.2.d i 4.2.f la separació mínima a carrer, a lateral i a fons serà de 3 m. A la subzona 4.2.g: la separació mínima a carrer serà de 6 m, a fons i lateral de 3 m.
Construccions auxiliars	art. 94	

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari:	Compatible
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible	Cultural / Religiosos:	Compatible
Comerç mitjà (MEC)	Dominant (2)	Recreatiu:	Compatible (3)
Comerç gran (GEC):	Dominant (2)	Restauració:	Compatible
Comerç gran territorial (GECT)	Dominant (2)	Esportiu:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Incompatible (4)	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.
- (2) Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS).
- (3) Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (4) A la subzona de Can Caula, clau 4.2.e, s'admet l'ús industrial vinculat a l'activitat existent.

CLAU 2.2. ZONA DE CIUTAT JARDÍ AMB PARCEL·LA PETITA

Article 207. Zona de ciutat jardí amb parcel·la petita. Clau 2.2.

1. DEFINICIÓ:

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

2. SUBZONES:

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

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

- Tipus 1	Clau 2.2.a
- Tipus 2	Clau 2.2.b
- Unifamiliar entre mitgeres Mas Barril I	Clau 2.2.c
- Girona II	Clau 2.2.d
- Mas Biel	Clau 2.2.e
- Mas Biel aïllada	Clau 2.2.f
- Les Pedreres	Clau 2.2.g
- Carrer Bellavista	Clau 2.2.h
- Carrer St. Jordi	Clau 2.2.i
- Polígon fina	Clau 2.2.j
- Montjuïc	Clau 2.2.k
- Mas Calofa A	Clau 2.2.l



- Unifamiliar Mas Barril II
- St. Daniel
- C. Carles Riba
- Campdorà
- Carrer Lluís Borrassà

- Clau 2.2.m
- Clau 2.2.n
- Clau 2.2.o
- Clau 2.2.p
- Clau 2.2.q

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 2.2.a i 2.2.i: 250 m ² A la subzona 2.2.b, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.i i 2.2.p: 400 m ² A la subzona 2.2.c: 250 m ² A la subzona 2.2.d: 600 m ² en edificacions en filera i 300 m ² en aïllades. A la subzona 2.2.e: 240 m ² A la subzona 2.2.g: l'existent, no s'admet cap divisió. A la subzona 2.2.j: 380 m ² A la subzona 2.2.k, 2.2.m, 2.2.n i 2.2.q: 600 m ² A la subzona 2.2.o: 350 m ² 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 2.2.a, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.i i 2.2.q: 12 m A la subzona 2.2.b i 2.2.p: 14 m A la subzona 2.2.c: 9 m A la subzona 2.2.e: 8 m A la subzona 2.2.k i 2.2.m: 15 m
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condició de solar	art. 59	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERAL S	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	0,6 m ² st/m ² s A la subzona 2.2.c: 0,625 m ² st/m ² s A la subzona 2.2.d: 1,5 m ² st/m ² s A la subzona 2.2.e: 0,58 m ² st/m ² s A la subzona 2.2.f: 0,37 m ² st/m ² s A la subzona 2.2.j, 2.2.n, 2.2.m i 2.2.p: 0,40 m ² st/m ² s
Edifi màx. de la parcel·la	art. 65	A la subzona 2.2.l el sostre màxim per parcel·la és de 150 m ² st. A la subzona 2.2.o el sostre màxim per parcel·la és de 191 m ² st.
Ocupació màxima	art. 66	40% A la subzona 2.2.b, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.k, 2.2.n i 2.2.m: 30% A la subzona 2.2.c: 24% A la subzona 2.2.d: 50%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	Serà preferentment enjardinat.
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	A la subzona 2.2.j, 2.2.o i 2.2.q l'edificació es col·locarà segons l'ocupació relativa o predeterminada en el plaol d'ordenació del sòl urbà.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	

Planta solacoberta	art. 73		
Coberta	art. 74		
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75		
Regles sobre mitgeres	art. 76		
Cossos sortints	art. 77		
Elements sortints	art. 78		
Ventilació i il·luminació	art. 79		
Composició de façana	art. 80		
Tanques	art. 81		
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89		A la subzona 2.2.j i 2.2.p l'alçada reguladora màxima és de 4,00 m
Punt d'aplicació de l'AR	art. 90		
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91		2(B+1) A la subzona 2.2.c, 2.2.d, 2.2.k i 2.2.m: 3(B+2) A la subzona 2.2.j i 2.2.p: 1(B)
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92		
Separacions mínimes	art. 93		
		carrer	<p>A la subzona 2.2.a, 2.2.e, 2.2.f i 2.2.h: 3 m</p> <p>A la subzona 2.2.b, 2.2.c i 2.2.m: 4 m</p> <p>A la subzona 2.2.d: 3 m, en les edificacions en filera es permet alinear la façana a vial sempre que el nombre de plantes no superi el nombre de 2 (B+1).</p> <p>A la subzona 2.2.i: 3m, excepte en el passeig St. Joan Bosco que serà de 6 m</p> <p>A la subzona 2.2.j, 2.2.p i 2.2.q: les assenyales en el plànol d'ordenació del sòl urbà</p> <p>A la subzona 2.2.k: 5 m</p> <p>A la subzona 2.2.l: 2m</p> <p>A la subzona 2.2.n: 6m</p>
		lateral	<p>A la subzona 2.2.a, 2.2.i i 2.2.n: 2 m</p> <p>A la subzona 2.2.b, 2.2.d, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.k i 2.2.m: 3 m</p> <p>A la subzona 2.2.e: 0 m dins d'una mateixa promoció i 3 m al final del grup en filera.</p> <p>A la subzona 2.2.g i 2.2.p: 2 m, excepte si es tracta d'una edificació que s'adossa a una mitgera existent o sol·licita permís d'obres simultàniament amb un dels veïns colindants amb el que conformaria un habitatge aparellat.</p> <p>A la subzona 2.2.j i 2.2.q: les assenyales en el plànol d'ordenació del sòl urbà.</p> <p>A la subzona 2.2.l les plantes pis: 2,50 m</p>
		fons	<p>A la subzona 2.2.a i 2.2.i: 4 m</p> <p>A la subzona 2.2.b, 2.2.e, 2.2.f, 2.2.h i 2.2.m: 6 m</p> <p>A la subzona 2.2.c: 8 m</p> <p>A la subzona 2.2.d i 2.2.k: 3 m</p> <p>A la subzona 2.2.g: 2 m, excepte si es tracta d'una edificació que s'adossa a una mitgera existent o sol·licita permís d'obres simultàniament amb un dels veïns colindants amb el que conformaria un habitatge aparellat.</p> <p>A la subzona 2.2.j, 2.2.p i 2.2.q: les assenyales en el plànol d'ordenació del sòl urbà.</p> <p>A la subzona 2.2.l: 5 m</p> <p>A la subzona 2.2.n: 25 m</p>
Construccions auxiliars	art. 94		A la subzona 2.2.a, 2.2.b, 2.2.c, 2.2.e, 2.2.f, 2.2.h, 2.2.i, 2.2.k i 2.2.m es permet una construcció auxiliar ocupant un màxim del 4 % de la superfície de la parcel·la, sense esgolar la intensitat neta de l'edificació principal. Aquesta construcció s'haurà d'adossar a l'edificació principal excepte en el cas que el pendent natural del

terreny en la direcció normal a la façana presenti un desnivell d'1,80m a 6 m de la façana en el qual cas s'admetrà ocupant en 1/4 part de la façana la franja de separació al carrer.
 A la subzona 2.2.q no es permeten.

5. CONDICIONS D'ÚS:

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

OBSERVACIONS:

- (1) A la subzona 2.2.d, únicament en les edificacions en filera, s'admet 1 habitatge per cada 150m² de parcel·la.
 A la subzona 2.2.g s'admet l'ús plurifamiliar si aquest ús és el que tenia en el moment d'aprovar inicialment el Pla General.
 A la subzona 2.2.m es podran construir dos habitatges unifamiliars aparellats si la parcel·la és igual o superior a 800 m².
 A la subzona 2.2.q es podran construir dos habitatges unifamiliars aparellats si la parcel·la és igual o superior a 700 m².
- (2) S'admeten comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²)
- (3) S'admeten fins a un màxim de vint-i-cinc (25%) de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals.
- (4) S'admet limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a mínim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes
- (5) S'admet únicament les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten els tallers de reparació de vehicles amb una superfície que no superi els tres-cents (300) metres quadrats, i separats per carrers o franges de quinze (15) metres de la primera residència.
- (6) S'admeten amb una superfície que no superi els tres-cents metres quadrats (300 m²), i separats per carrers o franges de quinze metres (15 m) de la primera residència.
- (7) S'admeten amb les següents condicions:
 - Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6 m.
 - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars). Els dispensaris s'admeten limitats a un màxim de 4 parcel·les mínimes i els consultoris i ambulatoris de malalts amb un màxim del 25% del sostre edificable.
 - Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6 m.
 - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) s'admeten amb un màxim del 25% del sostre edificable.
- (8) S'admeten únicament els de classe D (Restaurants) amb les següents condicions:
 - Superfície mínima de la parcel·la: 1000 m²
 - Ocupació de parcel·la: id/ resta 50%
 - Ajardinament: pàrking arbrat.
 - Separacions: Es doblaran les fixades per la zona
 - Usos: no simultaneïtat excepte habitatge propi.
 - Pàrking: 1 plaça cada 4 persones.
- (9) S'admet únicament com a ús complementari

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

S'adjunta fitxa de l'annex normatiu de la UA 78 Palau:

UNITAT D'ACTUACIÓ – 78.

PALAU

ÀMBIT:

- Cantonada Avinguda Montilivi i carrer dels Sarriera en el Barri de les Torres de Palau.
- La superfície del sector és de 3.299 m².

OBJECTIUS GENERALS:

- Desenvolupament i execució de l'ordenació aprovada en els terrenys situats en la cantonada dels carrers Montilivi i Sarriera.
- Obtenció del sòl per cessió lliure i gratuïta destinat a vials i espais lliures.
- Urbanització a càrrec dels promotors del sòl destinat a sistema viari i d'espais lliures.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		3.299	100,00
Sostre màxim (m ² sostre):	625,00		
Edificabilitat màxima bruta (m ² sostre / m ² sòl):	0.19		
Ús global:	TERCIARI		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		2.674	81
Viari:			
Espais lliures:		2.674	
Equipaments:			
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		625,00	19
Terciari		625,00	
ALTRES DETERMINACIONS			
<ul style="list-style-type: none"> - El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 4.2b. - Cal redactar i aprovar un Pla Especial per a ordenar els accessos a la zona comercial i definir la composició arquitectònica i materials constructius que assegurin la correcta implantació de l'edificació en el terreny i la seva integració en l'entorn. - No s'admetrà l'ocupació del sistema de places, parcs i jardins urbans (Clau C.1) per a situar les places d'aparcament al servei de la zona comercial. 			

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- La Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de compensació.

9. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ.

Els objectius i criteris de la modificació són:

- Ampliar el sòl actual destinat a zona comercial a l'entorn dels carrers Sarriera i Església i Palau per possibilitar una àrea comercial més àmplia que doni servei als sòls residencials de l'entorn.
- Possibilitar la condició de solar del sòl prival de l'àmbit, donant-li accés a la via pública
- Adequar el sòl destinat del sistema d'espais lliures i materialitzar l'accés de vianants a la zona verda des de la zona sud del carrer dels Sarriera, millorant la mobilitat de vianants del barri.
- Obtenció de 41,40 m² de zones verdes per cessió lliure i gratuïta.

10. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Es proposa la requalificació del sòl urbà residencial de l'àmbit en sòl comercial amb espais oberts, mantenint en tot moment l'edificabilitat de la qualificació anterior; es qualifiquen de sistema viari, els sòls que actualment constitueixen l'accés a la superfície comercial des del sistema de viari existent; també s'incorporen al sistema d'espais lliures els sòls provinents de la xarxa viària de vianants, que donen accés a la zona verda tant des del carrer dels Sarriera com des del carrer Església de Palau.

Els nous sòls comercials s'ordenaran segons disposicions de la subclau 4.2.h, que ajustarà la seva edificabilitat al conjunt de les dues parcel·les.

Aquesta proposta suposa doncs, un increment del sistema d'espais lliures del municipi, així com la reducció del sistema de comunicació.

La proposta possibilita l'ampliació del sòl comercial existent amb una volumetria conjunta sense modificar l'edificabilitat vigent al pla general d'ordenació urbana.

Pel que fa a la gestió, tant els sistemes públics de cessió en concepte d'increment de reserva per espais lliures i zones verdes com el 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic del sector se substituiran pel seu equivalent econòmic.

11. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES

PLANEJAMENT VIGENT MPGOU_63 PALAU

Classificació	Qualificació	Sostre			
SU	Sistemes	A.2	Xarxa viària urbana	209,40	
		A.3	Xarxa viària de vianants	224,20	
		C.1	Places, parcs i jardins urbans	2.374,10	
		Total		2.807,70	
SU	Zones	4.2.b	Zona comercial amb espais oberts	625,00	625,00
		2.2.b	Zona de ciutat jardí amb parcel·la petita	920,00	552,00
		Total		1.545,00	1.177,00
ÀMBIT				4.352,70	1.177,00

PROPOSTA MPGOU_63 PALAU

Classificació	Qualificació	Sostre			
SU	Sistemes	C.1	Places, parcs i jardins urbans	2.546,30	
		A.4	Sistema viari	261,40	
		Total		2.807,70	
SU	Zones	4.2.b	Zona comercial amb espais oberts	1.545,00	1.177,00
		Total		1.545,00	1.177,00
ÀMBIT				4.352,70	1.177,00

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

Manteniment de la superfície de sistemes d'espais lliures. Com es pot constatar als quadres resum de superfícies del punt 11, l'ordenació de la modificació reserva per a sistemes de places, parcs i jardins urbans una superfície de 2.546,30 m², el que representa, respecte als 2.374,10 m² qualificats pel PGOU vigent, un increment de 172,20 m².

Manteniment de la funcionalitat del sistema d'espais lliures. L'ordenació proposada incorporar dins el sistema d'espais lliures els terrenys actualment qualificats de sistema viari que es situen en continuïtat amb el nucli del parc i que ja estan enjardinats, així com la franja que li dona accés des del carrer dels Sarriera. En canvi, els terrenys que el PGOU vigent qualifica de sistema d'espais lliures i que amb la modificació passarien a sistema viari d'aparcament (clau A.4) o a zona comercial amb espais oberts (clau 4.2.h) estan separats del nucli del sistema per l'actual establiment comercial i, tenen servituds funcionals derivades de la seva situació entre aquest establiment i el carrer o l'accés a l'aparcament soterrani. Per tant, es considera que es manté la funcionalitat del sistema d'espais lliures.

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.

Justificació increment sistemes

	sòl (m ²)	Edificabilitat (m ² st/m ² sòl)	sostre (m ²)
Tranf. usos	920,00	0,6	552
Mín LUC			
C.1	7,5	m ² /100 m ² st	41,40 m ²

Segons disposicions de l'article 100.4c del text refós de la LUC i de l'apartat 4 de la disposició addicional segona del text refós de la LUC, donada la impossibilitat d'emplaçar les reserves exigides en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es podran substituir per l'equivalent del seu valor econòmic.

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 suposa una actuació de transformació urbanística de dotació que, sense comportar una reordenació general de l'àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents. La modificació pretén reduir els recorreguts quotidians dels residents a l'àrea amb una millor oferta de comerç de proximitat, mínim o inexistent en aquesta zona. Amb aquest objectiu la modificació cerca una solució de planejament que passi per un ús racional del sòl i permeti la conservació del model residencial existent i fomenti la cohesió social, atesa la seva compatibilitat amb els objectius previstos.

La present modificació del PGOU no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient i no contempla cap de les casuístiques recollides en l'article 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes; per tant, tal com s'exposa a l'informe ambiental adjunt ANNEX I, no està sotmesa a avaluació ambiental.

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

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

- Ampliar el sòl actual destinat a zona comercial a l'entorn dels carrers Sarriera i Església i Palau per possibilitar una àrea comercial més àmplia que doni servei als sòls residencials de l'entorn.
- Possibilitar la condició de solar del sòl privat de l'àmbit, donant-li accés a la via pública

Per tant, no estableix condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques. En canvi proposa una ordenació que fa possible l'ampliació de l'activitat comercial de l'àmbit. S'ha incorporat a l'expedient informe de l'Àrea de Promoció i Ocupació municipal, en el que es valora com a molt deficient l'oferta de comerç de Palau i es considera necessari portar a terme propostes de foment de l'activitat comercial.

16. 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.

Tanmateix la possibilitat d'establir un comerç que permeti reduir l'esforç que requereixin els desplaçaments necessaris per accedir a béns de primera necessitat dels residents, repercuteix en la millora de la qualitat de la mobilitat de vianants a la ciutat.

18. 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 són els següents:

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

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

- La cessió d'aprofitament urbanístic s'incorporarà en el patrimoni de sòl i habitatge, i el pagament substitutori de la cessió d'espais lliures i equipaments es destinarà a adquirir-ne de nova creació.
- 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 d'espais lliures i vialitat inclosos en l'àmbit s'impulsa íntegrament als propietaris de l'aprofitament privat del polígon.
- Finalment el manteniment d'infraestructures, serveis i espais lliures haurà d'ésser suportat per l'IBI que generi la pròpia actuació. En aquest sentit, la impossibilitat material d'emplaçar les cessions obligatòries, obliga a substituir aquestes cessions per l'equivalent valor econòmic que l'ajuntament ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipament de nova creació que a la vegada, comportarà noves despeses.

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

2.b.1 L'execució del polígon d'actuació comportarà la cessió del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació. Aquest equival a 4.098,60€, atenent al valor de repercussió del sòl residencial de 465,05 €/m² i del sòl comercial de 539,30 €/m² de sòl. Aquest equivalent econòmic de la cessió, es destinarà a "conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl", incorporant-se al patrimoni de sòl i habitatge municipal. S'adjunta com ANNEX III l'estudi de mercat amb els valors de repercussió resultants.

2.c. Despeses de manteniment

Per avaluar la sostenibilitat econòmica del manteniment a efectes de l'IBI és té en compte la totalitat de les infraestructures en relació a la totalitat del sostre edificable. 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 €/m² any per zones verdes i de 2,80 €/m² 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	2.374,10	[m2]	2,20 €	5.223,02 €
A3	224,20	[m2]	1,50 €	336,30 €
A2	209,40	[m2]	2,80 €	586,32 €
	2.807,70			6.145,64 €

Costos manteniment proposta

Sistema	Amidament unitat	€/unitat	Parcial
C.1	2.322,10 [m2]	2,20 €	5.108,62 €
C.1 – accés vianants	224,20 [m2]	2,80 €	627,76 €
A.4	261,40 [m2]	2.80 €	731,92 €
	2.807,70		6.468,30 €

L'increment del cost de manteniment anual és, com s'observa, de 322,66 €, que impliquen una repercussió mitja per m² de 0,18 €/m² any. A aquests efectes, es pot considerar que el manteniment de les infraestructures i serveis es pot afrontar amb un nivell mínim d'IBI, per la qual el 30% com a màxim es destini al manteniment de la infraestructura inclosa en el sector i la resta es destini a les prestacions de serveis pròpies de l'ajuntament.

Referència Cadastral	Valor Cadastral (p)	% Tipus Gravamen	IBI actual	IBI futur	Escreix d'IBI previst
5250509	513038,15 €	0,9746	5.000,07 €	5.000,07 €	
5250523	736.313,48 €	0,9746	911,50 €	7.176,14 €	
TOTAL			5.911,57 €	12.176,21 €	6.164,43 €

S'observa que els 322,66 € d'escreix de manteniment anuals al cost anual estimat del manteniment de les infraestructures i serveis un cop estigui executat el polígon són clarament inferiors al 30% de l'increment d'IBI previst. 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 residencial i sòl per activitats econòmiques.

- Els costos de manteniment de sistemes s'incrementen 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.

ANNEX I : INFORME AMBIENTAL

/jfb
Exp.:

Informe

2015/12-1

Adreçat a: Josep de Solà-Morales, Cap de Servei de Llicències i Planejament
Emès per: Jordi Figueras, cap de secció de Qualitat Ambiental i Salubritat.
Relatiu a: Avaluació Ambiental de la modificació puntual del PGOU núm 63

Antecedents, fets i consideracions:

El 25 de novembre de 2015 (petició #173922) entra sol·licitud de l'Àrea d'Urbanisme per tal de donar suport amb la documentació ambiental de la modificació puntual del pla general d'ordenació urbanística número 63, per a la transformació d'usos vigents i la nova delimitació del PA-78 Palau, que permetrà l'ampliació de la zona comercial així com l'ajust dels accessos i aparcaments de la zona comercial que s'amplia.

El document "modificació puntual del pla general d'ordenació urbanística núm 63 zona comercial Palau. Abril 2014" detalla que l'objecte de la modificació és el canvi d'ús de la parcel·la adjacent (actualment sòl residencial) a l'actual sòl comercial per permetre la seva ampliació. La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 4.352,70 m² situats en el sòl urbà consolidat dins el barri de Palau de Girona.

En relació al **medi afectat**, la proposta de modificació no afecta a cap espai protegit, a cap curs fluvial, ni té efectes significatius sobre flora i fauna. No afecta a cap espècie protegida. La zona no és limítrof a cap àrea protegida, ni els usos permesos poden afectar directament o indirecta a 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 hi ha efectes significatius sobre el medi**.

Pel que fa a l'ocupació del sòl, no és modifica el sostre total d'edificació permès (1.545 m²). Hi ha només un canvi d'ús, de zona residencial a zona comercial. Hi ha un petit increment del sistema d'espais lliures (41,40 m²). En conjunt, a causa de la petita superfície afectada, i les careacterístiques de l'entorn, el barri de Palau, amb gran nombre d'espais lliures, no presenta **efectes significatius sobre l'ocupació del sòl**. En qualsevol cas, lleugerament positius.

En relació a la mobilitat generada, la previsió és d'incrementar uns 552 m² la superfície de venda d'un únic centre, amb un increment de venda estimat de prop del 20%. Tenint en compte els fluxes de mobilitat habituals en el sector, que no és un pol comercial, i si un pol d'atractors d'àmbit educatiu, és de preveure que no es generin nous desplaçaments sinó que el increment de servei es cobreixi amb els residents del sector i amb la gent que es desplaci als centres educatius del sector (que donen demanda al conjunt de la ciutat) i que per tant l'obertura del centre redundi en una disminució de la mobilitat global del municipi. En tot, cal tenir present però que al tractar-se d'un únic centre, i de dimensions reduïdes el seu efecte sobre el global del municipi serà molt poc significatiu. En conclusió, **no tindrà efectes significatius sobre la mobilitat generada, i els pocs que tinguin seran positius**.

En relació a la previsió de **la demanda d'aigua, i a la gestió d'aigües residuals**, tenint en compte que la modificació permet només l'ampliació de superfície comercial existent en 552 m², i que el sector disposa de xarxes de subministrament i de clavegueram adequades i que poden cobrir la nova demanada, la petita quantitat de consum d'aigua i de generació d'aigües residuals, **no tindrà efectes significatius en el global de la ciutat.**

En relació als **residus**, la previsió de nous residus és insignificantiva en relació al global de la ciutat, 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 molt limitada de només 4.352,70 m², dins d'un sòl urbà consolidat, i que té per finalitat permetre l'increment de superfície de venda en 552 m² d'un únic establiment comercial, que en cap cas no s'haurà de sotmetre a avaluació d'impacte ambiental, i vistos els diferents impactes de la proposta sobre el medi i les demandes de recursos naturals i infraestructures, la conclusió és que la proposta **NO TÉ EFECTES SIGNIFICATIUS SOBRE EL MEDI AMBIENT** i que en qualsevol aquests serien **POSITIUS** sobre la proposta alternativa de no l'alternativa 0 (no modificació)

Fonament:

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

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.

El Decret d'alcaldia de 8 d'agost de 2008 encomana a la Ponència Tècnica Ambiental, entre altres, les funcions d'informe en relació a l'avaluació ambiental de projectes, plans, programes i actuacions municipals.

Es proposa:

Qui subscriu l'informe considera que **la modificació puntual núm 63 no ha d'esser objecte d'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 (tal i com es detalla en el present informe) i **per tractar-se una modificació de planejament urbanístic no inclosa en la lletra a) del esmentat apartat 6 que es refereix només a sòl urbà.**

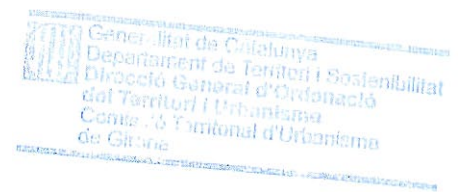
Aquesta és l'opinió del qui subscriuen, si bé la ponència ambiental haurà de dictaminar en última instància el que consideri oportú,

El cap de secció
de Qualitat Ambiental i Salubritat

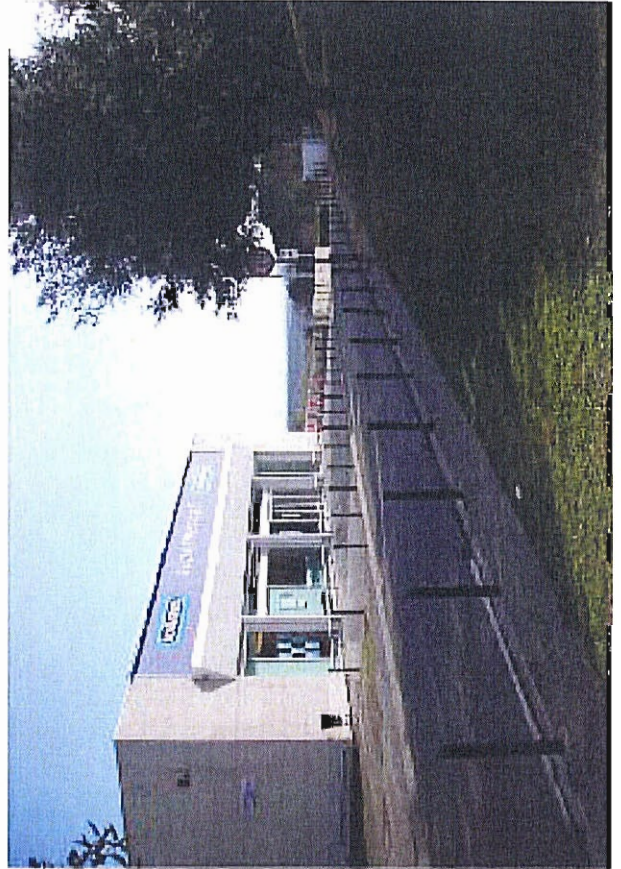


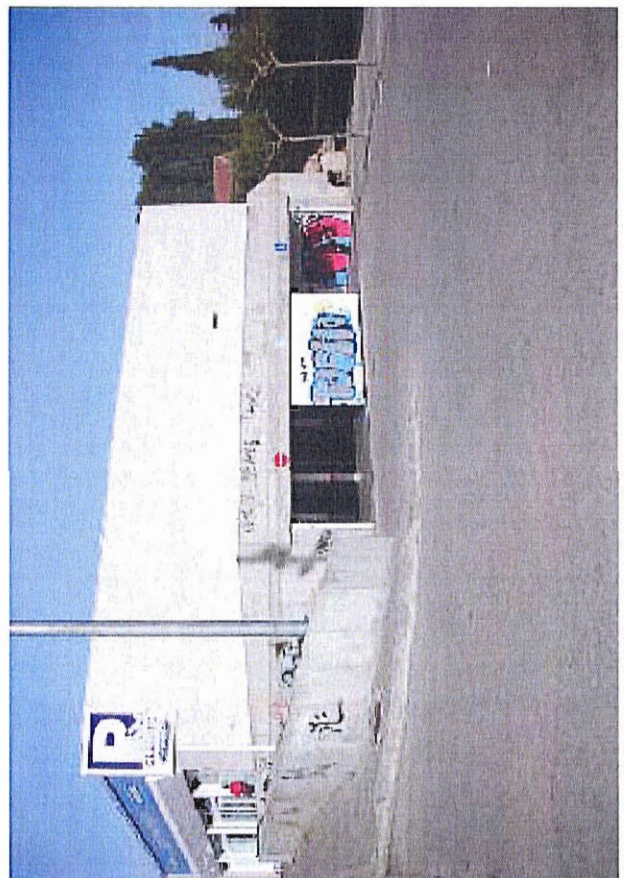
Jordi Figueras Bosch

Girona, 10 de desembre de 2015



ANNEX II : FOTOS







2. NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona per la transformació d'usos vigents i la nova de limitació del PA-78 Palau, que permetrà l'ampliació de la zona comercial de Palau, així com de l'ajust dels accessos i aparcaments a la zona comercial que s'amplia.

El seu objecte és el canvi d'ús de la parcel·la adjacent (actualment sòl residencial) a l'actual sòl comercial per permetre la seva ampliació. S'ordenen també els accessos a la superfície comercial, facilitant la seva disposició fora de la zona verda.

Article 2. Situació i àmbit

L'àmbit de la modificació és el grafiat als plànols d'ordenació i el constitueixen les finques privades amb referència cadastral 5250509DG8455A, 5250523DG8455A així com sòls públics de comunicació i espais lliures. Està delimitat al nord pel carrer de l'Església de sant Miquel, al sud i a l'oest pel carrer dels Sarriera i a l'est per unes finques residencials privades.

La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 4.352,70 m².

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 atènyer-se a la superfície real.

Article 6. Determinacions

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

1. Memòria descriptiva i justificativa
2. Normativa
3. Agenda i avaluació econòmica i financera
4. 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 no 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) i zona comercial amb espais oberts (clau 4.2.h). Els sistemes de places, parcs i jardins urbans tenen com a ús principal el de "lleure" i s'ordenaran segons disposicions dels articles 140 a 149, de les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona.

Article 9. Modificació de l'article 214 de les NNUU

ARTICLE 214. ZONA COMERCIAL AMB ESPAIS OBERTS. CLAU 4.2.

1. DEFINICIÓ:

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats bàsicament per usos comercials, caracteritzats per una volumetria especial derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats.

2. SUBZONES:

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

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

- Mas Gri	Clau 4.2.a
- Sector Palau	Clau 4.2.b
- Can Turon	Clau 4.2.c
- Mas Xirgu	Clau 4.2.d
- Can Caula	Clau 4.2.e
- Carrer Can Pau Birol	Clau 4.2.f
- Plaça de Salt	Clau 4.2.g
- Creu de Palau	Clau 4.2.h

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	L'existent, no es permet cap divisió. A la subzona 4.2.c: 5.000 m ² A la subzona 4.2.f: 2.500 m ² . Es podrà admetre una parcel·la mínima de 2000 m ² per destinar-la a usos culturals, en qualsevol cas el nombre màxim de parcel·les de la subzona serà 4. (àmbit carrer Can Pau Birol). A la subzona 4.2.h: parcel·la única
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condicció de solar	art. 59	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	1 m ² st/m ² s A la subzona 4.2.c: 0,80 m ² st/m ² s A la subzona 4.2.g: 1,15 m ² st/m ² s A la subzona 4.2.h: 0,76 m ² st/m ² s

Edif. màx. De la parcel·la	art. 65	
Ocupació màxima	art. 66	70% A la subzona 4.2.b: 100% A la subzona 4.2.d i 4.2.f: 60% A la subzona 4.2.h segons plànol d'ordenació urbà
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edifici es col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació del sòl urbà.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	
Elements sortints	art. 78	
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	9,50 m A la subzona 4.2.a: 9,00 m A la subzona 4.2.b: 6,00 m A la subzona 4.2.d, 4.2.f i 4.2.g: 10,00 m A la subzona 4.2.h: 5.30 m. En cas d'ampliació de l'edifici existent, la planta baixa del projecte unitari mantindrà la cota d'accés actual.
Punt d'aplicació de l'AR referida a la parcel·la	art. 90	A la subzona 4.2.h i en cas d'ampliació de l'edifici existent, la planta baixa del projecte unitari mantindrà la cota d'accés actual.
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	A la subzona 4.2.d i 4.2.f la separació mínima a carrer, a lateral i a fons serà de 3 m. A la subzona 4.2.g: la separació mínima a carrer serà de 6 m, a fons i lateral de 3 m.
Construccions auxiliars	art. 94	

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit (PEC):	Compatible
Comerç mitjà (MEC)	Dominant (2)
Comerç gran (GEC):	Dominant (2)
Comerç gran territorial (GECT)	Dominant (2)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Incompatible (4)
Estació de servei	Compatible (5)

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

OBSERVACIONS:

- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
- (2) Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS).
- (3) Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.

- (4) A la subzona de Can Caula, clau 4.2.e, s'admet l'ús industrial vinculat a l'activitat existent.
- (5) A la subzona Creu de Palau, clau 4.2.h no s'admet.

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

Article 10. Ordenació específica sòl urbà. PA_78 Palau.

Es modifica puntualment l'annex normaliu de la UA 78 Palau que queda redactat tal com segueix. 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_78

PALAU

ÀMBIT:

- Cantonada Avinguda Montilivi i carrer dels Sarriera en el Barri de les Torres de Palau.
- La superfície del polígon és de 4.352,70 m².

OBJECTIUS GENERALS:

- Actualització de les determinacions de l'àmbit.
- Obtenció del pagament substitutori de la cessió dels sistemes d'espais lliures i d'aprofitament.
- Urbanització a càrrec dels promotors del sòl destinat a sistema d'espais lliures.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:


CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		4.352,70	100,00
Sostre màxim (m ² sostre):	1.177,00		
Edificabilitat màxima bruta (m ² sostre / m ² sòl):	0.41		
Ús global:	COMERCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		2.807,70	64,50
Espais lliures:		2.8077	
Equipaments:			
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		1.545,00	35,50
Comercial:		1.545,00	
ALTRES DETERMINACIONS			
<ul style="list-style-type: none"> - El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 4.2.h - Les condicions d'ordenació estan reflectides en el plànol d'ordenació del sòl urbà. - El project 			

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- La Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.
- Els propietaris hauran de cedir el sòl corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic del polígon.
- Els propietaris hauran de fer la cessió que determina l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme en concepte d'increment de la reserva per espais lliures i zones verdes.
- El projecte d'edificació inclourà una definició acurada de composició arquitectònica i materials constructius que assegurin la correcta implantació de l'edificació en el terreny i la seva integració en l'entorn.
- El projecte d'urbanització pel re - condicionament del sistema d'espais lliures públics es redactarà atenent l'ús de l'espai pel descans i l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans, fent especial atenció a la transformació de la part actualment utilitzada com a aparcament de forma irregular.
- 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.

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

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en
data **13 ABR. 2016** amb les
prescripcions que ha estat incorpora-
des d'ofici en l'esmentat acord.

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

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

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

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

3.1. AGENDA

Les persones propietàries del sòl d'aprofitament de la modificació, compliran el seu deure de pagament substitutori de les cessions de zones verdes i el 10 % d'increment de l'aprofitament urbanístic del polígon prèviament a la urbanització de l'àmbit.

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

3.2. OBJECTIUS I CRITERIS

Els objectius d'aquest document són:

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

Així, l'increment de valor de l'aprofitament a raó de la transformació d'usos proposada, ha de permetre assumir els costos d'urbanització i cessions d'aprofitament corresponents o bé, justificar la inversió inicial mitjançant un estudi de viabilitat econòmica de l'activitat comercial en ple rendiment que contempli un retorn suficient ateses les previsions de rendiment de l'activitat.

3.2.1 PREVISIÓ DE COSTOS

Cessions obligatòries de zones verdes i espais lliures:

A raó de l'establert a l'art. 100.4 de la LUC aquesta modificació comporta la transformació d'usos preexistents i en conseqüència dóna lloc a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments. D'acord amb l'article 100 de la LUC, aquestes cessions seran el 7, 5% de la totalitat del sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, resultant una superfície de 41,40 m² de sòl destinat a sistemes d'espais lliures.

La valoració monetària de la cessió obligatòria s'ha fet d'acord amb el que estableix el text refós de la Llei estatal de sòl i, el reglament de valoracions, considerant la zona residencial de ciutat jardí del barri Montilivi-Palau com a l'àmbit espacial homogeni.

3.2.2 COSTOS D'URBANITZACIÓ

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

URBANITZACIÓ

Costos d'execució unitaris

Urbanització accessos zona verda	190,00	€/m ²
Adequació vorera/aparcaments	70,00	€/m ²
Re - condicionament entorn establiment	35,00	€/m ²

Actuació	Superfície (m2)	Parcial (€)	Totals (€)
Reurbanització carrer	224,40	42.636,00 €	
Adequació vorera/aparcaments	261,40	18.298,00 €	
Re - condicionament entorn establiment	570,00	19.950,00 €	
Total costos urbanització			80.884,00 €
Projectes i gestió			12.132,60 €
Total execució			93.016,60 €

El que representa una repercussió de 93.016,60 €/1.177,00 m2 st = 79,03 €/m2 st comercial de l'àmbit.

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 III de Valors de Repercussió.

$$VRS = [V_v / K] - VC$$

RESIDENCIAL 465,05 €/ m2 sostre (equivalent a 186,02 €/m² de sòl)

Per trobar el valor ponderat, s'ha considerat l'edificabilitat neta i les qualificacions urbanístiques de residencial en tipologia de ciutat jardí, donant un valor de repercussió de referència de 186,02 €/m² de sòl que, amb una edificabilitat de les mostres obtingudes (de 0,4 m²st/m²sòl) en resulta un valor de repercussió de 465,05 €/m² de sostre.

Atesa la realitat de la zona de ciutat jardí, es considera l'ús residencial per la totalitat del sostre d'aprofitament del polígon espacial homogeni; conseqüentment aquests 465,05 €/ m2 constituiran el valor de repercussió de referència. Aquest estudi que parteix d'una anàlisi dels preus de venda de mercat que es desglossa en l'esmentat Annex III de Valors de Repercussió.

3.2.4 CÀLCUL DE LES CESSIONS OBLIGATÒRIES

La present modificació es considera, a tots els efectes, una actuació de dotació per la transformació dels usos preexistents en l'àmbit de la modificació, en tant que constitueix una actuació aïllada prevista en el planejament (UA-78 Palau) sobre terrenys que en origen tenen al condició de sòl urbà consolidat i, que té per objecte l'ordenació i execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general de l'àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents.

Segons disposicions de l'article 43.1.b de la LUC, "una actuació aïllada de dotació ha de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent als 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que

comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació". Els càlculs d'aquesta cessió es detallen a continuació:

tranf. usos	10% sobre Incr aprof		Cessió PA	VRS com	VRS res	Valor subst
m2 st	43.1b LU					
552,00	55,20		Cessió valor substitutori	539,30	465,05	4.098,80

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

tranf. Usos	mínim segons LUC		Sup sistemes PA	VRS	Valor subst
m2 st	7,5 m2/100 m2 st				
552,00	41,40		Cessió valor substitutori	465,05	19.253,07

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

Pel càlcul s'han tingut en compte els valors de l'apartat 3.2.1, tant pel que fa al rendiment com als costos d'urbanització. Les cessions considerades per a l'ordenació proposada són les determinades en l'article 43.1 de la LUC; pel que fa al planejament proposat:

	Sostre	VR urbanitzat	Costos poligon	Cessió (C.1)	Cessió (10% aprof)	TOTAL(PP-PV)
PG Prop	1.177,00	634.756,10 €	93.016,60 €	19.253,07	4.098,60 €	518.387,83 €

Pel que fa al planejament vigent, inusualment el PA-78 es va executar en llicència d'obres i, part de les cessions d'obligat compliment es van exigir prèvies a l'atorgament de llicència i per tant no suposarien unes càrregues en el moment actual

	Sostre	VR urbanitzat	Costos poligon	Cessió (C.1)	Cessió (10% aprof)	TOTAL(PP-PV)
PGV	1.177,00	593.770,10 €		executades	33.706,25 €	560.063,85 €

Es constata que la modificació és rendible tant en l'ordenació vigent com en la nova ordenació, malgrat que els costos en l'ordenació vigent són lleugerament inferiors que en l'ordenació proposada. No obstant cal tenir en compte l'especial situació de les parcel·les: una edificada i l'altra sense edificar, on la primera supedita el seu funcionament a les places d'aparcament i accés al soterrani des de al segona. Conseqüentment, en un futur immediat no seria possible l'edificació de residencial en la parcel·la sense edificar i, per contra, el sostre comercial transformat compatibilitza l'ús de la parcel·la ja edificada, ampliant-ne el valor i la funcionalitat.

3.4 VIABILITAT ECONÒMICA.

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

PA 78 PALAU	Sostre	Costos Poligon (Equiv.monetari 10%)	Costos poligon (Equiv.monetari C1)	Costos poligon (Urbanització)	Repercussió sobre totalitat APROF. PRIVAT (€/m2)
	1.777,00	4.098,60 €	19.253,07 €	93.016,60	98,87

Es constata la proporcionalitat de les repercussions amb el nivell de consolidació i càrregues urbanístiques ja suportades per les parcel·les que constitueixen el PA-78 Palau. En tot cas, les repercussions dels costos d'execució del planejament proposat estimades són assumibles, atès el valor i posició de les finques resultants.

S'adjunta en l'Annex IV la Justificació de Viabilitat Econòmica de la MPGOU-63 UA-78 Palau, que contempla un retorn de la inversió inicial del polígon a partir del 4rt any de ple rendiment l'activitat..

ANNEX III. PROPIETARIS I TITULARS

ÀMBIT PA-78 COMERCIAL PALAU – TITULARS DE FINQUES DELS DARRERS 5 ANYS



Formulario de solicitud de certificación

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA NÚMERO _____

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA 1

Entr. Nº: 974 DE: 2.012
 Asiento Nº: 1818 Diario: 231
 Fecha: 26/03/2012

Presentado el día: 26/03/2012 a las 09:00
 Caducidad: 07/06/2012
 Retirado el:
 Devuelto el:



DATOS DEL SOLICITANTE O INTERESADO:

Nombre: Muyalida Apellidos: Gilva Ruiz
 DNI/NIF/PASAPORTE/T. RESIDENCIA: 775046000 Teléfono de contacto: 912 216338
 _____, y actuando COMERCIAL S.A

DATOS PARA LA FACTURACIÓN (si son distintos a los del solicitante)

Nombre y apellidos o Entidad: _____
 NIF/PASAPORTE/T. RESIDENCIA: _____ Teléfono de contacto: _____

SOLICITA

Certificación relativa a las fincas que se detallan a continuación, siendo la clase de certificación solicitada la siguiente (*márquese lo que proceda*):

- a) Dominio
- b) Dominio y Cargas
- c) Literal de las siguientes inscripciones:
 - Todas
 - En cuanto a las inscripciones _____

DATOS DE LA/S FINCA/S:

TOMO	LIBRO (AYUNTAMIENTO/SECCIÓN)	FOLIO	FINCA
3779	720	130	5290 Sec 40

MANIFIESTA

Que tiene interés legítimo en la información que solicita por la siguiente causa (*márquese lo que proceda*):

- a) investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad
- b) investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones
- c) Investigación para contratación o interposición de acciones
- d) otros (especificar) Expediente de mayor crédito

Girona, a 26/3/12

Firma solicitante

ADVERTENCIA:

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

1. Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se deriven en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información que ellos contengan sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer el las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se notificará 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.

3. La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.



CERTIFICACIÓN



JOAQUÍN MARÍA LARRONDO LIZARRAGA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE GIRONA NUMERO 1 Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE GIRONA, CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

C E R T I F I C O :

Que en vista de lo que se interesa en la precedente instancia suscrita por doña Margarita Esteve Puig, con D.N.I 77904606C, en representación de la entidad Comerbal, S.A., de fecha veintiséis de marzo de dos mil doce, que ha sido presentada a las nueve horas del veintiséis de marzo del año dos mil doce, según el asiento 1818 del Diario 231 y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de Archivo a mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO.- Que la finca 5290 de GIRONA SEC. 4º, al folio 130 del libro 120, tomo 3179 del Archivo, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

"URBANA: PARCEL.LA DE TERRENY radicada en el terme municipal de GIRONA, PALAU SACOSTA, de forma trapezoidal, de superficie TRES MIL CENT VINT METRES QUADRATS, CONFRONTA: al Nord, amb l'Avinguda Montilivi; al Sud, amb resta propietat de la Caixa de Girona, que conformen les parcel.lles números 12, 13 i 14 de la Urbanització; a l'Est, amb el Sr. Batlle; i a l'Oest, amb vial de la urbanització.

PROCEDENCIA: SEGREGACIO de la registral 228, foli 181, volum 1532, llibre 3 de Girona Secció 4a.

NOTA: Amb posterioritat a aquesta descripció, s'han segregat d'aquesta finca el solar de DOS MIL SIS-CENTS TRENTA-CINC METRES QUADRATS, destinats a espais lliures, que han passat a favor de l'Ajuntament de Girona per cessió, passant a formar la finca 8338, al full 186 del volum 3808, llibre 237 de Girona Sec. 4ª. "

Número idufir: 17009000321771.

Es la descripción actual de la finca.

SEGUNDO.- Que la descrita finca consta actualmente inscrita, en cuanto a la totalidad del pleno dominio a favor de la entidad **COMERBAL, S.A.** con CIF A17061656, por título de compraventa en virtud de escritura autorizada el trece de Noviembre del año mil novecientos noventa y ocho por el Notario de Girona, don Enrique Brancós Muñoz, número 4304 de protocolo, según la inscripción 1ª de fecha veintidós de diciembre del año mil novecientos noventa y ocho.

La relacionada inscripción, es la última de dominio vigente en el momento de esta expedición.

TERCERO.- Que la finca de que se certifica se halla en la siguiente

situación de cargas:
No hay cargas registradas vigentes.

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

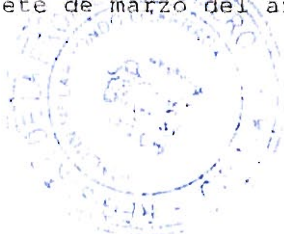
Se hace constar que sobre la finca que se certifica no existe ningún asiento pendiente de despacho presentado en el libro Diario.

QUINTO. - Operaciones realizadas:

Canceladas las siguientes cargas por caducidad:

- La afección al impuesto de fecha 22 de diciembre de 1998, resultante por nota al margen de la inscripción 1ª.
- La afección a la aportación de la licencia urbanística de fecha 22 de diciembre de 1998, resultante por nota al margen de la inscripción 1ª.

Y para que así conste, expido la presente en papel especial del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, número C10A7653335, y firmo en Girona, a veintisiete de marzo del año dos mil doce.



[Handwritten signature]

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

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98). A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
2. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Información Registral expedida por

JOAQUIN MARIA LARRONDO LIZARRAGA

Registrador de la Propiedad de GIRONA 1

Riu Freser, 82 - GIRONA

tlfno: 0034 972 203379

correspondiente a la solicitud formulada por

KGB ARQUITECTURA URBANISME I DISSENY SL

con DNI/CIF: B17561887



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: Q08PT40F

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 1

Registrador: Joaquín María Larrondo Lizarraga

Fecha: 15/11/2012

Finca: 3123 de GIRONA SEC. 4ª

Idufir: 17009000366819

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2653 **Libro:** 48 **Folio:** 188 **Inscripción:** 2 **Fecha:** 16/12/1999

DESCRIPCIÓN

URBANA: PARCELA DE TERRENO situada en el término de GIRONA, señalada de NUMERO 14 en la URBANIZACION LA CREU DE PALAU, SECTOR SUD. Tiene una SUPERFICE de NOVECIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS. **LINDA:** Norte, zona verde; Sur, parcela 16; Este, parcelas 13 y 15; y Oeste, vial.

PROCEDENCIA: SEGREGACION del Manso Benet o Madrech, finca 228, folio 181, tomo 1532, libro 3, de Girona Sección 4ª.

TITULARIDADES

Nombre.....: COMERBAL SA

C.I.F.....: A17061656

Título.....: Compravenda

Participación.....: plena propiedad

Fecha del Título...: 08/11/1999

Autoridad.....: Enrique Brancós Núñez

Sede Autoridad.....: Girona

Inscripción.....: 2ª de fecha 16/12/1999

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas





_____ CARGAS PROPIAS _____

Gravamen De Sustitución

Por razón de su procedencia, al gravamen de sustitución impuesto a Mauricio Vicens Vicens caso de fallecer sin hijos, indicado en la inscripción 1ª. CANCELADO POR NOTA MARGINAL EN LA FINCA MATRIZ, FALLECE DEJANDO DOS HIJAS M. DOLORS Y MONTSERRAT.

Afección

La liquidación del impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, resultante de nota al margen de la inscripción 2ª.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

----- ADVERTENCIAS -----

ADVERTENCIAS

1. Esta información registral tiene sólo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.





*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 3123
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GIRONA Provincia de GIRONA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5250509DGG8455A0001RB

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
 CL SARRIERA, DELS 1
 17003 GIRONA [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL
 Comercial

AÑO CONSTRUCCIÓN
 2007

COEFICIENTE DE PARTICIPACION
 100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
 1.375

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
 CL SARRIERA, DELS 1
 GIRONA [GIRONA]

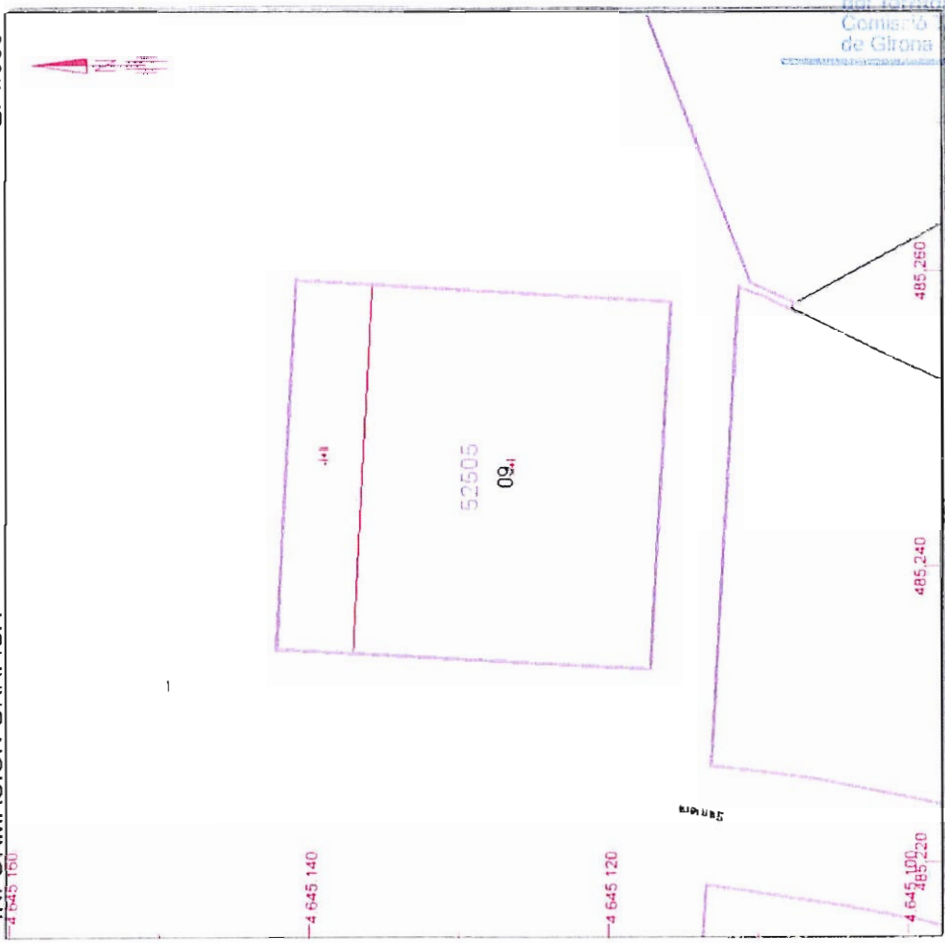
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
 1.375

SUPERFICIE SUELO [m²]
 625

TIPO DE FINCA
 Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1	-1	01	624
COMERCIO	1	00	01	624
OFICINA	1	01	01	127



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 19 de Noviembre de 2012

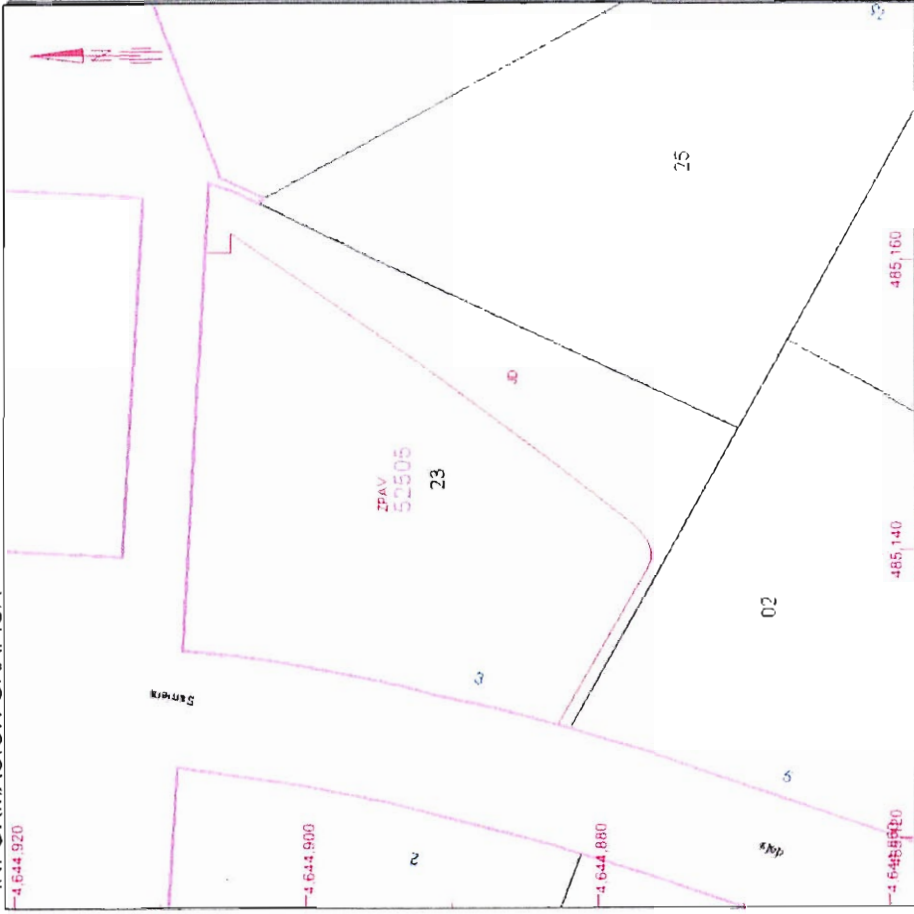
- 485 260 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ED50
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GIRONA Provincia de GIRONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 25 de Septiembre de 2014

- 485 160 Coordenadas UTM Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5250523DG8455A0001UB

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL SARRIERA, DELS 3		
	17003 GIRONA [GIRONA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	2007
	COEFICIENTE DE PARTICIPACION	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	657
	100,000000		

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL SARRIERA, DELS 3		
	GIRONA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	897	TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal
657			

ANNEX IV. VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

ÀMBIT HOMOGENI – SÒL RESIDENCIAL

CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

1. D'acord amb el Títol III de la Llei de Sòl (RDL – 2/2008) i el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl (1492/2011), el valor en situació del sòl urbanitzat no edificat, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons àmbit espacial homogeni, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

2. Els valors de repercussió de cadascun dels usos considerats als que fa referència l'apartat anterior es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = [Vw / K] - VC$$

Comentari a la valoració de sòl urbanitzat no edificat d'acord amb el Reglament de valoració de la Llei de Sòl: El reglament de referència per a determinar el valor de sòl urbanitzat no edificat obvia la possibilitat que en l'àmbit homogeni existeixi sòl urbanitzat en venda apte com a base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu.

En defecte d'aquesta via el reglament valora el sòl urbà no edificat pel mètode residual estàtic. Amb aquesta finalitat es realitza un estudi de mercat en l'àmbit homogeni més proper. Es considera bàsicament sòl residencial de ciutat jardí en parcel·la al voltant dels 800m², atès que es tracta d'una àrea de ciutat-jardí on només excepcionalment s'hi troba sòl de cap altra qualificació.

VALORACIÓ

Estudi de mercat d'habitatges unifamiliars en venda a la zona:

Mostra	Adreça	Barri	Sostre (m ²)	Superfície (m ²)	Preu (€)	Preu/m ²	Font
1	Puigvistós	Montilivi Palau	300	800	590.000,00	1.966,67	http://www.habitacalia.com/comprar-casa-unifamiliar-a-puigvistos-montilivi-girona-i2247001475559.htm
2	Montilivi	Montilivi Palau	282	900	595.000,00	2.109,93	http://www.fotocasa.es/vivienda/qirona-capital/aire-acondicionado-calefaccion-parking-jardin-terraza-trastero-montilivi-palau131269372?opi=140&tli=1&pagination=1&RowGrid=8&tta=3
3	Montilivi Palau	Montilivi Palau	650	800	680.000,00	1.046,15	http://www.fotocasa.es/vivienda/qirona-capital/aire-acondicionado-calefaccion-parking-jardin-terraza-piscina-no-amueblado-montilivi-palau-134678808?opi=140&tli=1&pagination=1&RowGrid=17&tta=3
4	Can Sureda, 2	Montilivi Palau	251	600	790.000,00	3.147,41	http://www.idealista.com/inmueble/27530556/
5	Ros de Palau	Montilivi Palau	306	795	850.000,00	2.777,78	http://www.fotocasa.es/vivienda/qirona-capital/aire-acondicionado-calefaccion-parking-jardin-terraza-roca-colom-134825094?opi=146&tli=1&pagination=1
6	Palau	Montilivi Palau	337	800	650.000,00	1.928,78	http://www.idealista.com/inmueble/29644486/

De l'estudi de mercat realitzat s'efectua la següent homogeneïtzació en base al càlcul de la mitjana aritmètica de les mostres obtingudes:

Mostra	Preu/m ²		
1	1.966,67	2.162,79	€/m ²
2	2.109,93		
3	1.046,15		
4	3.147,41		
5	2.777,78		
6	1.928,78		

VALORS

1. Valor de mercat per metre quadrat construït d'habitatge

El valor de mercat en venda d'un habitatge situat a la zona de referència és de:

$$V_{\text{venda hab. unifamiliar aïllat}} = 2.162,79 \text{ €/m}^2$$

Mètode residual estàtic

El mètode de càlcul d'acord al RD 1492/2011, de 24 d'octubre.

on:

- VS : valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl
- Ei : edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metres quadrats de sòl
- VRS: valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.
- Vv : valor en venda del metre quadrat d'edificació d'ús considerat pel producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.
- K : coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les financeres, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat.
- Vc : valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar totes les despeses 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 la construcció de l'immoble.

2. Valor de la construcció - [Vc]

Per determinar el valor de construcció de l'ús residencial considerat s'utilitzen els valors estadístics proposats en la revista especialitzada "Boletín Económico de la Construcción" (BEC 301).

Valor de construcció, BEC número 301 primer trimestre de 2015:

Casa normal aïllada:

Valor de construcció: 1.334,67 €/m² construït

Seguretat i salut en el treball, 2% 26,69 €/m² construït
 Honoraris tècnics i permisos d'obra, 13,7% 182,85 €/m² construït

Total pressupost de contracta habitatge 1.544,21 €/m² construït

3. El coeficient k

El reglament de valoració fixa com a caràcter general un valor de $k=1,40$, no obstant aquest coeficient pot ser augmentat o reduït en funció, entre altres, de la dinàmica immobiliària.

La variació del valor K no podrà ser mai superior a 1,50 ni tampoc inferior a 1,20.

A efectes de la present valoració s'estima que la dinàmica immobiliària és feble i també que la dinàmica del mercat immobiliari de la zona s'ha reduït molt, per la qual cosa s'adopta el coeficient $k=1,25$

4. Valor de repercussió del sòl - [VRS]

Aplicació del mètode residual estàtic

$$VRS = [Vw / k] - Vc$$

$$VRS = [2.162,79 / 1,25] - 1.544,21 \text{ €/m}^2$$

$$VRS = 186,02 \text{ €/m}^2 \text{ de sòl}$$

Aplicat a l'edificabilitat de les mostres obtingudes, de 0,4 m²st/m²s resulta:

$$VRs = 186,02 \text{ €/m}^2 / 0,4 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{s} = 465,05 \text{ €/m}^2 \text{ de st}$$

A títol informatiu s'ha fet un estudi de mercat en parcel·les de sòl urbanitzat no edificat en aquesta zona amb el següent resultat:

Mostra	Adreça	Barri	Sup (m ²)	Preu (€)	Preu/m ²	Font
1	Torres de Palau I	Montilivi Palau	840	499.550,00	594,70	http://www.habitat24.com/comprar/parcela-sud-119980673_500917/
2	Universitat de Girona 53	Montilivi Palau	830	235.000,00	283,13	http://www.fotocasa.es/terreno/girona-capital/universitat-de-girona-53-134427487?opi=140&tti=1&pagination=1&RowGrid=7&tta=0
3	Pla de Palau	Montilivi Palau	800	640.000,00	800,00	http://www.habitat24.com/comprar/solar-sud-92645993_267600/
4	Torres de Palau II	Montilivi Palau	740	310.000,00	418,92	http://www.fotocasa.es/terreno/girona-capital/montilivi-palau-133358169?opi=140&tti=1&pagination=1&RowGrid=15&tta=0
5	Mas Palahí	Montilivi Palau	815	537.660,00	659,71	http://www.habitat24.com/comprar/parcela-sud-113991625_500917/
6	Mas Barril	Montilivi Palau	700	475.000,00	678,57	http://catala.habitaclia.com/comprar-residencial-palau-girona-i3122001211986.htm
7	Cami Vell de Fornells	Montilivi Palau	915	700.000,00	765,03	http://www.habitaclia.com/comprar-residencial-terreny-en-venda-a-palau-palau-girona-i4304001680436.htm
8	Palau	Montilivi Palau	600	270.000,00	450,00	http://www.fotocasa.es/terreno/girona-capital/montilivi-palau-129069445?opi=140&tti=1&pagination=1&RowGrid=26&tta=0
9	Cami Vell de Fornells	Montilivi Palau	685	274.800,00	401,17	http://www.idealista.com/inmueble/28170233/
10	Torres de Palau I	Montilivi Palau	1550	600.000,00	387,10	http://www.habitaclia.com/comprar-residencial-2-parcelas-palau-girona-i3122001022071.htm

Mitjana	543,83	€/m ²
Mitjana exclosos extrems	544,40	€/m ²
Coef mercat 15%	462,74	€/m ²

VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL COMERCIAL

CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

1. D'acord amb el Títol III de la Llei de Sòl (RDL – 2/2008) i el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl (1492/2011), el valor en situació del sòl urbanitzat no edificat, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons àmbit espacial homogeni, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

2. Els valors de repercussió de cadascun dels usos considerats als que fa referència l'apartat anterior es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = [W / K] - VC$$

El reglament valora el sòl urbà no edificat pel mètode residual estàtic. Amb aquesta finalitat es realitza un estudi de mercat de sostre comercial que, atesa la inexistència d'aquests usos en l'àrea immediata a la zona d'estudi, es localitzen mostres en l'àmbit municipal d'usos comercials de característiques similars a l'àmbit estudiat.

VALORACIÓ

ESTUDI DE MERCAT DE LOCALS COMERCIALS A L'ÀMBIT D'ESTUDI

Mostra	Adreça	Barri	Sostre (m ²)	Sup (m ²)	Preu (€)	Preu/m ²	Font
1	C/ Bernat Boades	Devesa	460	460	572.000,00	1.243,48	http://www.finquescolomenausilocal.com/CAC/65-119-1-33/venda-local-comercial-girona-zona5-(devesa).html
2	Carretera Barcelona 151	Eixample	1060	1060	1.018.000,00	960,38	http://www.idealista.com/inmueble/28870715/
3	C/ Pau Vila i Dinares	Eixample	463	463	550.000,00	1.187,90	http://www.idealista.com/inmueble/25224537/
4	C/ de la Creu	Eixample	835	480	1.500.000,00	1.796,41	http://www.habitat24.com/comprar/oficina-girona-eixample-945856908287250_109700/ http://www.inmoge.com/busca-dor/Inmueble-venta-alquiler-oficina-girona-girona-c-emili-grahit_782455_2-9-17079.aspx?O=b&Q=anuncios-ofertas-oficina-girona-girona_3-9-17-17079-1-42-40-2-2-0-0-0#
5	C/ Barcelona 61	Eixample	480	480	600.000,00	1.250,00	http://catala.habitacalia.com/comprar-residencial-palau-girona-i3122001211986.htm
6	C/ de la Indústria 13	Mas Xirgo	1220	1700	1.610.000,00	1.319,67	http://www.servihabitat.com/venta/oficina/girona/girones/girona/73089608
7	C/Masramon Ventós,2	Montilivi-Palau	201	430	223.600,00	1.112,44	http://www.habitacalia.com/comprar-local-comercial-carretera-de-barcelona-eixample-girona-i1533001301569.htm
7	Carretera Barcelona	Eixample	425	425	790.000,00	1.858,82	http://www.habitacalia.com/comprar-local-comercial-carretera-de-barcelona-eixample-girona-i1533001301569.htm

L'estudi de mercat efectuat ha localitzat 7 mostres de locals comercials en zones cèntriques i edificis aïllats amb possible ús comercial de característiques equivalents a la zona de la Creu de Palau de manera que el preu de venda de la construcció més el calor de repercussió del terreny són els següents:

Mostra	€/m ² construït
1	1.243,48
2	960,38
3	1.187,90
4	1.796,41
5	1.250,00
6	1.319,67
7	1.112,44
8	1.858,82

mitjana = 1.341,14 €/m²
 mitjana exclosos extrems = 1.318,32 €/m²

Els locals comercials d'on s'han obtingut les mostres de mercat se situen en el casc urbà de la ciutat o bé en zones ben comunicades i en disposició de trobar aparcament. Es considera que la mitjana aritmètica de les mostres, excloent-ne els 2 valors extrems, és l'homogeneïtzació més adequada per a obtenir el valor més aproximat i en conseqüència més representatiu del valor que es pretén conèixer.

S'obté el següent valor de venda promig de l'estudi de mercat realitzat:

Vvenda comercial = 1.318,32 €/m ²

VALORS

1. Valor de mercat per metre quadrat construït d'edifici comercial

El valor de mercat en venda d'un habitatge situat a la zona de referència és de:

$$V_{\text{venda comercial}} = 1.318,32 \text{ €/m}^2$$

Mètode residual estàtic

El mètode de càlcul d'acord al RD 1492/2011, de 24 d'octubre. On:

- VS : valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl
- Ei : edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metres quadrats de sòl
- VRS: valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.
- Vv : valor en venda del metre quadrat d'edificació d'ús considerat pel producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.
- K : coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les financeres, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat.
- Vc : valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar totes les despeses 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 la construcció de l'immoble.

2. Valor de la construcció - [Vc]

Per determinar el valor de construcció de l'ús residencial considerat s'utilitzen els valors estadístics proposats en la revista especialitzada "Boletín Económico de la Construcción" (BEC 301).

Valor de construcció, BEC número 301 primer trimestre de 2015:

Valor de construcció de nau industrial:

Valor de construcció:	418,11 €/m ² construït
Seguretat i salut en el treball, 2%	8,36 €/m ² construït
Honoraris tècnics i permisos d'obra, 11,5%	48,08 €/m ² construït
Total pressupost de contracta habitatge	474,55 €/m ² construït

3. El coeficient k

El reglament de valoració fixa com a caràcter general un valor de $k = 1,40$, no obstant aquest coeficient pot ser augmentat o reduït en funció, entre altres, de la dinàmica immobiliària.

La variació del valor K no podrà ser mai superior a 1,50 ni tampoc inferior a 1,20.

A efectes de la present valoració s'adopta el coeficient $k = 1,30$ estimant,

tant la singularitat de la parcel·la com la irregularitat del terreny.

4. Valor de repercussió del sòl comercial- [VRS]

Aplicació del mètode residual estàtic

$$VRS = [Vv / k] - Vc$$

$$VRS = [1.318,32 / 1,30] - 474,55 \text{ €/m}^2$$

$$VRS = 539,30 \text{ €/m}^2 \text{ const}$$

Així doncs obtenim que el valor de repercussió de sòl residencial o industrial compatible amb l'ús comercial en data d'aquesta valoració és de:

$$VRS = 539,30 \text{ €/m}^2 \text{ const}$$

5. Altres valors en venda de la zona

La finca de resultat número 1 del Projecte de reparcel·lació del sector del Parador del Güell de superfície de sòl 6.939,00 m² i 8.493,34 m² de sostre edificable, s'ha venut recentment en base a l'import de:

$$VRS = 530,00 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

ANNEX V. VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ACTIVITAT COMERCIAL



JUSTIFICACIÓ DE VIABILITAT ECONÒMICA DEL PROJECTE DE MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 63 DEL TR DEL PGOU SECTOR UA-78 PALAU - GIRONA

INTRODUCCIÓ

El motiu d'aquesta modificació puntual està fonamentat en la necessitat d'ampliació de l'equipament privat comercial existent, situat en l'àmbit de la UA-78, per consolidar i millorar la necessitat de subministrament de queviures de proximitat que tenen els veïns del barri de Palau.

L'àmbit objecte d'aquest document de Modificació Puntual correspon a la Unitat d'Actuació 78 "Palau", qualificada, segons les determinacions del planejament general i del pla especial, de Sistema de places, parcs i jardins urbans (C1), i de Zona comercial en espais oberts (4.2.b), s'incorpora en la nova delimitació una parcel·la qualificada de Ciutat jardí – tipus 2 (2.2.b) i dos sectors de sistema viari.

En l'actualitat, en l'àmbit de la Unitat d'Actuació 78 hi ha un edifici construït de tipus comercial que té una superfície en planta sobre rasant que s'ajusta a les determinacions urbanístiques del planejament vigent. La resta de l'àmbit té les condicions d'un sistema de places, parcs i jardins urbans en el que s'hi admet com a ús compatible l'aparcament de superfície i de trànsit rodat per a l'accés a l'aparcament de la planta soterrani de l'edifici comercial existent.

La superfície total de l'àmbit actual de la Unitat d'Actuació 78 segons cartografia municipal és de 2.999 m²; dels quals corresponent 2.374 m² a Sistema de places, parcs i jardins urbans, i 625 m² a Zona comercial en espais oberts, equipament privat. Es proposa incorporar una parcel·la residencial qualificada de Ciutat Jardí Tipus 2, amb una superfície de 920 m² i un sòl qualificat de sistema viari Claus A.2 i A.3 que i que cal urbanitzar. Aquesta nova delimitació de l'àmbit permet justificar urbanísticament la modificació que es proposa. El nou àmbit total de desenvolupament d'aquesta modificació puntal de Pla General té una superfície de 4.352,00 m².

L'oportunitat de modificar puntualment el Pla General, es fonamenta en què la iniciativa privada a petició social, els residents del sector Palau, demanen més serveis de Barri. En conseqüència la iniciativa privada NOVAVENDA aposta per la inversió, dins el municipi de Girona, en el sector d'equipaments comercials, amb l'ampliació d'una activitat comercial que dona servei d'avitallament de productes alimentaris i al barri consolidat de Palau de la ciutat de Girona.

La conveniència es justifica en la necessitat d'ampliar l'equipament comercial per la demanda social pròpia de l'entorn, perquè amb l'ampliació es millorarà el servei de subministrament de productes alimentaris frescos, peix i carn.

La situació estratègica i la seva àrea d'influència de sectors residencials totalment consolidats, fan que aquest equipament privat sigui una referència per l'abastament de productes alimentaris i de la llar de la població residencial del Sud de la ciutat, i també de la població veïna de Fornells de la Selva.

La nova instal·lació comportarà un augment proporcional de llocs de treball que es justifica a continuació.

SITUACIÓ ECONÒMICA DE L'EMPRESA EN EL SECTOR PALAU

A continuació a nivell d'esquema gràfic s'adjunta un quadre resum de la facturació realitzada en els últims dos anys i les previsions actuals dels mesos de gener i febrer d'enguany per tal de poder valorar que l'equipament privat existent és un empresa amb voluntat de continuïtat i de creixement.

ESTAT DE COMPTES ANUALS DELS ULTIMS DOS ANYS I ESTIMACIÓ ACTUAL

	Volum de negoci	%	Benefici
Vendes Netes 2013	1.664.155,00 €		
Vendes Netes 2014	1.781.800,00 €	+7,1%	
Gener/Febrer 2015 VS 2014	(291164/301393)	3,5%	
Benefici Brut 2013	454.828,00 €		27,2% s/Venda
Benefici Brut 2014	493.941,00 €	+8,6%	27,5% s/Venda

En aquest període el nombre de persones que han treballat en el negoci de referència és de:

Mitjana Personal 2013	8
Mitjana personal 2014	9

ESTIMACIÓ DE CREIXAMENT PER AUGMENT DE LA SUPERFÍCIE DE VENDA

La possibilitat que ofereix la modificació puntual de PGOU d'augmentar 552 m² de sostre fet que permetrà la instal·lació de nous punts de venda dins l'equipament per a productes frescos de carn, peix i pa, permetrà una ampliació del volum de vendes d'acord amb l'evolució de la demanda estimada de:

Previsions Anuals Ampliació Consolidada	Vendes	Personal
Augment per superfície 20%	356.000,00 €	+3
Carnisseria 25 %	445.000,00 €	+3
Peixateria 12%	213.000,00 €	+2
Annexes (Fleca i Altres) 5%	89.000,00 €	+1
Totals	1.103.000,00 €	+9
Augment Marge Brut(un 27,5%)	303.325,00 €	

En total s'estima un augment del marge brut fruit de l'ampliació de **303.325,00 €**.

L'augment de llocs de treball que comporta aquesta transformació d'aprofitament urbanístic de residencial a comercial es de **9 nou llocs de treball**.

ESTIMACIÓ DE LES DESPESES, COST MATERIAL DE L'INVERSIÓ A EFECTUAR PER CONSOLIDAR L'AMPLIACIÓ.

Per poder consolidar el sostre edificable que es preveu en la modificació puntual de PGOU 552 m² construïts es parteix de les bases de càlcul que figuren en el BEC bolletí econòmic de la construcció. Per un edifici d'aquestes característiques el preu de repercussió per metre quadrat edificable és de 654,16 €/m².

Aquest preu estimat de repercussió per consolidar el continent, edifici en brut per estimar el valor de l'edifici acabat en funcionament totalment equipat, contingut, en porta a que el cost de consolidació de l'immoble seria de :

$$552 \text{ m}^2 \times (654,16 \text{ €/m}^2 \times 2) = 772.192,64 \text{ €}$$

Com a despeses addicionals derivades del planejament urbanístic en tramitació i a concretar definitivament a resultes del projecte que s'aprovi definitivament cal afegir:

Urbanització del vial de vianants	51.130 €
Urbanització de la zona de sistema viari aparcament carrer	30.000 €
Compensació econòmica de l'aprofitament urbanístic	21.666 €
Compensació econòmica reserva d'espais lliures	10.847 €
Total aproximat pendent a justificar	111.824 €

Sobre aquest total de **despesa directe 884.016,64 €** cal preveure una despesa indirecte en concepte de despeses de gestió, honoraris tècnics, taxes, permisos, notaria, registre, etc. que pot tenir una repercussió aproximada del 15 % sobre el total valorat.

En resum estimant un cost financer del 5% anual i un rendiment financer del superàvit del 1% en surt una **tassa de retorn del 4,91% al quart any**.

En conseqüència l'operació és rendible. Veure quadre adjunt justificatiu del càlcul del TIR i del TRIM:

Càlcul de la taxa de retorn de la inversió:

	Inversió inicial	Marge brut anual estimat			
Despesa	-884.016,64				
15% despeses de gestió/projecte, taxes, llicències, etc.	-132.602,50				
Fluxos (negatius= sortides, positius = entrades)	-1.016.619,14	303.325,00 €	303.325,00 €	303.325,00 €	303.325,00 €

TIR successiu		-70,16%	-28,46%	-5,34%	7,47%
----------------------	--	---------	---------	--------	--------------

Tassa interna de retorn de la inversió amb uns rendiments periòdics

TRIM successiu		-70,16%	-22,56%	-3,31%	4,91%
-----------------------	--	---------	---------	--------	--------------

Tassa interna de retorn de diversos fluxos econòmics amb finançament al 5% i reinversió del rendiment al 1%

JUSTIFICACIÓ MEDIAMBIENTAL DEL PROJECTE DE MOD. PUNTUAL DE PGOU.

Si es consolida el projecte de ampliació de l'equipament privat destinat a la venda de queviures de proximitat en el sector de Palau, es reduirà considerablement el nombre de viatges amb vehicles dels residents en el sector perquè amb la nova proposta de venda de producte fresc, carn peix, pa el veïns del sector no s'hauran de desplaçar a altres sector més llunyans del barri en direcció a la ciutat per tan la petjada ecologia, la despesa energètica, i el consum de CO2 serà menor.

No es disposa de suficients dades per poder avaluar els beneficis directes i indirectes des de el punt de vista mediambiental si la instal·lació del supermercat va comportar una millora de qualitat de vida el fet de que es pugui ampliar amb la instal·lació de serveis al consumidor de producte fresc el guany per el veïns i per la col·lectivitat és inqüestionable.

Girona a 2 de març de 2015



Joaquim Bover i Busquet

Arquitecte col·legiat nº 5115-2

**NOMBRE BOVER
BUSQUET
JOAQUIM - NIF
40257691D**

Firmado digitalmente por NOMBRE
BOVER BUSQUET JOAQUIM - NIF
40257691D
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, o=FNMT, ou=FNMT Clase 2 CA,
ou=500052786, cn=NOMBRE BOVER
BUSQUET JOAQUIM - NIF 40257691D
Fecha: 2015.04.02 13:33:24 +02'00'

PLÀNOLS

▪ i_1 Àmbit	1/5.000
▪ i_2 Ortofoto	1/1.000
▪ i_3 Cadastre	1/ 500
▪ i_4 Planejament Vigent	1/500
▪ o_1 Planejament proposta	1/500

