

## **SEGONA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL “MAS QUINTANA”**

---

**En l'àmbit de l'illa: bloc (b2), parcel·les P1, P2, P3, P4, i P5.**

.

GIRONA

.

Promotor

NEINOR SUR S.A.U.

.

Per l'equip redactor

ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

.

Setembre 2017

# **SEGONA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL “MAS QUINTANA”. GIRONA**

---

En l'àmbit de l'illa: bloc (b2), parcel·les P1, P2, P3, P4, i P5.

## **ÍNDEX DOCUMENT**

### **I. MEMÒRIA**

1. Situació
2. Naturalesa, objecte i abast
3. Necessitat i conveniència
4. Formulació i tramitació
5. Estructura de la propietat. Promotor
  - Annex(1): Fitxa referència cadastral
  - Annex(2): Registre de la propietat
6. Marc urbanístic i legal
7. Descripció i justificació de la proposta
8. Quadres de superfícies
9. Programa de participació ciutadana
  - Annex(3): Plànol suspensió de Llicències

### **II. NORMES URBANÍSTIQUES**

### **III. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

### **IV. DOCUMENT COMPRENSIU**

### **V. PLÀNOLS**

#### **I. Plànols d'informació:**

##### **I.1 Situació.**

## I.2 Estructura de la propietat

### I.3 Planejament vigent:

#### 3.1 Proposta d'ordenació volumètrica.

(plànol 4 del planejament vigent)

#### 3.2 Parcel·lació.

(plànol 5 del planejament vigent)

#### 3.3 Seccions

(plànol 6 del planejament vigent)

#### 3.4 Definició de tanques i front de façana carrer Migdia

(plànol 6b del planejament vigent)

## O. Plànols d'ordenació

### O.1 Ocupació màxima plantes soterrànies

### O.2 Servituds aeronàutiques

#### O.2.1 RD 378/1988

#### O.2.2 Pla Director Aeroport

### O.3 Definició de tanques i front de façana carrer Migdia

## P. Plànols de proposta (orientatiu no vinculant)

### P.1. Planta Soterrani

### P.2. Tractament de la Planta Baixa

### P.3. Seccions

## **I. MEMÒRIA**

# **I. MEMÒRIA**

## **1. SITUACIÓ.**

L'àrea objecte de la present Modificació coincideix amb l'illa denominada: bloc (b2), del Pla Parcial "Mas Quintana", situat al sud de la ciutat de Girona.

L'àmbit de la Modificació és assenyalat gràficament en tots els plànols del present document, i es correspon a l'illa delimitada pel Carrer Josep M<sup>a</sup> Pages i Vicens al nord, el Carrer del Migdia al sud, el carrer Avel·li Artis i Gener a l'est i el Carrer Emilia Xargai i Pagés a l'oest, que forma part del sector residencial "Mas Quintana", delimitat pel Pla General vigent.

La superfície total de l'àmbit de la modificació, és de 4.844m<sup>2</sup>

## **2. NATURALESA, OBJECTE I ABAST.**

L'objecte de la present Modificació és la definició i regulació de l'ocupació màxima de parcel·la en les plantes soterrànies, a l'illa de referència, d'acord amb les determinacions de l'article 66 del Pla General d'Ordenació de Girona vigent.

Tot això, conforme al que disposa el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

La present Modificació no altera l'edificabilitat ni els usos i per tant no comporta un increment del sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial ni de la intensitat ni la transformació dels usos, que d'acord amb allò establert a l'article 100 de la LLUC comportin increment de reserves per a sistemes urbanístics.

La present modificació no produeix diferències en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb allò establert a l'article 7 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental.

La modificació no afecta a sostre residencial ni reserves per a sistema d'habitatges dotacionals públics, per tant no es requereix la incorporació d'una memòria social.

De la mateixa manera, la present 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.

### **3. NECESSITAT I CONVENIÈNCIA.**

La conveniència i oportunitat de la present Modificació puntual ve donada per la necessitat de regular l'ocupació màxima de les plantes soterrani, atès que en el Planejament de referència no estava regulat.

Es proposa també, la necessitat de clarificar i regular els usos, atès que no queden ben definits en la Modificació Puntual del Pla Parcial Mas Quintana vigent.

Tanmateix, l'oportunitat i necessitat s'ha presentat en el moment de plantejar els projectes edificatoris de les diferents parcel·les, en el que s'ha demostrat la seva impossibilitat física al no estar regulat de forma específica en el Pla Parcial de referència.

### **4. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ.**

La present segona Modificació puntual del Pla Parcial Mas Quintana està promoguda per la propietat dels terrenys afectats:

NEINOR SUR S.A.U

Domicili social: Avenida Brillante nº136, Córdoba

N.I.F. A- 14646350

La redacció del document està realitzada per tècnic competent, en virtut del que estableix la disposició addicional tretzena de la Llei d'Urbanisme.

Pel que fa a la tramitació de l'expedient queda regulada pel que disposen els articles 94 a 100 de la secció quarta: vigència i revisió del Planejament urbanístic de la Llei d'Urbanisme, en el sentit de que les modificacions dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecten a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

En aquest cas, considerant que s'actua sobre un entorn urbà consolidat, i no s'alteren ni la classificació de sòl, ni l'ordenació bàsica del Pla General vigent, no resulta necessari sol·licitar cap informe als organismes públics. Tanmateix, i atenent que es tracta d'un sòl urbanitzat i consolidat, que no altera els aprofitaments de sostre i densitat, no és necessària la incorporació d'una documentació ambiental, ni d'una memòria social, ni cap estudi de mobilitat.

## **5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT. PROMOTOR**

El propietari i promotor de la present Modificació és, NEINOR SUR S.A.U amb domicili social a Avenida Brillante nº136, Córdoba i N.I.F: A-14646350, i actua com a representant apoderat de la societat, el Sr. José Carlos Saz Gimeno, major d'edat i amb nacionalitat espanyola, amb DNI: 07219981-M i amb domicili a efectes de notificacions al Paseo de la Castellana nº 20, 4ª planta a Madrid

L'illa afectada, bloc (b2), es correspon amb la parcel·la cadastral número: 4761502DG8446B0001B2, de superfície total 4.841 m<sup>2</sup>, d'acord amb les dades de la fitxa del cadastre urbana de Girona del Ministeri d'Economia i Hisenda, adjuntat en l'Annex (1): Fitxa referència Cadastral.

S'adjunta també l'escriptura de la propietat:

*Veure Annex(2): Registre de la propietat*







**Annex (2) : Registre de la propietat**

Información Registral expedida por

**MARTA VALLS TEIXIDO**

Registrador de la Propiedad de GIRONA 1

Riu Freser, 82 - GIRONA

tlfno: 0034 972 203379

correspondiente a la solicitud formulada por

**NEINOR SUR SAU**

con DNI/CIF: A14646350



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: Z33ZQ69P

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 1**

**Registradora: Marta Valls Teixidó**

**Fecha: 06/06/2017**

**Finca: 6710 de GIRONA SEC. 4ª**

**Código registral único: 17009000788215**

**DATOS REGISTRALES**

**Tomo: 4077 Libro: 303 Folio: 31 Inscripción: 12 Fecha: 05/04/2017**

**DESCRIPCIÓN**

**URBANA: B.1. Parcela de terreny, situada en el terme municipal de Girona, al Pla Parcial Mas Quintana, de superfície QUATRE MIL VUIT-CENTS QUARANTA-QUATRE METRES QUADRATS -4.844 m2-, amb els següents límits: Nord, amb la perllongació del carrer Migdia; Sud, amb zona destinada a aparcaments; Est, amb finca B-2; i Oest, amb perllongació del carrer Muga. L'expressada parcel·la té atribuït un sostre de 12.477 m2, resulta qualificada urbanísticament de residencial intensiva amb usos complementaris.**

**PROCEDENCIA. Resulta del Projecte de Compensació del Pla Parcial Mas Quintana de Girona, segons la inscripció 1ª, d'aquesta finca, que és l'extensa.**

**Referència cadastral: 4761502DG8446B0001BL**

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

**TITULARIDADES**

**Nombre.....: NEINOR SUR SA**

**C.I.F.....: A14646350**

**Título.....: Compraventa**

**Participación.....: 100,000000% (totalidad) del pleno dominio**

**Fecha del Título...: 03/03/2017**

**Autoridad.....: Emilio Roselló Carrión**

**Sede Autoridad....: Barcelona**

**Inscripción.....: 11ª de fecha 05/04/2017**

---

CARGAS DE PROCEDENCIA

---

NO hay cargas registradas

---

CARGAS PROPIAS

---

**Afección**

Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha cuatro de Enero del año dos mil trece, resultante de la nota al margen de la inscripción 9ª.

**Afección**

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

**Concurso Voluntario Ordinario y Apertura Fase de Liquidación**

Concurso voluntario ordinario y apertura de la fase de liquidación de la mercantil URBANIZADORA PALAU SACOSTA SA, sobre la finca, origen de la anotación letra A. Procedimiento concurso voluntario y apertura de la fase de liquidación número 206/2016 del Juzgado Mercantil 1 de Girona. Quedan suspendidas las facultades de administración y disposición del deudor sobre su patrimonio y cesados sus administradores, quedando suspendidos éstos por la administración concursal. Se nombra administrador concursal a la mercantil ACASOC 2012, SLP, que aceptó el cargo. Fechas del auto: 15 de abril de 2016. Fecha del mandamiento: 22 de abril de 2016. Fecha de la anotación: 3 de febrero de 2017.

**Afección**

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

**Afección**

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

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

---

---

----- 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.

**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>.

## **6. MARC URBANÍSTIC I LEGAL.**

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

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

### **6.2. Legislació sectorial**

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

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

En relació a les servituds aeronàutiques, el PGOU estableix en l'art. 124 protecció de sistemes, en el redactat resultant de la modificació puntual del PGOU núm 59 per a la supressió del PMU de la carretera de Barcelona i la delimitació dels polígons d'actuació PAU 116 i PAU 117 (DOGC 7009 DEL 1/12/2015):

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

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

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

*Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués donar lloc a radiacions electromagnètiques 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 (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat pel Reial decret 297/2013.*

### **6.3. Marc urbanístic**

El marc urbanístic ve donat pel que disposa 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 publicat al DOGC número 3654 d'11 de juny de 2002. El Pla General recull per l'àmbit del sector de Mas Quintana, la vigència i aplicació del Pla Parcial aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 31 de gener de 2001 i publicat al DOGC número 3638 de 17 de maig de 2002.

Tanmateix, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 2 de juny de 2010, es va donar per assabentada de l'aprovació definitiva atorgada pel l'Ajuntament de Girona, en data 13 d'abril de 2010, de la Modificació puntual del Pla Parcial del sector Mas Quintana. Per tant el planejament objecte de modificació és aquesta mateixa Modificació, que denominaren per distingir-la de la primera, segona Modificació puntual del Pla Parcial Mas Quintana, en l'àmbit de l'illa denominada: bloc (b2), parcel·les P1, P2, P3, P4, i P5.

Tal i com hem explicat en els apartats precedents, la present Modificació l'únic que pretén és determinar l'ocupació màxima de la parcel·la en plantes soterrànies, pel que no modifica cap determinació del planejament vigent, completant les Normes Urbanístiques de la Zona Residencial Intensiva, regulada en l'apartat 3.1 de les Ordenances reguladores de la Modificació puntual del Pla Parcial de referència, que es transcriu a continuació:

#### *3.1 Zona Residencial Intensiva*

*Àmbit. Ocupa l'illa delimitada pels carrers Migdia, Emilia Xargay i Pagés, Josep Maria Pagés i Vicens i Avel·lí Artís Gener, un fragment enclavat a la cantonada dels carrers Emilia Xargay i Pagés i Josep Maria Páges i Vicens. El cos edificatori resultant s'identifica al plànol d'ordenació amb els blocs b1, B1, B2, B3, B4, i B5.*

*Alineacions, Les alineacions i fondàries de les edificacions s'especifiquen al plànol corresponent. S'indiquen les relatives a la planta baixa i ales plantes pis.*

*Altura. L'altura reguladora màxima mesurada segons la rasant del carrer Josep Maria Pagés i Vicens és de PB-5PP i de 21,00 metres corresponent als blocs b1 i B1 i de PB+6PP (24,00 m.) corresponent als blocs B2, B3, B4, i B5.*

*Volat sobre vial. Es permet l'edificació sobre el vial Josep Maria Pagés i Vicens seguint les alineacions especificades al plànol corresponent a partir de la 2ª planta, és a dir, deixant lliure l'altura corresponent a la planta baixa i 1ª, amb un mínim de 6,00 m. de gàlib.*

*Volats d'alineació. S'admeten els volats d'1,50 m. màxim sobrepasant les alineacions de la façana.*

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

*Front de façana carrer Migdia, tanques. Les tanques de les parcel·les al carrer Migdia es localitzen d'acord amb l'assenyalat en el plànol 6b. Situació en planta i Esquema de secció, que es podran ajustar en el projecte executiu de cada un del blocs, sempre que es mantinguin els criteris compositius que orienten la definició que d'ells es fa, d'opacitat total en la part de contenció, alçada d'aquesta, i tractament i alçada de la tanca per sobre la rasant del sòl privat en aquesta façana.*

*Usos permesos. En planta baixa: ús residencial, comercial o terciari. L'ús comercial es limita a aquells establiments de venda al detall, individuals o col·lectius, que tinguin una superfície de venda inferior a 700 m². En plantes pisos: residencial o oficines. Espai lliures: reservat a vials externs l'accés i a jardins privats o mancomunitats.*

*Sostre:*

*Màxim edificable Residencial 11.943 m²*

*Màxim edificable Usos complementari 3.254 m²*

*Total 15.197 m²*

*Habitatges número màxim 119*

## 7. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.

La present proposta de modificació, té per objecte, la determinació de l'ocupació màxima de les plantes soterrànies de les parcel·les P1, P2, P3, P4, i P5 de l'illa denominada: bloc (b2), atès que en el planejament de referència no ho regula específicament.

Al no estar regulat, i d'acord amb l'article 66.3 del Pla General que diu:

*"Les plantes soterrànies no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la, llevat ocupació del soterrani es reguli específicament. Aquesta regulació podrà ser definida per la posició-ocupació màxima grafiada específicament o per expressió d'un percentatge (30%) adicional."*

Tanmateix, el planejament vigent determina l'ús del sostre de les diferents parcel·les de la forma següent:

- P1: 1.975 m<sup>2</sup> (100%) sostre usos complementaris
  
- P2, P3, P4, i P5:
  - . 928 m<sup>2</sup> sostre usos complementaris
  - . 9.374 m<sup>2</sup> sostre residencial

Tenint en compte l'Art.114 del PGOU vigent, on es determina la previsió mínima de places d'aparcament obligatòries, i partint de l'agrupació de parcel·les, per usos, i dels estàndards que determina el Pla General, obtindrem les necessitats següents:

- P1:  
 $1.975\text{m}^2 / 50\text{m}^2 \text{ plaça} = \mathbf{40 \text{ places}}$
  
- P2, P3, P4, i P5:
  - . 94 habitatges = 94 places
  - . 928 m<sup>2</sup> construïts (comercial) = 19 places

---

**113 places**

Tot i això la proposta edificatòria proposa reduir el sostre destinat a comercial, pel que les places d'aparcament necessàries per l'acompliment de l'Art. 114 del PGOU vigent seran de:

- P1:
  - .  $1.975\text{m}^2 / 50\text{m}^2 \text{ plaça} =$  **40 places**
  
- P2, P3, P4, i P5:
  - . 89 habitatges = 89 places
  - . 481,3 m<sup>2</sup> construïts (comercial) = 10 places

---

**99 places**

Si ara analitzem l'amplada de tots els edificis, que és de 13,5 m, i l'ocupació màxima de la parcel·la, que és la de la projecció ortogonal de l'edificació, veiem que no és possible construir l'aparcament que es necessita per la dotació de les places calculades, ja que hauríem que construir de 3 a 10 plantes soterrànies, depenent del cas, el que no té cap sentit.

Per tal de solucionar aquesta problemàtica, plantegem, d'acord amb l'article 66.3 del Pla General, que l'ocupació màxima de la parcel·la en plantes soterrànies sigui la definida per la posició-ocupació màxima, grafiada en el Plànol d'Ordenació O.1: Ocupació màxima planta soterrànies, d'acord amb els criteris de l'Article 66.3 del Pla General.

Per tal de garantir unes condicions de vegetació i arbrat mínimes a la planta baixa, es determinaran unes condicions per la coberta de les plantes soterrànies, i per l'espai no ocupable restant, fent referència a l'establert a l'Art.88 3.a.1 i 3.a.2. D'aquesta manera, tot i la ocupació màxima de les plantes soterrànies, per donar compliment a la previsió d'aparcament, es garanteixen unes condicions mínimes de vegetació i arbrat a la planta baixa.

*Veure Plànols de proposta orientatius no vinculants.*

De la mateixa manera, es modifica el plànol 6b- Definició de tanques i front de façana carrer Migdia de la vigent Modificació puntual del Pla parcial Mas Quintana, i es substitueix pel plànol O3- Definició de tanques i front de façana carrer Migdia, per tal d'adequar-lo als accessos a planta soterrània.

Es proposa també, la necessitat de clarificar i regular els usos, atès que no queden ben definits en la Modificació Puntual del Pla Parcial Mas Quintana vigent.

Finalment, cal tornar a destacar que amb la present Modificació del Pla General en l'àmbit de l'illa (b2), no s'altera l'aprofitament del Pla, sense augmentar ni la superfície, ni el sostre ni el número d'habitatges, mantenint-se el que determina la Modificació de referència, d'acord amb els quadres de superfície adjuntats en el següent apartat de la Memòria.

## 8. QUADRES DE SUPERFÍCIES.

### Planejament vigent: Modificació del Pla Parcial de Mas Quintana:

Aprofitament de la Zona Residencial Intensiva:

Màxim edificable Residencial	11.943 m <sup>2</sup>
Màxim edificable Usos complementaris	3.254 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Total	15.197 m <sup>2</sup>

Número màxim d'habitatges 119

Distribució de l'aprofitament en funció del parcel·lari:

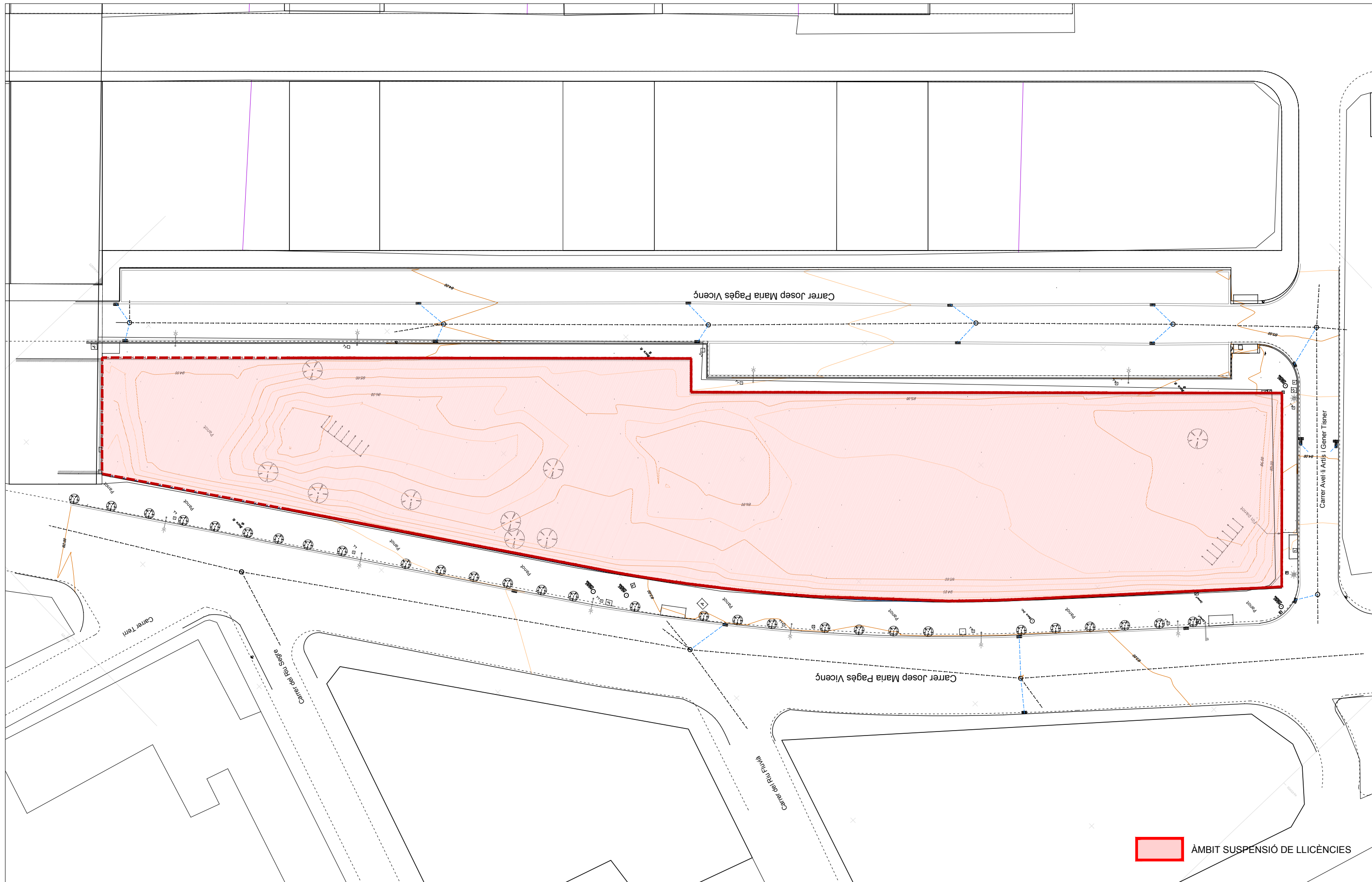
Bloc	Superfície (m <sup>2</sup> )	Sostre residencial	Sostre usos complementaris (m <sup>2</sup> )	Total sostre (m <sup>2</sup> )	Número d'habitatges	Estat execució
b1	319,48	2.569,00	351,00	2.920,00	25	Executat
B1/P1	540,65		1.975,00	1.975,00		
B2/P2	684,73	1.198,00	205,00	1.403,00	12	
B3/P3	1.229,36	2.143,00	169,00	2.312,00	22	
B4/P4	1.224,63	2.573,00	203,00	2.776,00	26	
B5/P5	1.164,63	3.460,00	351,00	3.811,00	34	
<b>b2 =</b>	<b>4.844,00</b>	<b>9.374,00</b>	<b>2.903,00</b>	<b>12.277,00</b>	<b>94</b>	
<b>Total</b>	<b>5.163,48</b>	<b>11.943,00</b>	<b>3.254,00</b>	<b>15.197,00</b>	<b>119</b>	

L'illa corresponent al bloc (b2), és l'objecte de la present Modificació.

## **9. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA**

L'Ajuntament de Girona, 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.

**Annex (3) : Plànol suspensió de Llicències**



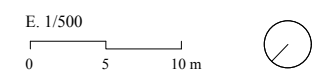
promotor  
 NEINOR SUR S.A.U.  
 equip redactor  
 ADEMA CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.  
 Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez  
 Arquitectes

## SEGONA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL "MAS QUINTANA"

En l'àmbit de l'illa: bloc (b2), parcel·les P1, P2, P3, P4 i P5

GIRONA

SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES



Setembre 2017



## **II. NORMES URBANÍSTIQUES**

## **II. NORMES URBANÍSTIQUES**

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

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

Aquest document té la consideració de 2a modificació puntual del Pla Parcial Mas Quintana per a la definició i regulació de l'ocupació màxima de parcel·la en les plantes soterrànies, a l'illa de referència, d'acord amb les determinacions de l'article 66 del Pla General d'Ordenació de Girona vigent.

Amb aquesta finalitat s'incorpora el plànol O.1 i es modifiquen el plànol 06b i el punt 3.1 de les ordenances de la MP PPU Mas Quintana, que queden substituïts respectivament pel plànol O.3 i per l'art. 7.1 del present document. La resta de plànols d'ordenació i ordenances de la Modificació del PPU Mas Quintana (aprovada 13/04/2010) continuen vigents.

#### **Article 2. Situació i àmbit**

L'àrea objecte de la present Modificació coincideix amb l'illa denominada: bloc (b2), del Pla Parcial "Mas Quintana", situat al sud de la ciutat de Girona.

L'àmbit de la Modificació és assenyalat gràficament en tots els plànols del present document, i es correspon a l'illa delimitada pel Carrer Josep M<sup>a</sup> Pages i Vicens al nord, el Carrer del Migdia al sud, el carrer Avel·li Artis i Gener a l'est i el Carrer Emilia Xargai i Pagés a l'oest, que forma part del sector residencial "Mas Quintana", delimitat pel Pla General vigent.

La superfície total de l'àmbit de la modificació, és de 4.844m<sup>2</sup>

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

Les disposicions contingudes en aquest document 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'hi haurà d'ajustar.

#### **Article 4. Vigència**

Aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 94 i 106 de la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la LUC.

#### **Article 5. Interpretació**

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

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

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

- Memòria
- Normativa
- Plànols

## **CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **Article 7. Modificació de l'apartat 3.1 de les ordenances reguladores del PP Mas Quintana**

Les determinacions normatives proposades en el present document, modifiquen puntualment la normativa urbanística que fa referència a la regulació de la Zona Residencial Intensiva, i que suposa, en concret, la nova redacció de l'apartat 3.1 de les ordenances vigents. Que queda amb la redacció següent:

#### 3.1 Zona Residencial Intensiva

*Àmbit.* Ocupa l'illa delimitada pels carrers Migdia, Emilia Xargay i Pagés, Josep Maria Pagés i Vicens i Avel·lí Artís Gener, un fragment enclavat a la cantonada dels carrers Emilia Xargay i Pagés i Josep Maria Páges i Vicens. El cos edificatori resultant s'identifica al plànol d'ordenació amb els blocs b1, B1, B2, B3, B4, i B5.

*Alineacions.* Les alineacions i fondàries de les edificacions s'especifiquen al plànol corresponent. S'indiquen les relatives a la planta baixa i a les plantes pis.

*Altura.* L'altura reguladora màxima mesurada segons la rasant del carrer Josep Maria Pagés i Vicens és de PB-5PP i de 21,00 metres corresponent als blocs b1 i B1 i de PB+6PP (24,00 m.) corresponent als blocs B2, B3, B4, i B5.

*Volat sobre vial.* Es permet l'edificació sobre el vial Josep Maria Pagés i Vicens seguint les alineacions especificades al plànol corresponent a partir de la 2ª planta, és a dir, deixant lliure l'altura corresponent a la planta baixa i 1ª, amb un mínim de 6,00 m. de gàlib.

*Volats d'alineació.* S'admeten els volats d'1,50 m. màxim sobrepasant les alineacions de la façana.

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

*Front de façana carrer Migdia, tanques.* Les tanques de les parcel·les al carrer Migdia es localitzen d'acord amb l'assenyalat en el plànol **O.3. Definició de tanques i front de façana carrer Migdia.** Situació en planta i Esquema de secció, que es podran ajustar en el projecte executiu de cada un dels blocs, sempre que es mantinguin els criteris compositius que orienten la definició que

*d'ells es fa, d'opacitat total en la part de contenció, alçada d'aquesta, i tractament i alçada de la tanca per sobre la rasant del sòl privat en aquesta façana.*

Sostre:

<i>Màxim edificable Residencial</i>	<i>11.943 m<sup>2</sup></i>
<u><i>Màxim edificable Usos complementari</i></u>	<u><i>3.254 m<sup>2</sup></i></u>
<i>Total</i>	<i>15.197 m<sup>2</sup></i>

*Habitatges número màxim 119.*

### *Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani*

*L'ocupació màxima en planta soterrani, inclòs la projecció ortogonal de tot el volum de l'edificació (B1,B2, B3, B4, i B5), inclòs els cossos i elements sortints, és la determinada per la posició-ocupació grafiada en el Plànol d'Ordenació O.1: Ocupació màxima plantes soterrànies.*

### *Espais lliures d'edificació*

*Es permet l'ús del subsòl per a l'ús d'aparcament dels espais lliures fins a un màxim del que determina la posició-ocupació grafiada en el Plànol d'Ordenació O.1: Ocupació màxima plantes soterrànies amb les següents condicions:*

- 1. La coberta del soterrani ha de permetre el seu ús com a espai lliure al servei dels veïns i ha de disposar de solució constructiva que permeti el seu enjardinament, admetent-se una superfície pavimentada fins a un màxim del 40% del total de la superfície de la parcel·la corresponent a espai lliure.*
- 2. L'espai no ocupable restant, serà obligatòriament enjardinat amb arbrat i vegetació que caldrà mantenir, i no podrà ser ocupat per accessos de vehicles i persones al soterrani.*

### Condicions d'ús:

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

(Densitat habitatges): La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 80m<sup>2</sup> de superfície construïda destinada a ús residencial.

#### OBSERVACIONS:

- No s'admet en els àmbits assenyalats específicament com a usos complementaris (edificis B1, B2, B3, B4 i b5) ni en la planta baixa de l'edifici on no s'assenyala específicament la localització dels usos complementaris (edifici b1); amb l'excepció dels nuclis de comunicació, vestíbuls i locals comunitaris dels habitatges que s'hagin d'emplaçar en planta baixa, que si s'admeten.
- (1) S'admet únicament en els àmbits assenyalats específicament com a usos complementaris (edificis B1, B2, B3, B4 i B5) i en la planta baixa de l'edifici on no s'assenyala específicament la localització dels usos complementaris (edifici b1).
- (2) S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants.
- (3) Només s'admet com a ús complementari.
- (4)

### Condicions d'aparcament:

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

### **Disposició addicional**

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

### **III. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**



### **III. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

#### **1. Estudi i avaluació de la viabilitat**

La present Modificació, no altera l'equilibri econòmic del sector

#### **2. Informe de sostenibilitat econòmica**

Considerant que s'actua sobre un entorn urbà consolidat, i no s'alteren ni la classificació de sòl, ni l'ordenació bàsica del Pla General vigent, no resulta necessari sol·licitar cap informe als organismes públics. Tanmateix, i atenent que es tracta d'un sòl urbanitzat i consolidat, que no altera els aprofitaments de sostre i densitat, no és necessària la incorporació d'una memòria de viabilitat econòmica ja que no es generen plusvàlues, ni es genera cap impacte econòmic que pugui afectar a les finances municipals.

#### **3. Compromisos i garanties**

Donat que el sector de referència, ja està executat i els compromisos en relació al sector estan complerts, i que la present Modificació no genera noves obligacions, no es dipositarà cap altra garantia.

El promotor, NEINOR SUR S.A.U, és el propietari de la totalitat del sòl afectat, tal com s'especifica en l'apartat de l'estructura de la propietat, del present document.

*Veure Annex (2): registre de la propietat*

#### **IV. DOCUMENT COMPRENSIU**

## **IV. DOCUMENT COMPRENSIU**

### **1. SITUACIÓ I ÀMBIT**

La present 2ª Modificació del Pla Parcial afecta a l'àmbit que coincideix amb l'illa denominada bloc(b2) del Pla Parcial "Mas Quintana", situat al sud de la ciutat de Girona.

L'àmbit de la Modificació és delimitat gràficament en tots els plànols del present document, i es correspon a l'illa delimitada pel Carrer Josep Mª Pages i Vicens al nord, el Carrer del Migdia al sud, el carrer Avel·li Artis i Gener a l'est i el Carrer Emilia Xargai i Pagés a l'oest, que forma part del sector residencial "Mas Quintana", delimitat pel Pla General vigent.

La superfície total de l'àmbit de la modificació, és de 4.844m²

### **2. ÀMBIT DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES**

L'àmbit de la suspensió de llicències és l'àmbit de l'illa denominada bloc(b2) del Pla Parcial "Mas Quintana" de referència, i està delimitada gràficament en el plànol de Suspensió de llicències de l'Annex(3):Suspensió de Llicències.

*Veure Annex(3): Suspensió de Llicències.*

### **3. ABAST DE LA SUSPENSÍO**

Se suspèn la tramitació d'instruments de planejament derivat, de gestió, projectes d'urbanització així com l'atorgament de llicències d'edificació i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, d'acord amb allò que disposa l'article 73 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat en part per la Llei 3/2012 de 22 de febrer. Aquest termini serà

d'un any, comptat des de la publicació de l'acord d'aprovació inicial i de suspensió i fineix amb la publicació de l'aprovació definitiva de la modificació.

#### **4. ABAST DE LA MODIFICACIÓ**

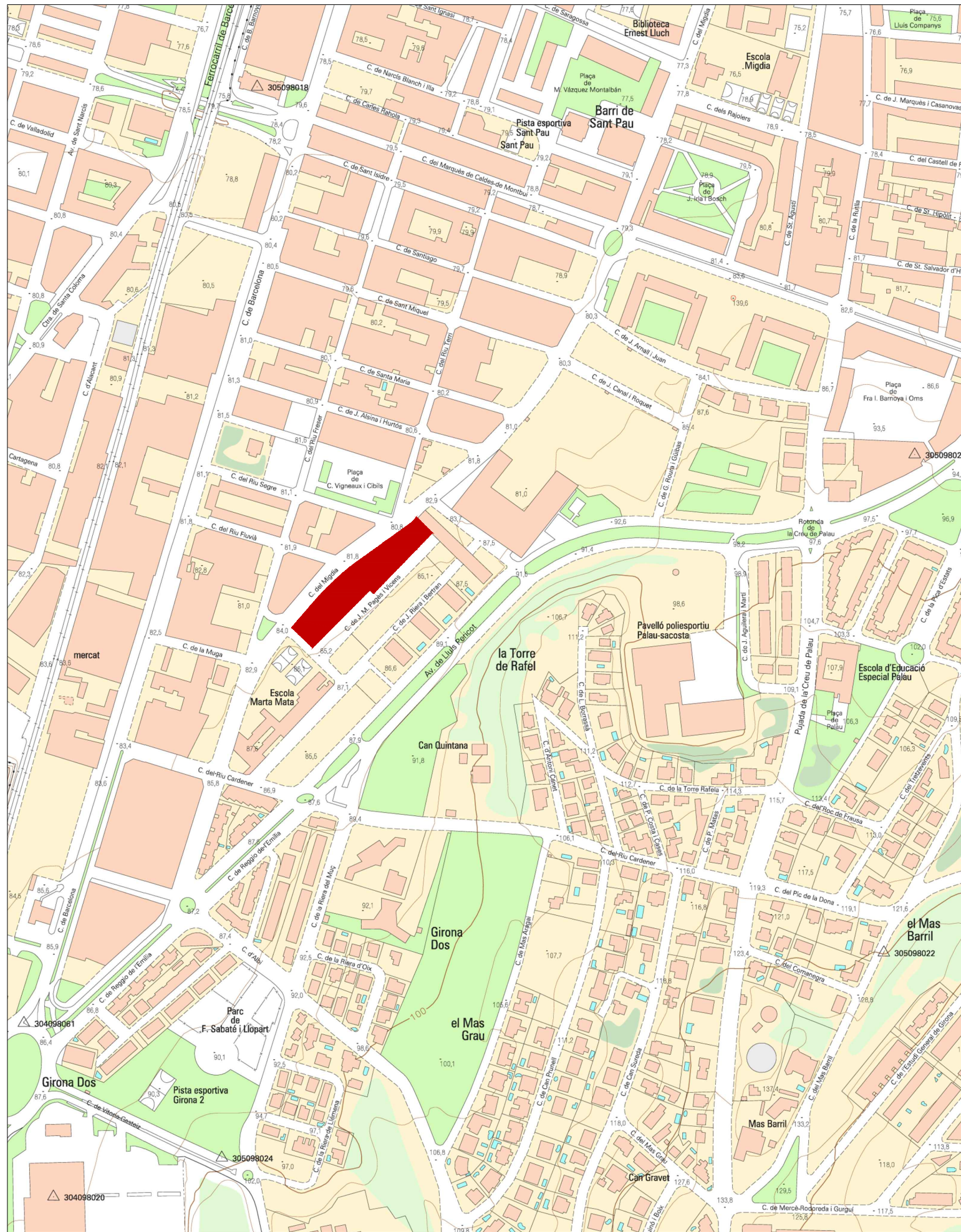
Aquest document té la consideració de 2ª Modificació puntual del Pla Parcial "Mas Quintana", per la determinació de l'ocupació màxima de les parcel·les P1, P2, P3, P4, i P5 de l'illa denominada: bloc (b2), atès que en el planejament de referència no ho regula específicament.

#### **5. TRAMITACIÓ**

Aprovació inicial
Aprovació provisional
Aprovació definitiva







promotor  
NEINOR SUR S.A.U.

equip redactor  
ADEMA CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.  
Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez  
Arquitectes

## SEGONA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL "MAS QUINTANA"

En l'àmbit de l'illa: bloc (b2), parcel·les P1, P2, P3, P4 i P5

GIRONA

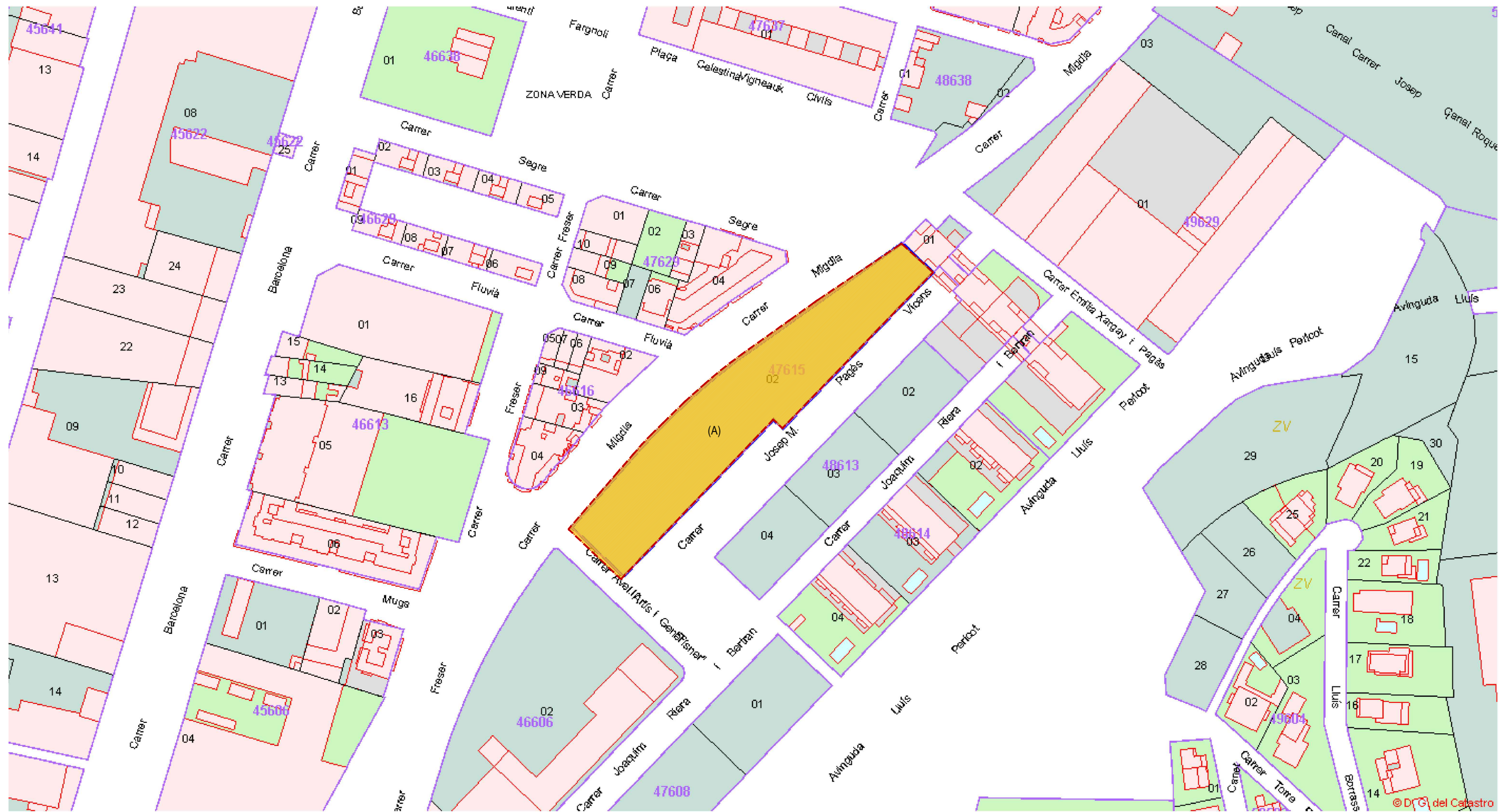
SITUACIÓ

I.1

E. 1/5000  
0 50 100 m



Setembre 2017



— Àmbit d'actuació  
 ■ Propietari (A): NEINOR SUR S.A.U.

promotor  
 NEINOR SUR S.A.U.  
 equip redactor  
 ADEMA CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.  
 Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez  
 Arquitectes

## SEGONA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL "MAS QUINTANA"

En l'àmbit de l'illa: bloc (b2), parcel·les P1, P2, P3, P4 i P5

GIRONA

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

1.2

E. 1/1500  
 0 15 30 m



Setembre 2017





	SOSTRE RESIDENCIAL m <sup>2</sup>	SOSTRE COMPLEMENTARI m <sup>2</sup>	TOTALS (Res+Com)	Nº MAX. HAB.
(B1)		1975.00	1975.00	
(B2)	1198.00	205.00	1403.00	12
(B3)	2143.00	169.00	2312.00	22
(B4)	2573.00	203.00	2776.00	26
(B5)	3460.00	351.00	3811.00	34
TOTALS	9374.00	2903.00	12277.00	94

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 13/04/2010.  
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

PERE FINA SEGURA / ARQUITECTE

PROJECTE MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL MAS QUINTANA

PROMOTOR:  
URBANITZADORA PALAU SACOSTA SA  
Domicili: C de la Pau nº 33 - Girona.-  
PROPOSTA ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA.  
E.- 1/500  
GIRONA, SETEMBRE DEL 2009

promotor  
NEINOR SUR S.A.U.  
equip redactor  
ADEMA CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.  
Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez  
Arquitectes

## SEGONA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL "MAS QUINTANA"

En l'àmbit de l'illa: bloc (b2), parcel·les P1, P2, P3, P4 i P5

PLANEJAMENT VIGENT  
ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

I.3.1

GIRONA





	SUPERFICE PARCEL·LA m²	SOSTRE RESIDENCIAL m²	SOSTRE COMPLEMENTARI m²	TOTALS (Res+Com)	Nº MAX. HAB.
(P1)	540.65		1975.00	1975.00	
(P2)	684.73	1198.00	205.00	1403.00	12
(P3)	1229.36	2143.00	169.00	2312.00	22
(P4)	1224.63	2573.00	203.00	2776.00	26
(P5)	1164.63	3460.00	351.00	3811.00	34
TOTALS	4844.00	9374.00	2903.00	12277.00	94

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 13/04/2010.  
LA SECRETÀRIA GENERAL,



PERE FINA SEGURA / ARQUITECTE

PROJECTE MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL MAS QUINTANA

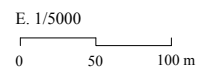
PROMOTOR:  
URBANITZADORA PALAU SACOSTA SA  
Domicili: C de la Pau nº 33 - Girona -  
E.- 1/5000  
PROPOSTA DE PARCEL·LACIÓ.  
GIRONA, SETEMBRE DEL 2009

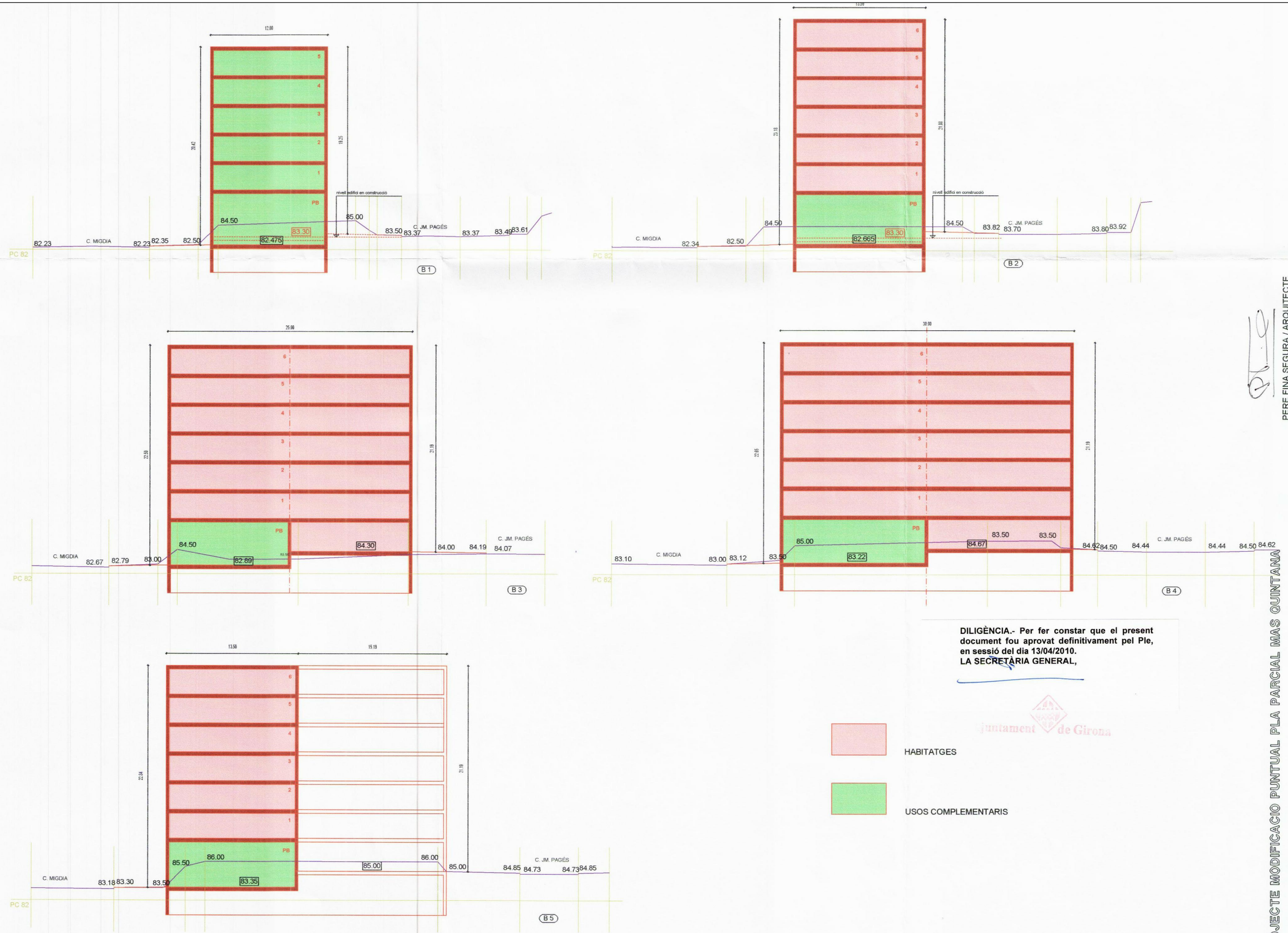
## SEGONA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL "MAS QUINTANA"

En l'àmbit de l'illa: bloc (b2), parcel·les P1, P2, P3, P4 i P5

GIRONA

PLANEJAMENT VIGENT  
PARCEL·LACIÓ





DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 13/04/2010.  
 LA SECRETÀRIA GENERAL,



- HABITATGES
- USOS COMPLEMENTARIS

PERE FINA SEGURA / ARQUITECTE  
*P.F.S.*

PROJECTE MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL MAS QUINTANA

PROMOTOR:  
 URBANITZADORA PALAU SACOSTA SA  
 Domicili: C de la Pau nº 33 - Girona. -  
 SECCIONS ESQUEMATIQUES ORDENACIÓ PROPOSTA.  
 E- 1/250  
 GIRONA, SETEMBRE DEL 2009

promotor  
 NEINOR SUR S.A.U.  
 equip redactor  
 ADEMA CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.  
 Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez  
 Arquitectes

## SEGONA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL "MAS QUINTANA"

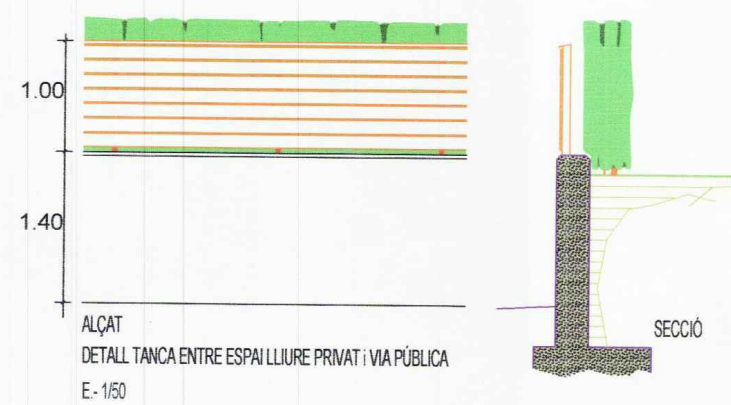
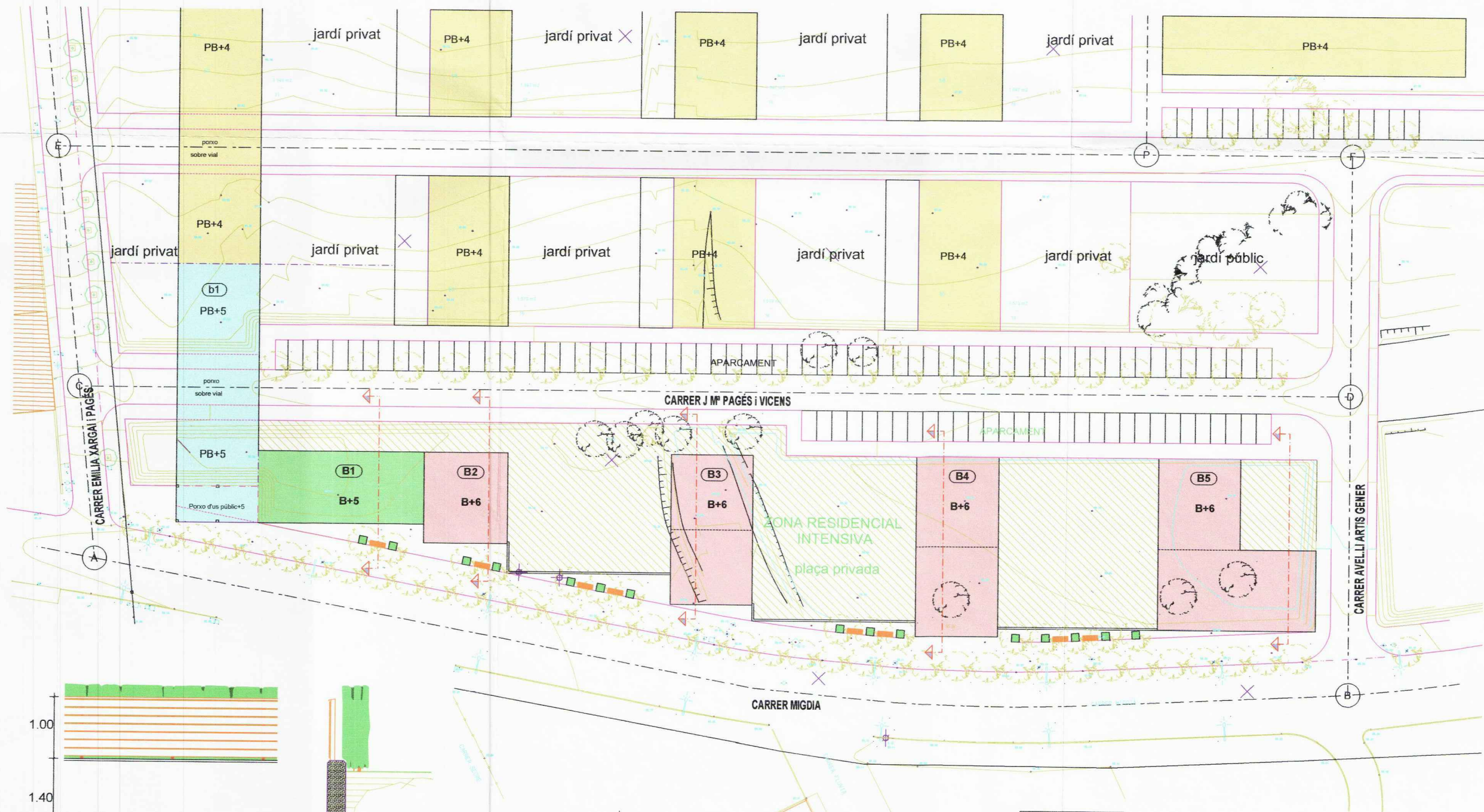
En l'àmbit de l'illa: bloc (b2), parcel·les P1, P2, P3, P4 i P5

GIRONA

PLANEJAMENT VIGENT  
 SECCIONS

I.3.3





LLEGENDA:

	BANC
	ESCOSSELL I ARBRE

**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 13/04/2010,  
**LA SECRETÀRIA GENERAL,**



PERE FINA SEGURA / ARQUITECTE

PROJECTE MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL MAS QUINTANA

PROMOTOR:  
 URBANITZADORA PALAU SACOSTA SA  
 Domicili: C de la Pau nº 33 - Girona.-

DEFINICIÓ DE TANCUES I FRONT DE FACANA CARRER MIGDIA

E-1/500  
 GIRONA, SETEMBRE DEL 2009

promotor  
 NEINOR SUR S.A.U.

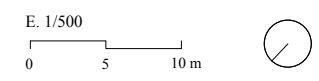
equip redactor  
 ADEMA CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.  
 Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez  
 Arquitectes

## SEGONA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL "MAS QUINTANA"

En l'àmbit de l'illa: bloc (b2), parcel·les P1, P2, P3, P4 i P5

GIRONA

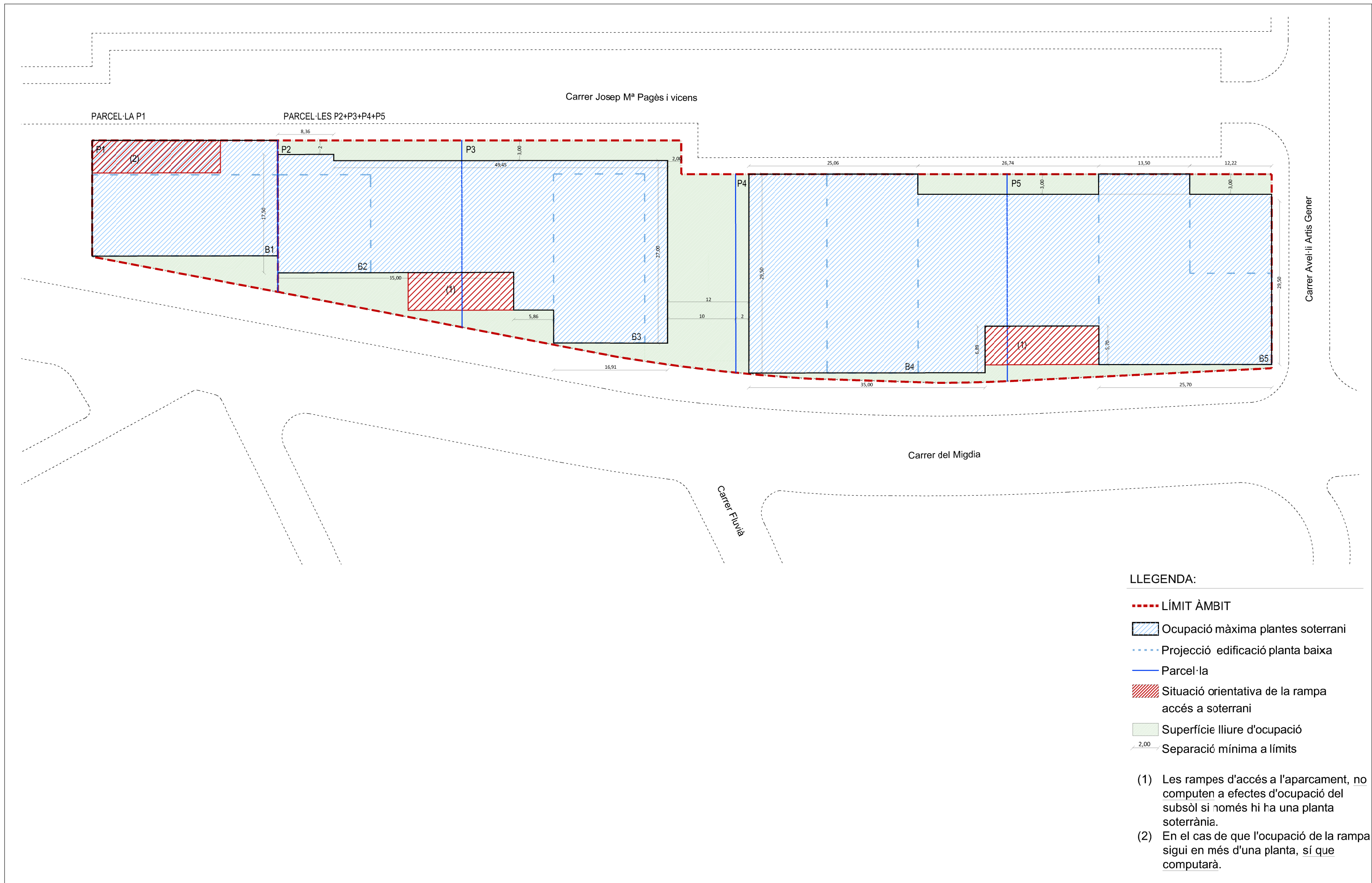
PLANEJAMENT VIGENT  
 SECCIÓNS



I.3.4

Setembre 2017





- LLEGENDA:**
- LÍMIT ÀMBIT
  - ▨ Ocupació màxima plantes soterrani
  - ⋯ Projecció edificació planta baixa
  - Parcel·la
  - ▨ Situació orientativa de la rampa accés a soterrani
  - Superfície lliure d'ocupació
  - ↔ 2,00 Separació mínima a límits
- (1) Les rampes d'accés a l'aparcament, no computen a efectes d'ocupació del subsòl si només hi ha una planta soterrània.
- (2) En el cas de que l'ocupació de la rampa sigui en més d'una planta, sí que computarà.

promotor  
NEINOR SUR S.A.U.

equip redactor  
ADEMA CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.  
Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez  
Arquitectes

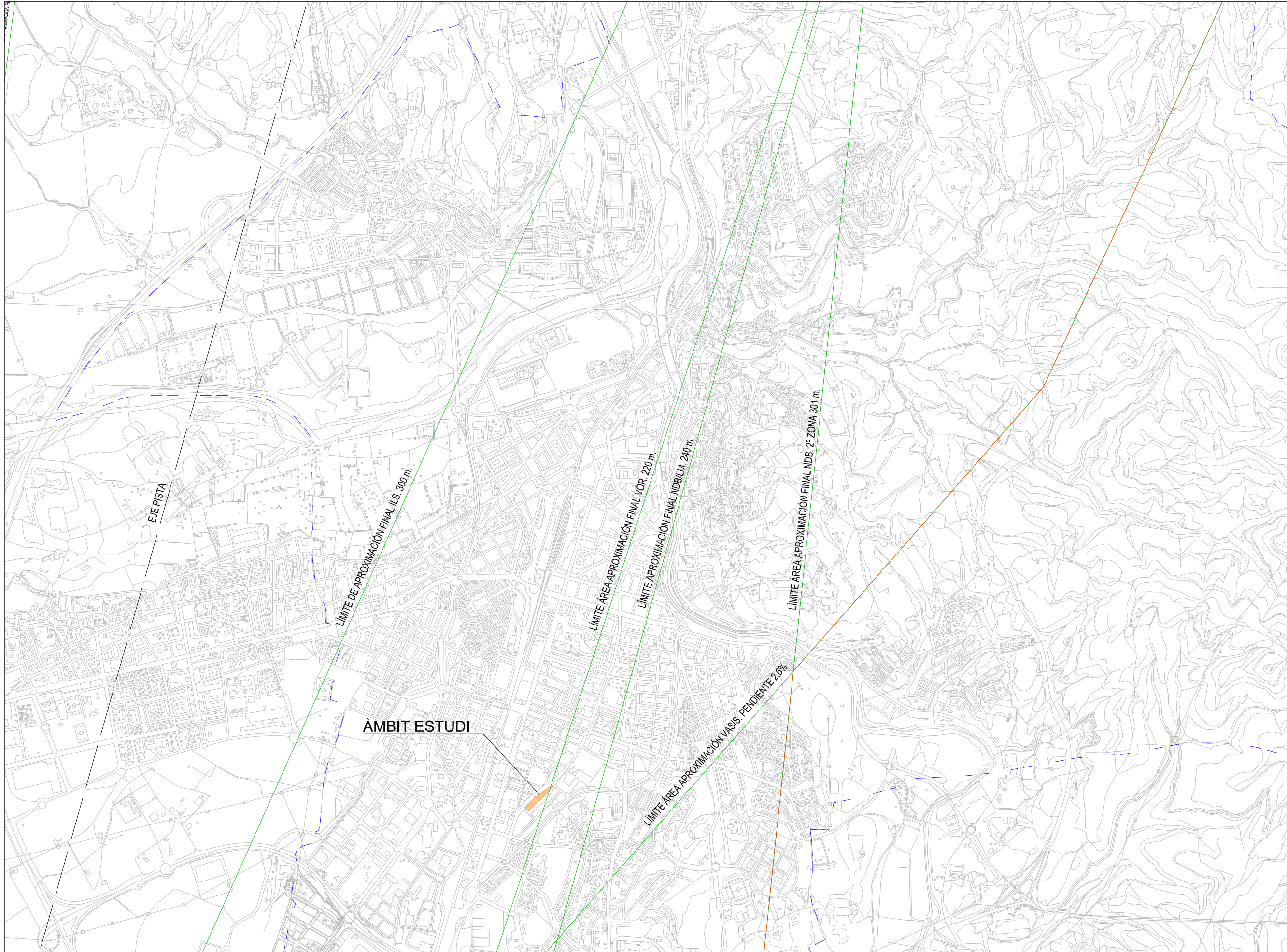
**SEGONA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL "MAS QUINTANA"**  
En l'àmbit de l'illa: bloc (b2), parcel·les P1, P2, P3, P4 i P5

GIRONA

OCUPACIÓ MÀXIMA PLANTA SOTERRANI 0.1

E. 1/500  
0 5 10 m

Setembre 2017

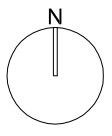


- Limitació d'alçada de les servituds d'operació de les aeronaus
- Limitació envoltent servitud d'operació de les aeronaus
- - - Terme Municipal
- - - Àmbit



**SEGONA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL "MAS QUINATANA"**

SERVITUDS AERONÀUTIQUES RD 378/1988  
GIRONA, JUNY 2017



E:1/20.000  
Serveis Tècnics Municipals

promotor  
NEINOR SUR S.A.U.  
equip redactor  
ADEMA CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.  
Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez  
Arquitectes

**SEGONA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL "MAS QUINTANA"**

En l'àmbit de l'illa: bloc (b2), parcel·les P1, P2, P3, P4 i P5

SERVITUDS AERONÀUTIQUES  
RD 378/1988

0.2.1

GIRONA



Setembre 2017

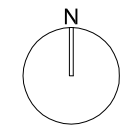


- Limitació d'alçada de les servituds d'operació de les aeronaus
- - - Limitació envoltant servitud d'operació de les aeronaus

- - - Terme Municipal
- · · · · Àmbit



**SEGONA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL "MAS QUINATANA"**



E: 1/20.000  
 Serveis Tècnics Municipals

SERVITUDS AERONÀUTIQUES Pla Director Aeroport  
 GIRONA, JUNY 2017

promotor  
**NEINOR SUR S.A.U.**

equip redactor  
**ADEMA CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.**  
 Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez  
 Arquitectes

**SEGONA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL "MAS QUINTANA"**

En l'àmbit de l'illa: bloc (b2), parcel·les P1, P2, P3, P4 i P5

SERVITUDS AERONÀUTIQUES  
 PLA DIRECTOR AEROPORT

0.2.2

GIRONA



Setembre 2017





promotor  
NEINOR SUR S.A.U.

equip redactor  
ADEMA CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.  
Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez  
Arquitectes

## SEGONA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL "MAS QUINTANA"

En l'àmbit de l'illa: bloc (b2), parcel·les P1, P2, P3, P4 i P5

GIRONA

DEFINICIÓ DE TANQUES I FRONT FAÇANA  
CARRER MIGDIA



**Plànols de Proposta (orientatiu no vinculant)**

COMPLIMENT DE LA NORMATIVA

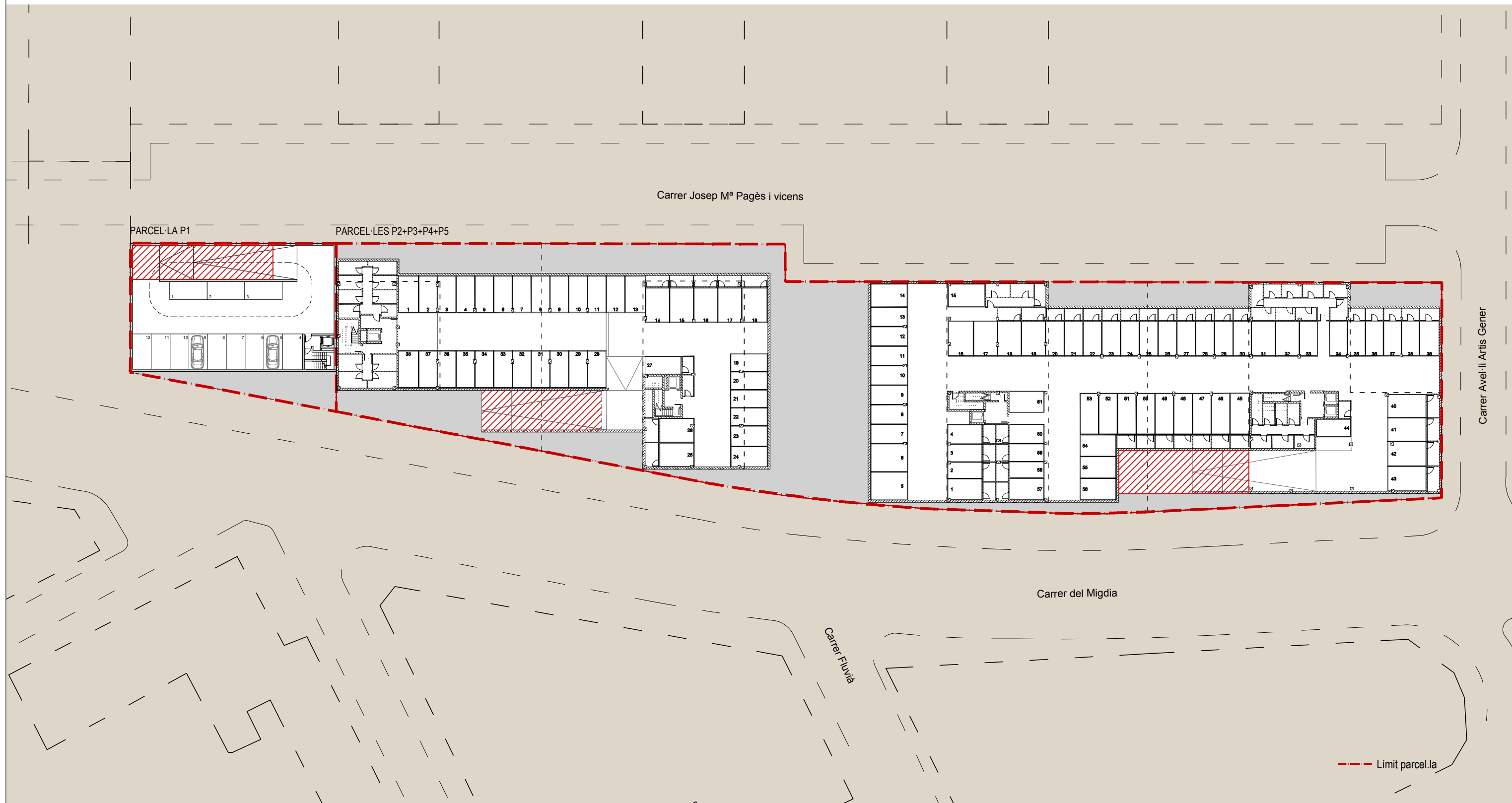
ILLA BLOC (b2)		nºplaces parking 1 plaça/per hab.	sostre comercial (sup útil) m²	nºplaces parking	TOTAL
Parcel·les	nº habitatges				
P1	-	-	1678 m²	34	34

COMPLIMENT DE LA NORMATIVA

ILLA BLOC (b2)		nºplaces parking 1 plaça/per hab.	sostre comercial m²	nºplaces parking 1 plaça m²/50	TOTAL
Parcel·les	nº habitatges				
P2	12		72.85 m²		
P3	19		69.85 m²		
P4	26		98.25 m²		
P5	32		240.35 m²		
TOTAL	89	89	481,3 m²	10	99

PROPOSTA

ILLA BLOC (b2)	
Parcel·les	Places
P2+P3=	38 places
P4+P5=	61 places
TOTAL=	99 places



promotor  
NEINOR SUR S.A.U.

equip redactor  
ADEMA CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.  
Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez  
Arquitectes

SEGONA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL "MAS QUINTANA"

En l'àmbit de l'illa: bloc (b2), parcel·les P1, P2, P3, P4 i P5

GIRONA

PROPOSTA ORDENACIÓ PLANTA SOTERRANI P.1

E. 1/500  
0 5 10 m



Setembre 2017



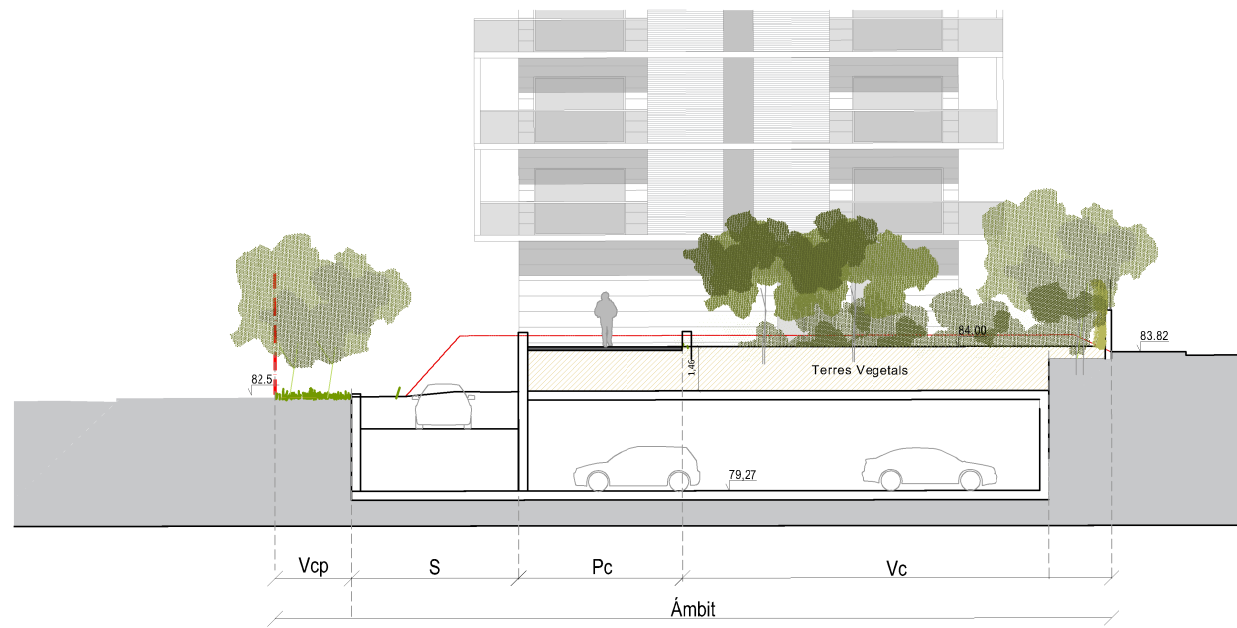
- LÍMITS PARCEL·LES
- - - OCUPACIÓ PLANTA SOTERRANI
- PARCEL·LA P1
- OCUPACIÓ PLANTA BAIXA
- ESPAI LLIURE PLANTA BAIXA
- ESPAI LLIURE PLANTA BAIXA
- Espai Lliure enjardinat
- Espai Lliure pavimentat

- PARCEL·LES P2,P3,P4,P5
- OCUPACIÓ PLANTA BAIXA
- ESPAI LLIURE PLANTA BAIXA
- ESPAI LLIURE PLANTA BAIXA
- Espai Lliure enjardinat
- Espai Lliure pavimentat

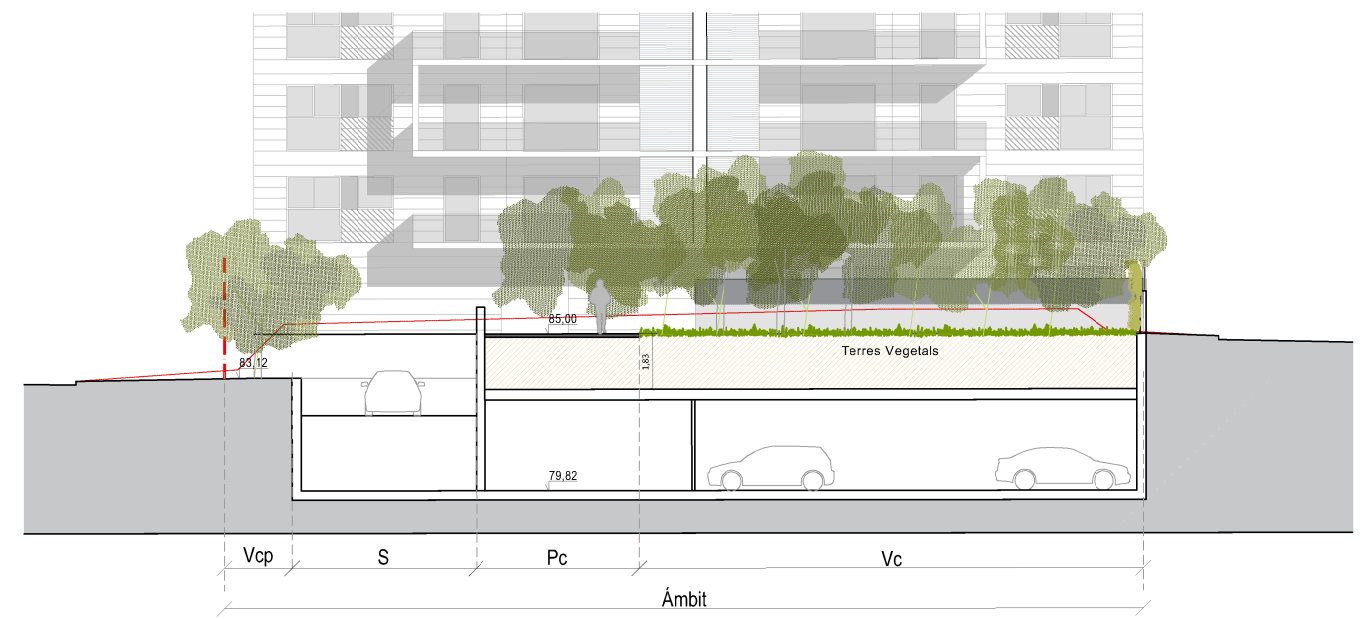
## SEGONA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL "MAS QUINTANA"

En l'àmbit de l'illa: bloc (b2), parcel·les P1, P2, P3, P4 i P5

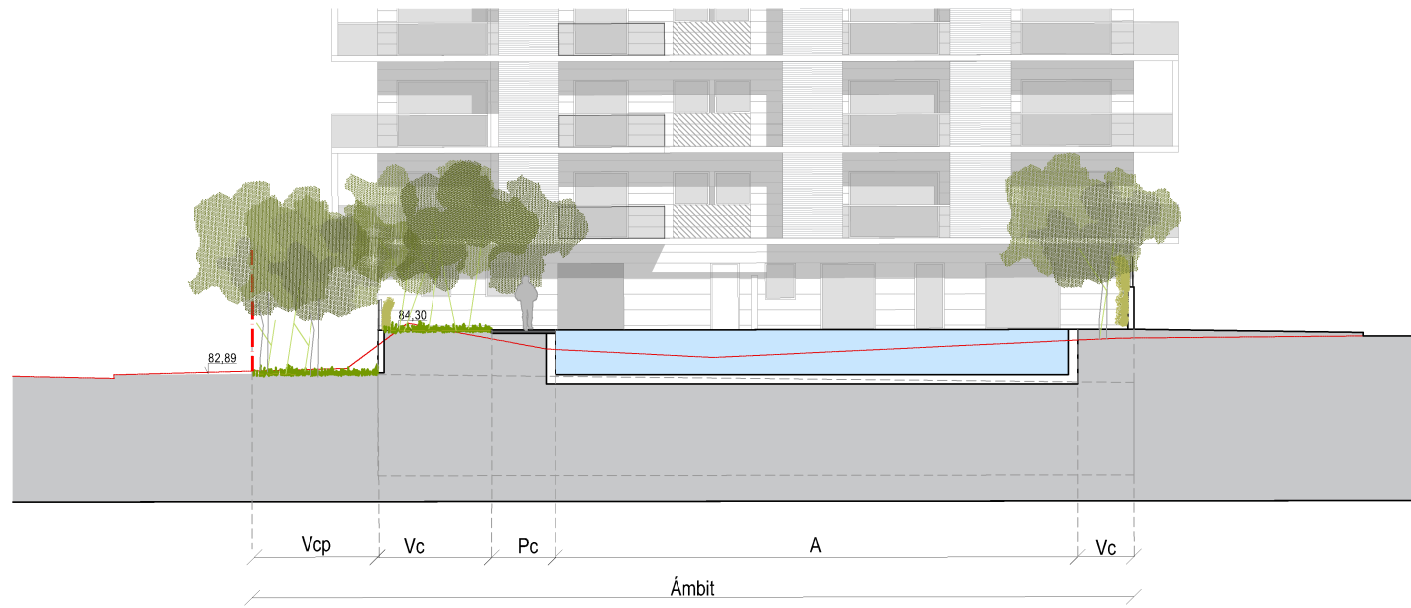




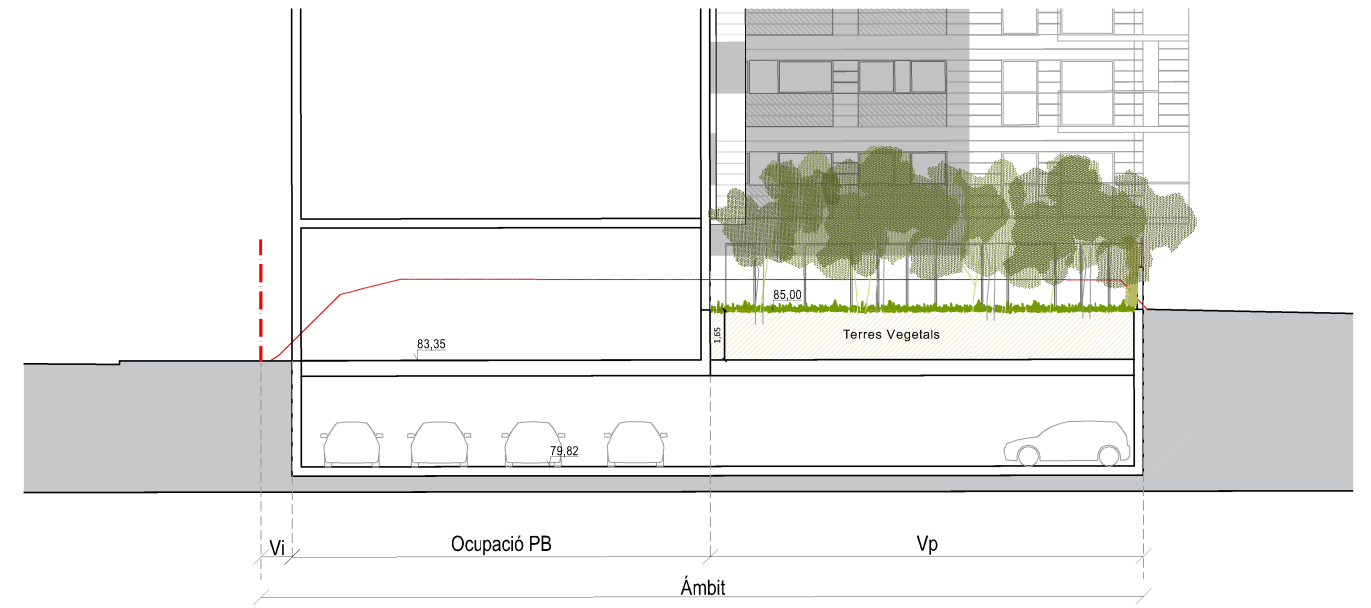
SECCIÓ 1



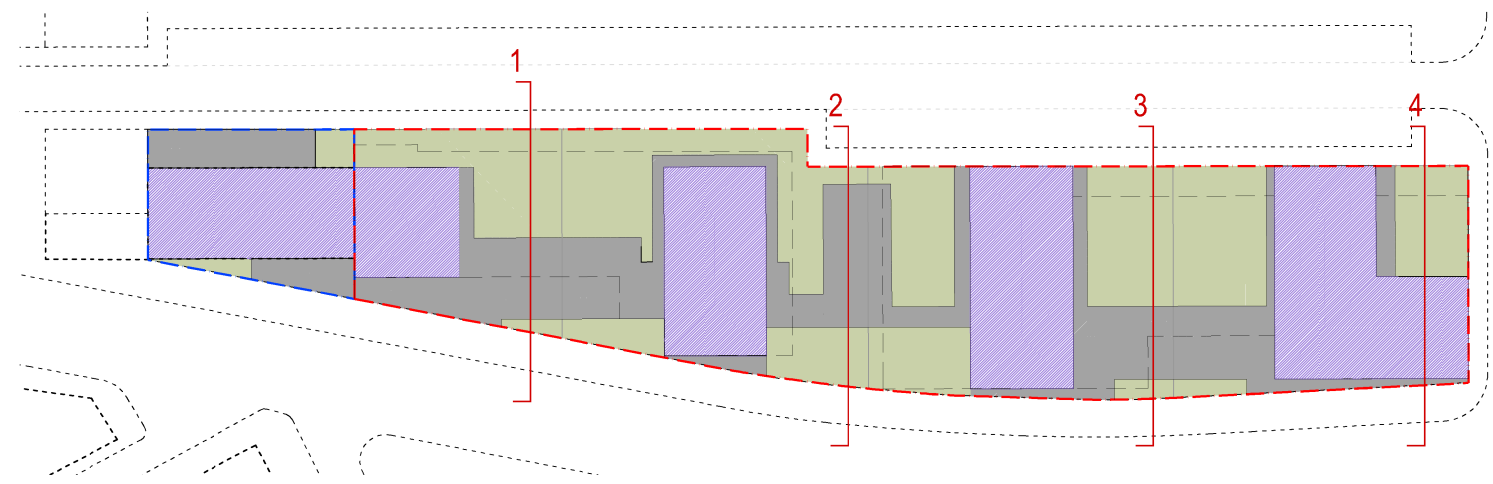
SECCIÓ 3



SECCIÓ 2



SECCIÓ 4



# SEGONA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL "MAS QUINTANA"

En l'àmbit de l'illa: bloc (b2), parcel·les P1, P2, P3, P4 i P5



Propietat- promotor

NEINOR SUR S.A.U

.

Per l'equip redactor

.

ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez

Arquitectes

.

Setembre 2017