

PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ D'USOS PER A  
L'AMPLIACIÓ D'UN NOU ÚS, EN EL CARRER RIU  
CARDENER CANTONADA CARRER RIERA DE MUS  
A Girona, setembre 2018

---

Emplaçament:  
Carrer Riu Cardener, cantonada  
Carrer Riera de Mus, Girona

Propietat:  
Fundació Privada Astres

Tècnic redactor:  
Sergi Quiñones Pujadas  
Arquitecte  
Col·legiat nº 74.097



PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ D'USOS PER A  
L'AMPLIACIÓ D'UN NOU ÚS, EN EL CARRER RIU  
CARDENER CANTONADA CARRER RIERA DE MUS

---

DOCUMENT I – MEMÒRIA

Propietat:  
Fundació Privada Astres



## FUNDACIÓ PRIVADA ASTRES

### **PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ASSIGNACIÓ D'USOS PER A L'AMPLIACIÓ D'UN NOU ÚS, EN EL CARRER RIU CARDENER CANTONADA CARRER RIERA DE MUS A Girona, setembre de 2018**

#### **ÍNDEX**

1.-	MEMÒRIA .....	3
1.1.-	ANTECEDENTS .....	3
1.2.-	NATURALESA, OBJECTE I ABAST DEL PLA ESPECIAL .....	4
1.3.-	NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA .....	6
1.4.-	SITUACIÓ I ÀMBIT D'ACTUACIÓ .....	6
1.5.-	FORMULACIÓ, INICIATIVA I TRAMITACIÓ .....	7
1.6.-	MARC URBANÍSTIC I LEGAL .....	7
1.6.1.-	LEGISLACIÓ I NORMATIVA URBANÍSTICA ESTATAL I AUTONÒMICA.....	7
1.6.2.-	LEGISLACIÓ I NORMATIVA SECTORIAL ESTATAL I AUTONÒMICA .....	7
1.6.3.-	NORMATIVA URBANÍSTICA TERRITORIAL I MUNICIPAL .....	8
1.7.-	USOS DEL SÒL, ESTAT DE L'EDIFICACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT .....	8
1.8.-	PLANEJAMENT GENERAL VIGENT.....	10
1.9.-	OBJECTIUS I CRITERIS .....	13
1.10.-	JUSTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA .....	13
1.11.-	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	15
1.12.-	MEMÒRIA SOCIAL .....	15
1.13.-	JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE.....	15
1.14.-	JUSTIFICACIÓ DE LA INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.....	16
1.15.-	JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE .....	16
1.16.-	JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ A LA DIRECTIVA DE SERVEIS.....	17
2.-	NORMES URBANÍSTIQUES.....	19
3.-	PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA .....	23

3.1.-	PLA D'ETAPES .....	23
3.2.-	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA .....	23
3.2.1.-	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	23
3.3.-	COMPROMISOS I GARANTIES.....	24
4.-	ANNEXES .....	27
5.-	PLÀNOLS .....	47
5.1.-	PLÀNOLS INFORMATIUS.....	47
5.2.-	PLÀNOLS NORMATIUS I D'ORDENACIÓ.....	47

## **FUNDACIÓ PRIVADA ASTRES**

### **PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ASSIGNACIÓ D'USOS PER A L'AMPLIACIÓ D'UN NOU ÚS, EN EL CARRER RIU CARDENER CANTONADA CARRER RIERA DE MUS A Girona, setembre de 2018**

---

#### **1.- MEMÒRIA**

---

##### **1.1.- 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 als efectes de la seva vigència al DOGC núm. 3654 d'11 de juny de 2002. 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 en el DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

Durant la redacció d'aquest PGOU, es va recollir l'ús que durant els últims anys s'havien dut a terme en les parcel·les que són àmbit d'aplicació del present Pla Especial (descriu en el punt 1.4.- *Situació i àmbit d'actuació*), sent parcel·les que formen part del sistema d'equipaments, amb una qualificació d'ús docent pels centres de formació que es trobaven existents a la finca.

Aquestes activitats existents, s'inicien a la dècada dels 90, quan l'any 1993, l'Ajuntament de Girona concedeix el dret de superfície de la finca matriu a la Fundació Síndrome de Down Astrid-21, tal i com queda reflectit en el punt *Derecho de superfície* de les fitxes del Registre de la propietat d'ambdues finques (adjuntades en l'Annex 2), i en l'Acord del Ple de l'Ajuntament de Girona de 28 de juliol de 1992 i acord de la Comissió de Govern de 18 de febrer de 1999, conforme la Fundació Síndrome de Down de Girona i comarques Astrid-21 NIF G-17349135, és titular d'un dret de superfície de 5.000 m<sup>2</sup> en el sector Girona II.

Tot seguit, l'any 1995, s'inicia la construcció de l'edificació situada en el carrer de la Riera de Mus, 1, a càrrec també, de la Fundació Astrid-21. (Per més detalls sobre les llicències d'edificació, ampliació o reformes, veure el punt 1.7.- *Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació*).

És l'any 1999, quan s'inicia la construcció de la segona edificació, situada al carrer del Riu Cardener, 32, com a centre de treball i encara a càrrec de la Fundació Astrid-21.

Tanmateix, l'any 2002, l'activitat d'aquest centre de treball passa a la Fundació Privada Astres, i en presenta la comunicació d'obertura (annexada a l'Annex 3), alhora que es crea la divisió horitzontal actual de les dues finques respecte la finca matriu (per més detalls, veure el punt 1.7. i les fitxes del Registre de de l'Annex 2) i, més tard, s'autoritza la transmissió del terreny de titularitat de la Fundació Astrid-21 a favor de la Fundació Astres, amb els mateixos termes en què es va establir el dret de superfície l'any 1993, segons notificació d'acord de la Junta de Govern Local de 29 de març de 2007 (notificació 2007000488), en la que s'autoritza la transmissió de 1.546,35 m<sup>2</sup> a favor de la Fundació Privada Astres NIF G17695768, que ostenta la Fundació Síndrome de Down de Girona i comarques Astrid-21 NIF G- 17349135, corresponents al dret de superfície en el sector de Girona II atorgat per acord plenari de 28 de juliol de 1992 i acord de 18 de febrer de 1993 de la Comissió de Govern, formalitzat en escriptura pública el 7 d'abril de 1993 davant el notari Sr.Juan Ramon Palomero Gil. Inscrit en el Registre de la Propietat núm.1 de Girona al volum 2747, llibre 63, foli 105 Finca 3843 Sec 4<sup>a</sup>.

Més endavant, les dues edificacions s'amplien els anys 2003 en el cas de la del carrer Riu Cardener, i el 2004 en la del carrer Riera de Mus (especificades en el punt 1.7.).

## **1.2.- NATURALESIA, OBJECTE I ABAST DEL PLA ESPECIAL**

Aquest Pla Especial Urbanístic té per objecte l'assignació d'un nou ús per al seu àmbit d'actuació descrit, a iniciativa de la Fundació Privada Astres, per tal d'adequar-se al nou ús proposat i descrit en el present Pla Especial, d'acord amb els articles 67.d i 101 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i modificada per la Llei 3/2012; i per exigència de l'article 181 del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal de Girona (PGOU).



El contingut d'aquest Pla conté totes les determinacions exigides pel Pla General d'Ordenació Urbana Municipal, a més de les justificacions i les determinacions que li són pròpies per raó de llur naturalesa i finalitat; i d'acord amb els articles 92, 93 i 94 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU), aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

L'àmbit objecte del present Pla Especial Urbanístic està situat en el Sector Girona II en el Terme Municipal de Girona (el Gironès), amb una superfície total de **5.223 m<sup>2</sup>**, i està format per dues parcel·les cadastrals amb les seves respectives edificacions.

Els sòls es troben ubicats en la cantonada entre els carrers Riu Cardener i Riera de Mus, amb accessos i superfícies diferents segons la parcel·la:

- En el cas de la parcel·la amb dret de superfície a favor de la Fundació Privada Astres, té l'accés pel C/ Riu Cardener, i disposa d'una superfície total de 1.568 m<sup>2</sup> i una superfície construïda de 436 m<sup>2</sup>, segons cadastre.
- Pel que fa a la parcel·la amb dret de superfície a favor de la Fundació Síndrome Down Girona Comarques Astrid 21, té l'accés pel C/ Riera de Mus, i disposa d'una superfície total de 3.655 m<sup>2</sup> i una superfície construïda de 872 m<sup>2</sup>, segons cadastre.

Els sòls es troben ubicats dins la zona urbana de la ciutat de Girona, i actualment es troben qualificats com a Equipament docent (clau E.d). Queden rodejats per vials en els seus límits nord i oest, i per un solar amb qualificació d'Equipament administratiu pels límits sud i est. Els terrenys tenen una lleugera pendent descendent en sentit oest i no hi ha rius ni torrents en les seves proximitats.

Els usos que s'hi desenvolupen en les dues parcel·les són molt similars. Tant la Fundació Privada Astres com la Fundació Síndrome Down Girona Comarques Astrid 21, realitzen projectes, programes i serveis per a l'atenció i formació de persones amb discapacitat intel·lectual, per a la millora de la seva autonomia i integració.

El motiu per a l'ampliació d'un nou ús, és perquè la Fundació Privada Astres (parcel·la 4758712DG8445H0001XP) vol ampliar aquests serveis també a l'atenció residencial per a les persones, convertint l'ús actual de centre ocupacional a un centre ocupacional amb residència, oficines i lleure, afegint la clau E.s (Equipament sanitari – assistencial) juntament amb l'ús docent (clau E.d) com a usos dominants dels terrenys, i tal i com es justificarà i descriurà en punts posteriors.

### 1.3.- NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA

Com s'ha esmentat en el punt anterior, un dels centres docents actualment implantats a les parcel·les d'actuació té la necessitat de complementar els seus serveis amb activitats pròpies de l'ús assistencial, operant com a equipaments amb àmbit local de referència relatiu a tota la ciutat, i que per tant transcendeix a un àmbit superior al del barri o zona on s'implanta.

Les necessitats d'ampliació de l'assignació dels usos d'equipament admesos a les parcel·les, responen a les necessitats de les institucions que actualment estan duent a terme les activitats de centre ocupacional i centre especial de treball, les quals tenen caràcter de servei públic dirigit a un col·lectiu social específic, de la qual en consta la comunicació d'obertura al Departament de Treball en data 17 de maig de 2002 (s'adjunta còpia en l'*Annex 3 – Comunicació d'obertura Centre de treball*).

### 1.4.- SITUACIÓ I ÀMBIT D'ACTUACIÓ

El sector de planejament objecte del Pla Especial Urbanístic està integrat pels terrenys emplaçats a la cantonada dels carrers Riu Cardener i Riera de Mus; situats en el Sector Girona II del Terme Municipal de Girona, i amb una superfície total de 5.223 m<sup>2</sup>.

L'àmbit es troba format per dues parcel·les cadastrals, de 5.223 m<sup>2</sup> de superfície entre les dues, i de 1.308 m<sup>2</sup> de superfície construïda de les edificacions d'ambdues parcel·les.

En el punt 1.7.- *Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació* es detallaran les parcel·les afectades pel present PEU.

Les referències cadastrals són: 4758712DG8445H0001XP  
4758711DG8445H0001DP

Les coordenades UTM són: X: 484.705,3  
Y: 4.645.680,8

La identificació d'aquest àmbit d'actuació, així com l'estructura de la propietat, es mostren en els plànols informatius del **i-01** al **i-03**.

### **1.5.- FORMULACIÓ, INICIATIVA I TRAMITACIÓ**

El Pla Especial Urbanístic es redacta per iniciativa de la **Fundació Privada Astres**, amb CIF: G-17695768 i domicili social a Girona, c/ Riu Cardener, 32 acc. cantonada Riera de Mus, 1; representada pel Sr. Jordi Pascual i Pèlach, amb DNI: 43.673.362-L.

### **1.6.- MARC URBANÍSTIC I LEGAL**

#### **1.6.1.- LEGISLACIÓ I NORMATIVA URBANÍSTICA ESTATAL I AUTONÒMICA**

##### **Àmbit estatal**

- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

##### **Àmbit autonòmic**

- Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme. La Llei d'Urbanisme ha estat modificada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la LUC, i per la LLEI 16/2015, del 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.
- Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (DOGC 24/7/2006), el qual 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, i pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

#### **1.6.2.- LEGISLACIÓ I NORMATIVA SECTORIAL ESTATAL I AUTONÒMICA**

- 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.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre d'avaluació ambiental.
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

### **1.6.3.- NORMATIVA URBANÍSTICA TERRITORIAL I MUNICIPAL**

- Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), aprovat el 14 de setembre del 2010, i publicat en el DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010.
- Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona, aprovat pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 29 de juliol de 2010, i publicat en el DOGC l'1 de setembre de 2010.
- 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.

### **1.7.- USOS DEL SÒL, ESTAT DE L'EDIFICACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

La totalitat dels terrenys compresos en l'àmbit d'actuació són de titularitat pública, sent-ne el propietari l'Ajuntament de Girona.

Aquests terrenys es troben dividits en dues parcel·les cadastrals, ambdues amb dret de superfície:

#### **Finca situada al Carrer Riu Cardener, 36:**

Parcel·la cadastral: 4758712DG8445H0001XP  
Titularitat dret de superfície: Fundació Privada Astres  
Coordenades UTM: X: 484.719,0  
Y: 4.645.669,0

Inscripció en el Registre de la Propietat de Girona número 1, al Tom 3503, llibre 172, foli 29, i finca número 6552 de Girona Sec. 4<sup>a</sup>.

#### **Finca situada al Carrer Riera de Mus, 1, cantonada Riu Cardener, 32-34:**

Parcel·la cadastral: 4758711DG8445H0001DP  
Titularitat dret de superfície: Fundació Síndrome Down Girona Comarques Astrid 21  
Coordenades UTM: X: 484.687,0  
Y: 4.645.697,0

Inscripció en el Registre de la Propietat de Girona número 1, al Tom 3503, llibre 172, foli 24, i finca número 6551 de Girona Sec. 4<sup>a</sup>.



Imatge aèria de l'àmbit d'actuació i de les dues parcel·les que el conformen.

En les finques esmentades, situades al carrer del Riu Cardener, 32 i al carrer Riera de Mus, 1, s'hi troben ubicades dues construccions. Ambdues estan destinades a centre ocupacional especials del treball i centre d'educació especial, respectivament, i autoritzades segons les corresponents llicències urbanístiques:

a) Edificació situada al carrer del Riu Cardener, 32:

- Llicència d'obres 2003/190 per a l'ampliació de centre especial del treball "Astrid", atorgada per acord de la Junta de Govern Local de 30 de desembre de 2004.

b) Edificació situada al carrer de la Riera de Mus, 1:

- Llicència d'obres 1995/376 per a la construcció d'edifici en planta baixa sol·licitada per la "Fundació Síndrome de Down Astrid-21", atorgada per acord de la Junta de Govern Local de 16 de març de 1995.

- Llicència d'obres 1999/361 per a la construcció de centre especial de treball sol·licitada per la "Fundació Síndrome de Down Astrid-21", atorgada per Decret d'Alcaldia de 13 d'agost de 1999.

- Llicència d'obres 2004/848 per a l'ampliació del centre Astrid 21 (4<sup>a</sup> fase) sol·licitada per la "Fundació Síndrome de Down Astrid-21", atorgada per acord de la Junta de Govern Local de 30 de desembre de 2004.

En les edificacions existents a les dues parcel·les, s'hi ha estat desenvolupant activitats relacionades amb els serveis per a l'atenció i formació de persones amb discapacitat intel·lectual, i de desenvolupament ocupacional.

#### **1.8.- PLANEJAMENT GENERAL VIGENT**

El planejament d'aplicació vigent és el PGOU de Girona que qualifica el sòl de l'àmbit d'equipament docent (clau E.d), essent d'aplicació els articles 178 al 182 de les Normes Urbanístiques del Pla General, en relació a la regulació del Sistema d'Equipaments Comunitaris.

D'acord amb el plànol d'ordenació del sòl urbà i els articles 178 i 181 de les Normes Urbanístiques del Pla General, el Sistema d'Equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social al servei directe dels ciutadans.

Les finques situades al carrer Cardener núm.32-34 i 36 i al carrer Riera de Mus, núm.1, estan qualificades de Sistema d'Equipaments Comunitaris, equipament docent (clau E.d) i segons l'article 178 de les Normes Urbanístiques, comprèn les instal·lacions on es desenvolupa l'activitat educativa.

D'acord amb l'article 181.1 de les Normes Urbanístiques del Pla General:

- Les condicions d'ús per a l'àmbit identificat amb la clau E.d són: L'ús dominant és el docent: llars d'infants, escoles, instituts, escoles d'educació especial, centres universitaris, etc.
- (...).
- Serà necessària la redacció d'un Pla Especial d'assignació d'usos, en aquelles parcel·les que no tinguin un ús concret o no assignat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General o que es vulgui modificar l'ús existent o assignat actualment, ja siguin de titularitat pública o privada. Aquesta condició serà d'obligat compliment excepte quan l'assignació d'un ús concret es realitzi sobre equipaments que siguin de titularitat pública i escala de barri.

El Pla Especial justificarà l'ús assignat en funció de la disponibilitat potencial segons planejament, de terrenys destinats a equipaments, de la idoneïtat de la localització i de les necessitats i/o cobertura del servei al que es destinarà l'equipament esmentat. Altrament en el Pla Especial es determinaran les condicions bàsiques de l'ordenació i l'edificació a les que s'haurà d'ajustar la nova edificació d'acord amb els paràmetres definits en l'article anterior.

D'altra banda, cal tenir en consideració el règim urbanístic en relació a les servituds aeronàutiques, essent d'aplicació l'article 124.2.f de les Normes Urbanístiques del Pla General, d'acord amb la redacció prevista en la Modificació puntual del TR del PGOU núm. 59 per a la supressió del PMU 13 C. Barcelona i delimitació dels Polígons d'Actuació Urbanística PAU 116 (C. Barcelona - Avellaneda - Clínica) i PAU 117 (C. Barcelona - nord), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de 30/09/2015 (DOGC núm. 7009 de 01/12/2015), que es transcriu a continuació:

#### **Article 124. Protecció dels sistemes.**

(...)

2. Entre els diferents espais de Protecció de Sistemes, aquest Pla General contempla els següents:

(...)

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

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

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

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

(...)



### **1.9.- OBJECTIUS I CRITERIS**

Els principals objectius es resumeixen en els següents punts:

1. Definir i justificar l'ampliació dels usos permesos que es proposen per l'àmbit d'actuació.
2. Determinar les condicions bàsiques de l'ordenació i l'edificació, de forma específica en l'àmbit d'actuació, ajustant-se a les necessitats actuals dels equipaments públics existents i a les seves previsions d'ampliació.

### **1.10.- JUSTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA**

La Fundació Privada Astres, impulsora del present Pla Especial, desenvolupa projectes, programes i serveis per a l'atenció integral de persones amb discapacitat intel·lectual i amb necessitats especials, per a la millora de la seva autonomia, amb l'objectiu de garantir un futur digne i una òptima qualitat de vida per aquestes persones.

La creixent demanda d'espai on acollir aquestes persones i el reduït nombre d'aquests serveis a la ciutat de Girona, obliga a la Fundació a ampliar els seus serveis en la seva activitat existent en l'àmbit de la proposta, per poder aportar també, noves prestacions.

És per aquest motiu que també es voldran oferir activitats relacionades amb el servei d'atenció residencial a les persones, formació i lleure per als mateixos usuaris del Centre Ocupacional, com a mesura per millorar la qualitat de vida i incidir en un procés de transformació social per a aquestes persones en situació de risc.

Per aquest motiu, caldrà adequar l'espai de l'actual Centre Ocupacional de Girona, així com ampliar l'ús de l'equipament actual, que actualment disposa d'un ús d'equipament docent (clau E.d).

Així doncs, atesa la necessitat de les institucions que actualment desenvolupen a les finques, compreses en l'ús d'equipament docent, de complementar els seus serveis i ajustant-se a les demandes dels seus usuaris, es considera convenient la tramitació d'un Pla Especial d'assignació d'usos, segons les disposicions de l'article 181.1 del PGOU, per tal d'incorporar l'ús d'equipament sanitari-assistencial (clau E.s), que segons l'article 178 de les Normes Urbanístiques del Pla General, comprèn les instal·lacions on es desenvolupen les activitats sanitàries i assistencials.

D'acord amb l'article 181.1 de les Normes Urbanístiques del Pla General, les condicions d'ús a l'àmbit identificat amb la clau E.s són: Els usos dominants són el sanitari i l'assistencial: centres sanitaris, clíniques, hospitals, centres assistencials, geriàtrics, residències col·lectives, etc.

A la vegada, es considera adient mantenir l'ús actual d'equipament docent (E.d), doncs es seguiran mantenint els mateixos serveis actuals de formació als mateixos usuaris.

En conseqüència, el resultat de l'assignació de l'ús assistencial a les parcel·les de l'àmbit d'aplicació del present PE, ampliant l'ús actual d'equipament docent, resulta en la qualificació urbanística d'equipament docent i sanitari-assistencial (clau E.d / E.s).  
Veure plànol d'ordenació **o-05 Proposta de planejament**.

Per tal de dur a terme aquesta ampliació en els usos, es tindrà en compte la necessitat de reformar l'edificació existent per tal d'adequar-la a les noves necessitats.

Les característiques d'aquesta intervenció en la construcció actual es contemplaran en els projectes d'edificació requerits per a l'obtenció de la corresponent llicència municipal, per tal de poder realitzar l'execució de les actuacions edificatòries.

En base a l'article 182 del PGOU de Girona, es permet incloure en el Pla Especial, la definició de les condicions d'ordenació. En el cas present, pel que fa als valors d'edificabilitat i ocupació, es mantindran els genèrics, establerts a l'article 182.2 del PGOU (edificabilitat < 1 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> sòl i ocupació < 70 %), i el nombre màxim de plantes igual a la zona colindant (Clau 2.2.a, de PB +1). En seran una excepció les separacions amb els límits de parcel·la, que s'adaptaran a les edificacions existents, sent-ne el resultat:

**Per la parcel·la del C/ Riu Cardener, 32:**

Separació mínima a carrer: 3,00 m

Separació mínima lateral: 3,00 m

Separació mínima fons: 3,00 m

**Per la parcel·la del C/ Riera de Mus, 1:**

Separació mínima a carrer: 3,00 m

Separació mínima fons: 3,00 m

Veure plànol d'ordenació **o-06 Condicions d'ordenació**.

### **1.11.- PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA**

L'ajuntament de Girona haurà de garantir el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació del present Pla Especial, i haurà de donar 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, si s'escau.

### **1.12.- MEMÒRIA SOCIAL**

Tenint en compte la naturalesa del pla especial que es proposa, que no afecta ni incideix en les determinacions urbanístiques del planejament municipal relatives a les necessitats d'habitatge social, ni en la localització de terrenys per la construcció d'habitatges de protecció pública, no es considera necessària en aquest cas la redacció d'una memòria social, d'acord amb les determinacions de la Llei d'Urbanisme.

### **1.13.- JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE**

El document no està sotmès a avaluació ambiental, d'acord amb l'apartat 6 de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, per tractar-se de planejament derivat inclòs en la lletra "c" de l'esmentat apartat, per la manca d'efectes significatius que produeix sobre el medi ambient.

Donat que no es produirà un canvi significatiu en els usos de l'àmbit objecte del present Pla Especial, ja que es mantindrà l'ús d'equipament, i que aquest es troba en sòl urbà, es considera que no serà necessària la sol·licitació d'un Informe Ambiental Estratègic.

El document no està sotmès a avaluació ambiental, ni incorpora informe de sostenibilitat ambiental d'acord amb l'establert a l'art. 6 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

#### **1.14.- JUSTIFICACIÓ DE LA INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA**

Pels mateixos raonaments que el punt anterior, i pel fet de no representar una modificació substancial de les condicions d'ordenació de l'àmbit d'actuació consolidat dins la trama urbana, i per no trobar-se en cap dels supòsits en que és obligatòria la redacció de l'estudi d'impacte i integració paisatgística, d'acord amb l'establert a l'article 20 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i per la que es regules els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística; es considera que tampoc serà necessària la redacció del citat estudi o informe.

#### **1.15.- JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE**

Tenint en compte que el pla especial que es proposa no altera l'estructura general i orgànica del territori prevista, i que els canvis d'usos no alteraran la mobilitat de l'àrea, no es considera necessària en aquest cas la redacció de la memòria per a l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el Municipi, tal i com es preveu a la Llei d'Urbanisme.

D'acord amb l'art. 3.1 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'incorpora estudi de mobilitat en el present pla especial, al no tractar-se de cap dels supòsits establerts en aquest article, atès que el pla especial únicament té per objectiu la concreció de les condicions d'ús de la parcel·la qualificada de Sistema d'Equipaments, incloent l'ús docent i l'ús sanitari-assistencial, no incidint en aspectes de mobilitat del sector.

A l'entorn proper a l'àmbit d'actuació es disposa de zona d'aparcament públic, que pot contemplar les necessitats d'aparcament generades per les activitats de les parcel·les, simultàniament amb les corresponents a altres usos del sector.

També, s'assenyala que els projectes d'edificació a desenvolupar a l'àmbit d'actuació hauran de preveure la dotació mínima de places d'aparcament d'acord amb els articles 111 al 116 de les Normes Urbanístiques del Pla General, incorporant les determinacions de les corresponents Modificacions Puntuals d'aquest.

### **1.16.- JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ A LA DIRECTIVA DE SERVEIS**

La modificació, als efectes de la Directiva de serveis, i en compliment de l'art. 9.8 LUC, té com a objectius:

- Assignar l'ús sanitari-assistencial a les parcel·les, que actualment ja contemplen l'ús docent, d'acord amb la qualificació actualment vigent,
- Concretar les condicions d'edificació de les parcel·les qualificades del sistema d'equipaments.

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



## 2.- NORMES URBANÍSTIQUES

---

### **CAPÍTOL I. Disposicions de caràcter general.**

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

Aquest document té la consideració de Pla Especial d'assignació d'ús sanitari-assistencial, complementant l'ús docent previst en el Pla General de dues parcel·les qualificades de Sistema d'Equipaments.

#### **Article 2. Situació i àmbit**

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon amb els sistema d'equipaments comunitaris, en relació a les parcel·les situades al carrer Riu Cardener, núm. 32-36 i carrer Riera de Mus, núm.1.

La superfície total de l'àmbit del Pla Especial és de 5.223 m<sup>2</sup>.

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

Les disposicions contingudes en el present Pla Especial obliguen al seu compliment per igual tant a l'administració com als particulars. Qualsevol actuació o intervenció sobre el seu àmbit d'aplicació, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions d'aquest PE, de la mateixa forma que a tota la normativa de rang superior d'aplicació en el mateix àmbit.

#### **Article 4. Vigència**

1.- Una vegada s'hagi publicat l'acord d'aprovació definitiva, i les presents Normes en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, el Pla Especial Urbanístic tindrà una vigència indefinida.

2.- Caldrà procedir a la revisió del present Pla Especial en els supòsits següents:

- a) Si com a conseqüència de la revisió o modificació del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal, s'alteren les determinacions establertes pel sector objecte d'aquest Pla Especial.
- b) Quan així ho estableixi una norma de rang superior.

### **Article 5. Interpretació**

Els documents d'aquest Pla Especial tindran una interpretació sempre atenent al seu contingut, d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la documentació escrita.

Quan existeixen contradiccions, prevaldran les regles d'interpretació i d'ajustament del que disposa el Pla General d'Ordenació Municipal. Un cop publicat l'acord d'aprovació definitiva el Pla Especial tindrà vigència indefinida.

### **Article 6. Determinacions**

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

1. Memòria
2. Normativa
3. Pla d'etapes i avaluació econòmica-financera
4. Plànols

## **CAPÍTOL II. Règim urbanístic del sòl.**

### **Article 7. Classificació del sòl**

La classificació del sòl inclòs en l'àmbit del present PE manté la classificació actual de sòl urbà consolidat.



## Article 8. Qualificació del sòl

Al sòl de l'àmbit qualificat pel vigent PGOU de sistema d'equipament comunitaris – equipament docent (clau E.d), el present PE li assigna també l'ús sanitari-assistencial (Clau E.s), restant la qualificació com a sistema d'equipaments comunitaris, tipus equipament docent i sanitari-assistencial (clau E.d / E.s).

## Article 9. Ordenació específica del PE

El Pla Especial delimita les condicions d'ordenació de les edificacions presents en el seu àmbit d'aplicació, així com les possibles ampliacions que derivin del mateix.

Les condicions d'ordenació específiques per les diferents parcel·les de l'esmentat àmbit, seran les que s'especifiquen a continuació i d'acord amb el plànol d'ordenació **o-06** *Condicions d'ordenació*.

### Per la parcel·la del C/ Riu Cardener, 32:

Edificabilitat:	< 1 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sòl
Ocupació:	< 70 %
Nombre màxim de plantes:	Igual a la zona colindant (Clau 2.2.a), de PB +1
Separacions fins als límits:	
Separació mínima a carrer:	3,00 m
Separació mínima lateral:	3,00 m
Separació mínima fons:	3,00 m

### Per la parcel·la del C/ Riera de Mus, 1:

Edificabilitat:	< 1 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sòl
Ocupació:	< 70 %
Nombre màxim de plantes:	Igual a la zona colindant (Clau 2.2.a), de PB +1
Separacions fins als límits:	
Separació mínima a carrer:	3,00 m
Separació mínima fons:	3,00 m

### **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 de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

### **3.- PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

---

#### **3.1.- PLA D'ETAPES**

El present Pla Especial es desenvoluparà en un període de 10 anys, en el qual s'executaran totes les possibles actuacions edificatòries resultants de l'ordenació proposada, sense perjudici de les futures actuacions que es requereixin per adaptar-se a necessitats posteriors, referents a les activitats d'interès social que es desenvolupen a les parcel·les, així com per a la seva adaptació a la normativa d'aplicació.

Els treballs de construcció de l'ampliació de l'equipament, així com els possibles treballs d'urbanització de l'espai lliure d'edificació, es preveu executar-se en un màxim de dues etapes. Tot i així, seran els Projectes Bàsic i Executiu de l'ampliació els que determinaran tant el pressupost d'execució, com la durada de les obres.

El manteniment i explotació de l'edificació resultant de l'equipament serà equiparable a l'edifici actual.

#### **3.2.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

El desenvolupament d'aquest Pla Especial correspon a la Fundació Privada Astres, que, a tal efecte, es proveirà dels suficients recursos econòmics per garantir la seva viabilitat.

L'Ajuntament de Girona no tindrà càrregues en el seu desenvolupament.

##### **3.2.1.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

D'acord amb l'article 69 LUC, els plans especials urbanístics contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes i els catàlegs que s'escaiguin.

El present Pla Especial únicament té la finalitat de concretar els usos admesos, concretament complementant l'ús docent actualment vigent, amb l'ús sanitari-assistencial, essent usos equiparables als conjunt d'usos previstos per a les parcel·les amb la qualificació urbanística de Sistema d'equipaments.

En relació als ingressos i despeses de capital, es constata que l'actuació no genera dèficit en el pressupost municipal, ni hi ha inversions a càrrec de l'Ajuntament.

Des el punt de vista concret de les parcel·les incloses en l'àmbit d'aquest Pla Especial, la carrega financera i la seva gestió, recaurà sobre les institucions privades sens ànim de lucre que actualment ja estan duent a terme les activitats corresponents, les quals tenen la consideració d'activitats d'interès públic. Per tant, es pot concloure que no hi haurà impacte sobre les finances municipals.

La proposta d'ordenació que preveu el PEU no genera sòls a urbanitzar de forma independent i aïllada del que correspon al propi equipament. Per tant no és necessari preveure dotacions econòmiques per a l'adequació de l'entorn.

La modificació no comporta cap alteració en la distribució dels beneficis i les càrregues de l'actuació urbanística i, en conseqüència, resulta innecessari modificar els instruments de gestió previstos o que ja s'han tramitat.

Donat el caràcter i finalitat del PEU resta innecessari el càlcul d'un estudi econòmic, ja que el Pla Especial no suposa un augment de cap càrrega de les que es detallen a l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el TRLUC, modificat per les lleis 3/2012, de 22 de febrer, 7/2011, de 27 de juliol, i 3/2015, d'11 de març.

### **3.3.- COMPROMISOS I GARANTIES**

D'acord amb l'article 102 del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 1/2010 i modificat per la Llei 3/2012, el desenvolupament d'aquest Pla s'efectuarà d'acord amb el seu Pla d'Etapes.

---

A Girona, setembre de 2018

Per l'arquitecte

**Sergi Quiñones Pujadas**



Pel representant de  
la Fund. Priv. Astres

**Jordi Pascual Pèlach**



**Núm. Col·legiat: 74.097**  
**Per SOLVENTA6, SLP**



#### 4.- ANNEXES

---

Annex 1 – Document de síntesi

Annex 2 – Registres de la propietat d'ambdues finques (concessió de domini públic)

Annex 3 – Comunicació d'obertura Centre de treball

Annex 4 – Fotografies de l'estat actual

Annex 5 – Estudi previ d'implantació (plànols indicatius i no vinculants)





Annex 1 – Document de síntesi



## DOCUMENT DE SÍNTESI

### AMPLIACIÓ D'UN NOU ÚS EN EL C/ RIU CARDENER CANT. C/ RIERA DE MUS

#### SITUACIÓ I ÀMBIT:

El sector de planejament està integrat pels terrenys emplaçats a la cantonada dels carrers Riu Cardener i Riera de Mus; situats en el Sector Girona II del Terme Municipal de Girona. Estan formats per dues finques cadastrals amb referències segons Cadastre 4758712DG8445H0001XP i 4758711DG8445H0001DP, i amb una superfície total entre ambdues de 5.223 m<sup>2</sup>.

L'àmbit i l'estructura de la propietat són els delimitats en els plànols informatius.

#### ÀMBIT DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES:

Àmbit delimitat en el plànol normatiu i d'ordenació o-09.

#### ABAST DE LA SUSPENSÍO:

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

S'exceptuen les llicències per obres de manteniment o consolidació, que la seva omisió puguin causar danys o posar en risc als usuaris.

#### ABAST DE LA MODIFICACIÓ:

Aquest Pla Especial Urbanístic d'assignació d'usos té per objecte la concreció de les condicions d'ús a la parcel·la qualificada de Sistema d'Equipaments, complementant l'ús d'equipament docent (E.d), actualment ja previst en el Pla General, amb l'ús d'equipament sanitari-assistencial (E.s).

#### TRAMITACIÓ:

El Pla Especial seguirà la següent procediment:

- Aprovació inicial
- Aprovació provisional
- Aprovació definitiva
- Publicació al DOGC



Annex 2 – Registres de la propietat d'ambdues finques (concessió de domini públic)





Información Registral expedida por

JOAQUIN MARIA LARRONDO LIZARRAGA

Registrador de la Propiedad de GIRONA 1

correspondiente a la solicitud formulada por

FUNDACIO PRIVADA PLATAFORMA EDUCATIVA

con DNI/CIF: G17425224

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o  
responsabilidad.

Identificador de la solicitud:M32QP16Q

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información,  
que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores,  
citando el identificador de la solicitud.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 1

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Fecha 1/4/2009

Hora 16:24

Solicitante: FUNDACIO PRIVADA PLATAFORMA EDUCATIVA

DNI/NIF: G17425224

Finca: 6552 de Girona Sec. 4ª

DATOS REGISTRALES

Tomo 3503 Libro 172 Folio 29

DESCRIPCIÓN

URBANA. DEPARTAMENT NUMERO DOS. FINCA URBANA en el terme de GIRONA, Sector Girona II, als carrers Riu Cardener i riera de Mus, de superfície construïda DOS-CENTS DOTZE METRES I SETZE DECIMETRES QUADRATS (212'16 m2) composta per la següent edificació: EDIFICACIO EN CONSTRUCCIO destinada a centre especial de treball. És una nau de 20,40 metres de llarg per 10,40 metres d'ample, amb estructura formada per pilar i jasses de formigó prefabricat, coberta lleugera amb aïllament tèrmic, parets de tancament exterior d'obra amb càmera aïllant. Les dependències de les quals consta l'esmentada nau són: \*- Aula taller de principal: SETENTA-CINC METRES VINT-I-QUATRE DECIMETRES QUADRATS (75,24 m2). \*- Aula taller secundària: VINT-I-QUATRE METRES QUARANTA-NOU DECIMETRES QUADRATS (24,49 m2). \*- Magatzem material: VINT-I-TRES METRES VINT-I-VUIT DECIMETRES QUADRATS (23,28 m2). \*- Despatx: SIS METRES SETANTA-DOS DECIMETRES QUADRATS (6,72 m2). \*- Sanitaris adaptats: TRENTA-VUIT METRES VUITANTA-NOU DECIMETRES QUADRATS (38,89 m2). \*- WC (2x2,17m2.): QUATRE METRES TRENTA-QUATRE DECIMETRES QUADRATS (4,34 m2). La total superfície construïda en aquesta fase és de DOS-CENTS DOTZE METRES, SETZE DECIMETRES QUADRATS (212'16 m2). LIMITA: pels quatre punts cardinals amb terreny comú l'ús exclusiu del qual té com annex. ANNEXOS. Té com annex: a) L'ús exclusiu del terreny sobre el qual s'assenta i que envolta les edificacions, de superfície MIL CINC-CENTS QUARANTA-SIS METRES CINQUANTA-TRES DECIMETRES QUADRATS, que LIMITA: al Nord, amb carrer Riu Cardener; al Sud, amb resta de finca de propietat municipal; a l'Est, amb finca municipal destinada a espai lliure; i a l'Oest, amb terreny annex del departament número U. b) El dret a edificar sobre l'esmentat terreny que pogués resultar del dret de superfície adquirit per cessió efectuada per l'Ajuntament de Girona en escriptura autoritzada pel Notari de Girona, senyor Juan Ramon Palomero Gil el dia 7 d'abril de 1.993, número 908 del protocol. Se li assigna una QUOTA de participació en relació al total valor de l'immoble, elements comuns i despeses de VINT-I-TRES ENTERS SETANTA-QUATRE CENTESIMES PER CENT. L'edifici d'aquesta finca



s'ha declarat en ús del dret de superfície per CINQUANTA ANYS constituït a la inscripció 1a de la finca matriu 3.843.

Té les normes de comunitat de l'edifici.

PROCEDENCIA: Divisió horitzontal de la 3.843 al foli 106 del volum 2.747 llibre 63 de Girona 4a, inscripció 4a.

#### TITULARES ACTUALES

Nombre..... : FUNDACIO PRIVADA ASTRES

C.I.F. G17695768

Título .....: APORTACIÓN

Participación .....: PLENA PROPIEDAD

Fecha del Título ...: 19-12-2001

Autoridad .....: Juan-Ramón Palomero Gil

Sede Autoridad ....: Girona

Inscripción .....: 2ª de fecha 19-09-2008

Cargas:

#### DERECHO DE SUPERFICIE

Según se indica en la inscripción 1ª esta finca está sujeta al DERECHO DE SUPERFICIE POR UN PLAZO DE CINCUENTA AÑOS constituido por el propietario del solar de la finca matriz 3843, L'AJUNTAMENT DE GIRONA, con condición resolutoria a favor del propio Ajuntament de GIRONA, si a los 5 años contados de su constitución del derecho la fundación proceda a la construcción del equipamiento, y se destine de forma continuada y efectiva a las actividades de interés público que comprende el objeto, resultante de la inscripción 1ª de la finca matriz 3.843. Escrituras: 7 de abril de 1993 y 10 de julio de 1993 por el Notario de Girona, Juan Ramon Palomero Gil, 908 y 1939 de protocolos.

#### Afección

Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil ocho, resultante de nota al margen de la inscripción 2ª de la finca 6552 de Girona Sec. 4ª.

#### Afección

Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil ocho, resultante de nota al margen de la inscripción 3ª de la finca 6552 de Girona Sec. 4ª.

ADVERTENCIA: Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

MUY IMPORTANTE: Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

\*\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*\*

#### ADVERTENCIAS

---

1.- 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).

2.- 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).

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



Información Registral expedida por

JOAQUIN MARIA LARRONDO LIZARRAGA

## Registrador de la Propiedad de GIRONA 1

correspondiente a la solicitud formulada por

FUNDACIO PRIVADA PLATAFORMA EDUCATIVA

con DNI/CIF: G17425224

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o  
responsabilidad.

Identificador de la solicitud:M32QN97T

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información,  
que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores,  
citando el identificador de la solicitud.



## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 1

## NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Fecha 1/4/2009

Hora 16:22

Solicitante: FUNDACIO PRIVADA PLATAFORMA EDUCATIVA

DNI/NIF: G17425224

Finca: 6551 de Girona Sec. 4ª

## DATOS REGISTRALES

Tomo 3503 Libro 172 Folio 24

## DESCRIPCIÓN

URBANA. DEPARTAMENT NUMERO U. FINCA URBANA en el terme municipal de GIRONA, Sector Girona II, als carrers Riu Cardener i riera de Mus, de superfície construïda DOS-CENTS CINC METRES, SETANTA-VUIT DECIMETRES QUADRATS (205'78 m2), composta per les següents edificacions: A).- FASE I: \*.- LOCAL d'estimulació precoç, distribuït en una sola planta, amb obertures a llevant (jardí) i tancada la resta on s'ubica la piscina terapèutica de TRES per DOS metres (3 x 2 m), la resta va destinada a vestuaris separats per ambdós sexes, així com la previsió de la sala de calderes, amb unes superfícies útils de: \*.- Piscina "estimulació": TRENTA-QUATRE METRES CINQUANTA DECIMETRES QUADRATS (34,50 m2). \*.- Sanitaris homes: DEU METRES QUARANTA CINC DECIMETRES QUADRATS (10,45 m2). \*.- Sanitaris dones: VUIT METRES QUARANTA-QUATRE DECIMETRES QUADRATS (8,44 m2). \*.- Sala de calderes: UN METRE DIVUIT DECIMETRES QUADRATS (1,18 m2). \*.- Pas: CINC METRES CINQUANTA-SIS DECIMETRES QUADRATS (5,56 m2). La superfície total construïda en aquesta fase I és de SETANTA-DOS METRES, TRENTA-VUIT DECIMETRES QUADRATS (72'38 m2). B). FASE II: \*.- LOCAL consistent en una aula (aula 1) i el gimnàs que es va construir en l'ala de ponent del centre. Les superfícies útils són: \*.- Aula: VINT-I-TRES METRES QUARANTA DECIMETRES QUADRATS (23,40 m2). \*.- Gimnàs: TRENTA-SIS METRES SEIXANTA-UN DECIMETRES QUADRATS (36,61 m2). \*.- Passadís: DINOU METRES DIVUIT DECIMETRES QUADRATS (19,18 m2). La superfície total construïda en aquesta fase II és de NORANTA-TRES METRES, VINT DECIMETRES QUADRATS (93'20 m2). C).- FASE III: \*.- LOCAL consistent en la construcció de l'aula 2, amb unes superfícies útils de: \*.- Aula: VINT-I-NOU METRES VINT-I-CINC DECIMETRES QUADRATS (29,25 m2). \*.- Passadís: SIS METRES QUARANTA-SIS DECIMETRES QUADRATS (6,46 m2). La superfície total construïda en aquesta fase III és de QUARANTA METRES, VINT DECIMETRES QUADRATS (40'20 m2). LÍMITA: pels seus quatre punts cardinals amb terreny comú l'ús exclusiu del qual té com annex. ANNEX. Té com annex: a. L'ús exclusiu del terreny sobre el qual s'assenta i que envolta les edificacions, de superfície TRES MIL QUATRE-CENTS

CINQUANTA-TRES METRES QUARANTA-SET DECIMETRES QUADRATS, que LIMITA: al Nord, amb el carrer Riu Cardener; al Sud, amb resta de finca de propietat municipal; Est, amb terreny annex del departament número DOS; i Oest, amb carrer Riera del Mus. b) El dret a edificar sobre l'esmentat terreny que pogués resultar del dret de superfície adquirit per cessió efectuada per l'Ajuntament de Girona en escriptura autoritzada pel Notari de Girona, senyor Juan RAMON Palomero Gil, el dia 7 d'abril de 1.993, número 908 de protocol. Se li assigna una QUOTA de participació en relació al total valor de l'immoble, elements comuns i despeses del SETANTA-SIS ENTERS VINT-I-SIS CENTESIMES PER CENT. L'edifici d'aquesta finca s'ha declarat en ús del dret de superfície per CINQUANTA ANYS constituït a la inscripció la de la finca matriu 3.843.

Té les normes de comunitat de l'edifici.

PROCEDENCIA: Divisió horitzontal de la 3.843 al foli 106 del volum 2.747 llibre 63 de Girona 4a, inscripció 4a.

#### TITULARES ACTUALES

Nombre..... : FUNDACIO SINDROME DOWN GIRONA COMARQUES ASTRID 21

C.I.F. G17349135

Título .....: PROPIEDAD HORIZONTAL

Participación .....: PLENA PROPIEDAD

Fecha del Título ...: 04-12-2001

Autoridad .....: Juan-Ramón Palomero Gil

Sede Autoridad .....: Girona

Inscripción .....: 1ª de fecha 18-01-2002

#### Cargas:

#### DERECHO DE SUPERFICIE

Según se indica en la inscripción 1ª esta finca está sujeta al DERECHO DE SUPERFICIE POR UN PLAZO DE CINCUENTA AÑOS constituido por el propietario del solar de la finca matriz 3843, L'AJUNTAMENT DE GIRONA, con condición resolutoria a favor del propio Ajuntament de GIRONA, si a los 5 años contados de su constitución del derecho la fundación proceda a la construcción del equipamiento, y se destine de forma continuada y efectiva a las actividades de interés público que comprende el objeto, resultante de la inscripción 1ª de la finca matriz 3.843. Escrituras: 7 de abril de 1993 y 10 de julio de 1993 por el Notario de Girona, Juan Ramon Palomero Gil, 908 y 1939 de protocolos.

#### Afección

Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil ocho, resultante de nota al margen de la inscripción 2ª de la finca 6551 de Girona Sec. 4ª.

ADVERTENCIA: Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

MUY IMPORTANTE: Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

\*\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*\*

**ADVERTENCIAS**

-----

- 1.- 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).
- 2.- 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).
- 3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

### Annex 3 – Comunicació d'obertura Centre de treball







Expedient núm. \_\_\_\_\_

Comunicació d'obertura o represa de l'activitat

Dades de l'empresa

De nova creació 1 <input checked="" type="checkbox"/>	Ja existent 2 <input type="checkbox"/>	DNI/CIF <u>G17695768</u>
Nom o raó social <u>FUNDACIO ASTRES</u>		(passaport o document substitutiu)
Domicili social <u>CR. RIU CARDENER - CANT. RIERA DE NUS</u>		Municipi <u>GIRONA</u>
Província <u>GIRONA</u>	Codi postal <u>17003</u>	Telèfon <u>972214404</u>
Activitat econòmica <u>CENTRE ESPECIAL DE TREBALL</u> <u>(MANIPULATS)</u>		Entitat gestora o col·laboradora d'AT i MP <u>INTERCOMARCAL</u>

Dades del centre de treball

De nova creació 1 <input checked="" type="checkbox"/>	Represa d'activitat 2 <input type="checkbox"/>	Canvi d'activitat 3 <input type="checkbox"/>	Trasllat 4 <input type="checkbox"/>
Nom <u>FUNDACIO ASTRES</u>		Municipi <u>GIRONA</u>	
Domicili <u>CR. RIU CARDENER - CANT. RIERA DE NUS</u>		Província <u>GIRONA</u>	
Activitat econòmica <u>MANIPULATS</u>		Telèfon <u>972214404</u>	Codi postal <u>17003</u>
Data d'iniciació de l'activitat del centre		Codi del compte de cotització a la SS	
		Dia Mes Any <u>1 6 0 5 2 0 0 2</u>	
Nombre de treballadors/ores ocupats: Homes <u>14</u> Dones <u>7</u> TOTAL <u>21</u>		Superfície construïda (m <sup>2</sup> ) <u>200</u>	
Tipus de centre de treball <u>TALLER</u>			
Adjunta Pla de seguretat i salut en el treball <sup>2</sup>		si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	
Adjunta projecte bàsic de l'activitat <sup>3</sup>		si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	

Dades de producció i/o emmagatzematge del centre de treball

Maquinària o aparells instal·lats	Potència instal·lada (kW o CV) <u>10</u>
Realitza treballs o activitats incloses en l'annex I del RD 39/1997, de 17 de gener, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis de prevenció (BOE de 31 de gener)	
sí <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	
En cas afirmatiu, especifiqueu treballs, operacions o agents	
.....	
.....	
.....	

Girona a 15 de Maig de 2002

L'empresari o representant de l'empresa,

Signat Jordi...



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Treball  
 Delegació Territorial de Girona



Fundació Astres

NOTES:

- Taller, oficina, magatzem. Si es tracta d'un centre mòbil, indiqueu la localització.
- Obres incloses en el RD. 1627/1997, de 24 d'octubre (BOE 25 d'octubre)
- Activitats amb incidència ambiental (molestes, insalubres, nocives i perilloses). Lei 3/1998, de 27 de febrer (DOGC de 13 de març).

- No empleneu en els espais ombrejats, que estan reservats per a l'administració
- Acomplir-lo a màquina o a bolígraf amb lletres d'impressió
- Aquest imprès, una vegada aplegut, es presentarà a l'Autòritat laboral Competent

Data 17 MAIG 2002

Entrada núm. T004 E

Hora

Sortida núm. T004 S

ST-055/9005-A4

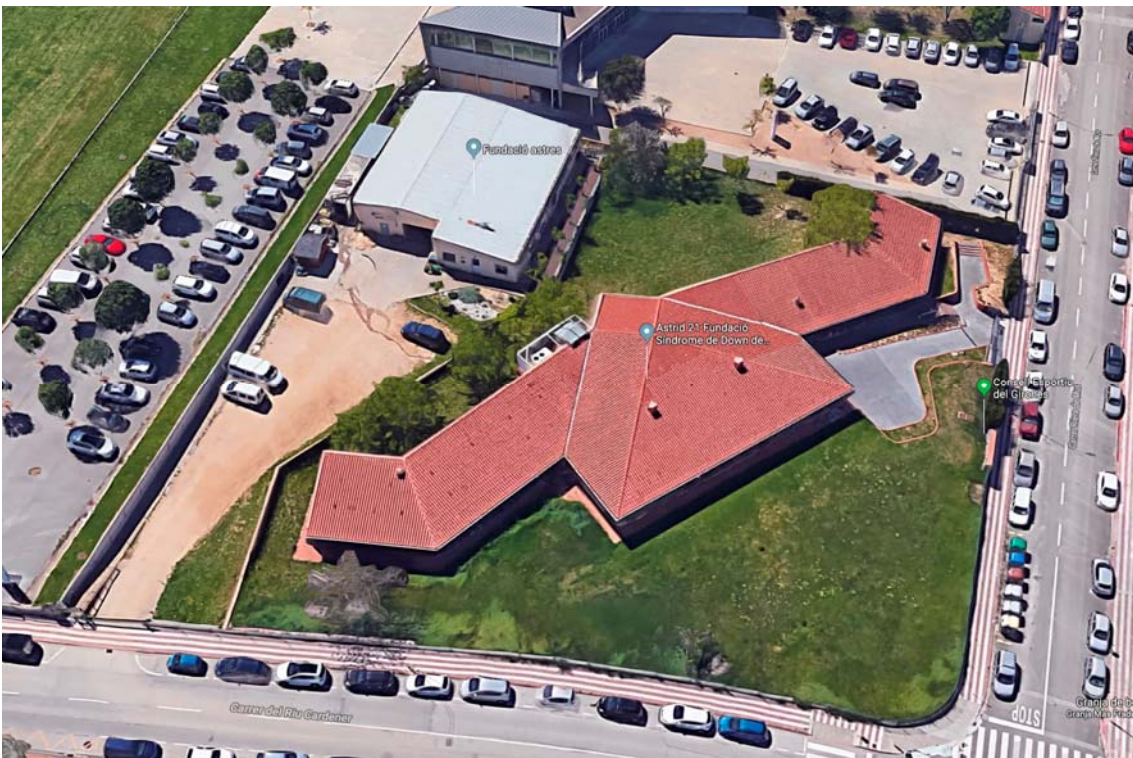


## Annex 4 – Fotografies de l'estat actual





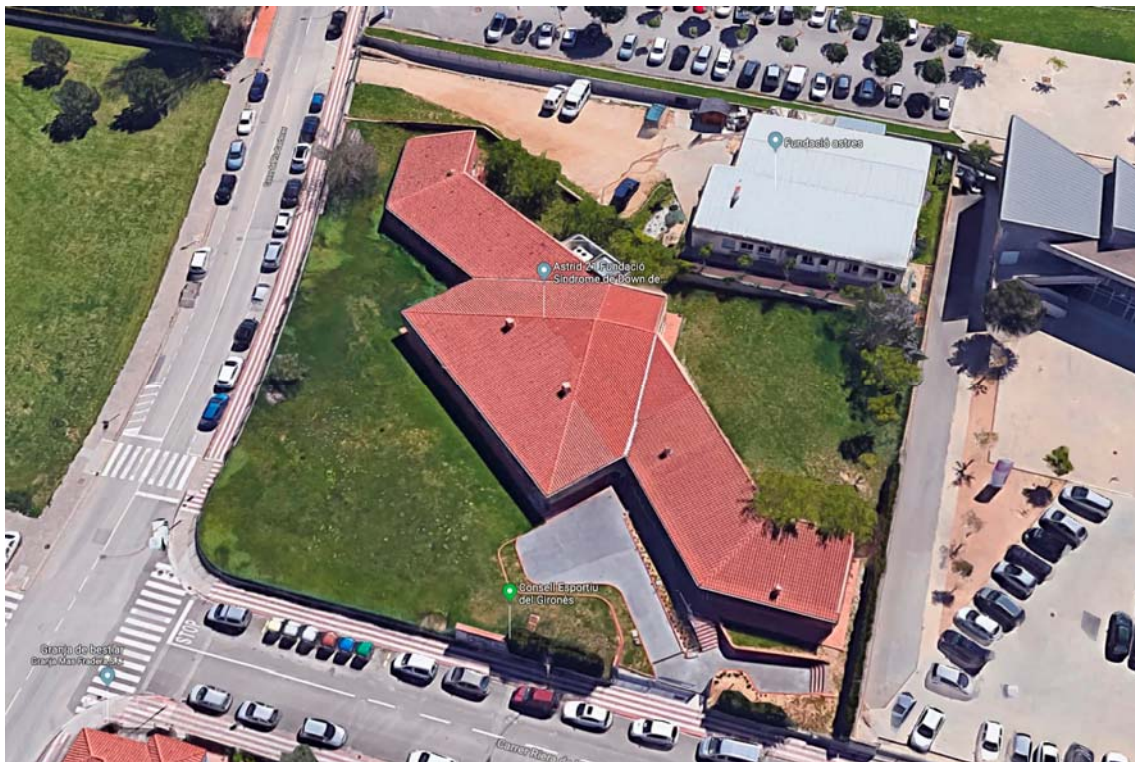
Imatge aèria de l'àmbit d'actuació. Vista des del sud.



Imatge aèria de l'àmbit d'actuació. Vista des del nord.



Imatge aèria de l'àmbit d'actuació. Vista des de l'est.



Imatge aèria de l'àmbit d'actuació. Vista des de l'oest.



Fotografia de la façana de l'edificació amb accés pel Carrer Riu Cardener, 32.



Fotografia de l'entorn de l'edificació amb accés pel Carrer Riu Cardener, 32.



Fotografia de l'accés a l'edificació del Carrer Riera de Mus, 1.



Fotografia de l'entorn de l'edificació amb accés pel Carrer Riera de Mus, 1.





Fotografia de la façana de l'edificació amb accés pel Carrer Riera de Mus, 1.



Panoràmica de l'entorn. Carrer Riu Cardener, 32.



Panoràmica de l'entorn. Carrer Riera de Mus, 1.

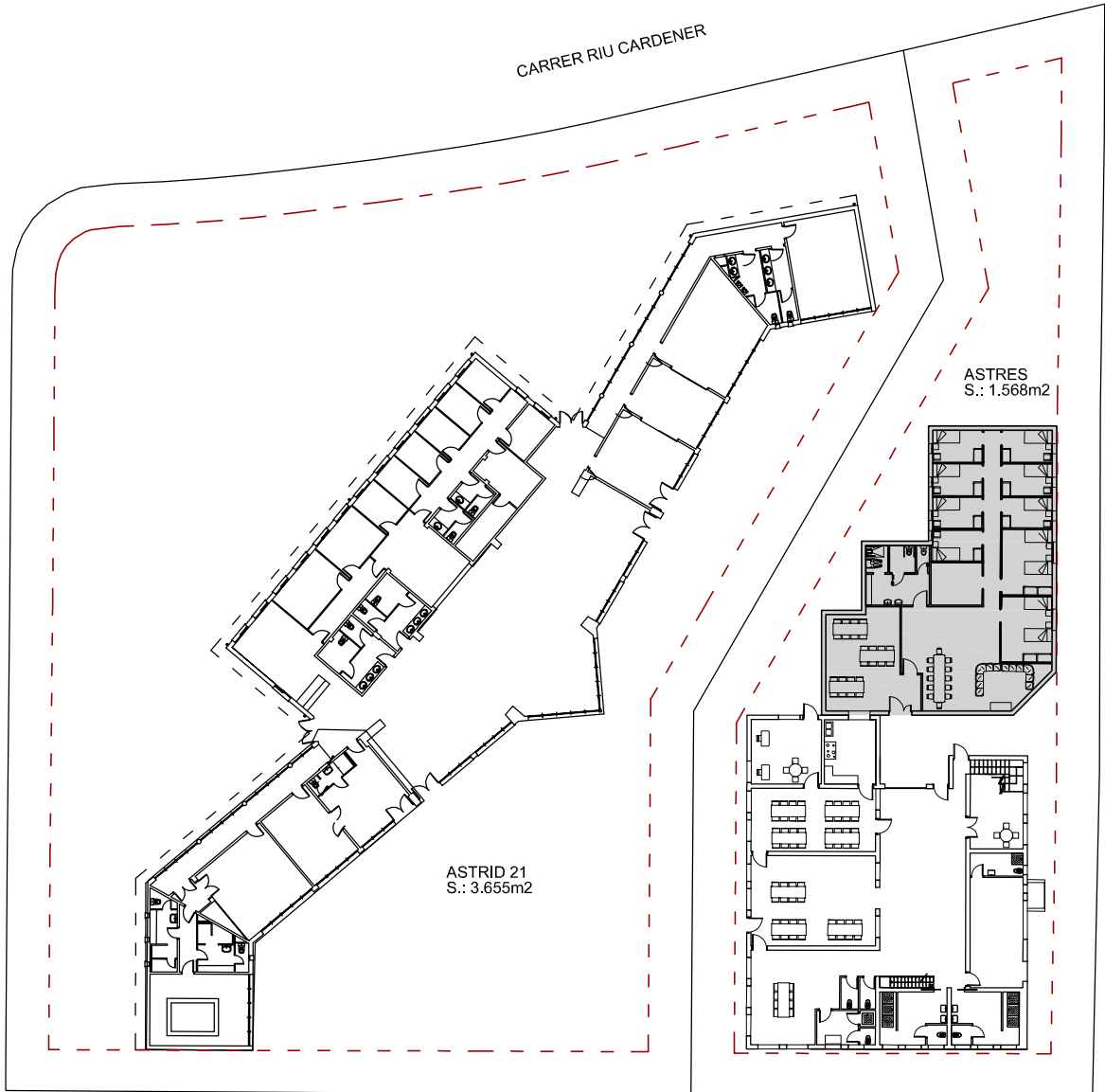


Annex 5 – Estudi previ d'implantació (plànols indicatius i no vinculants)



CARRER RIERA DE MUS

CARRER RIU CARDENER

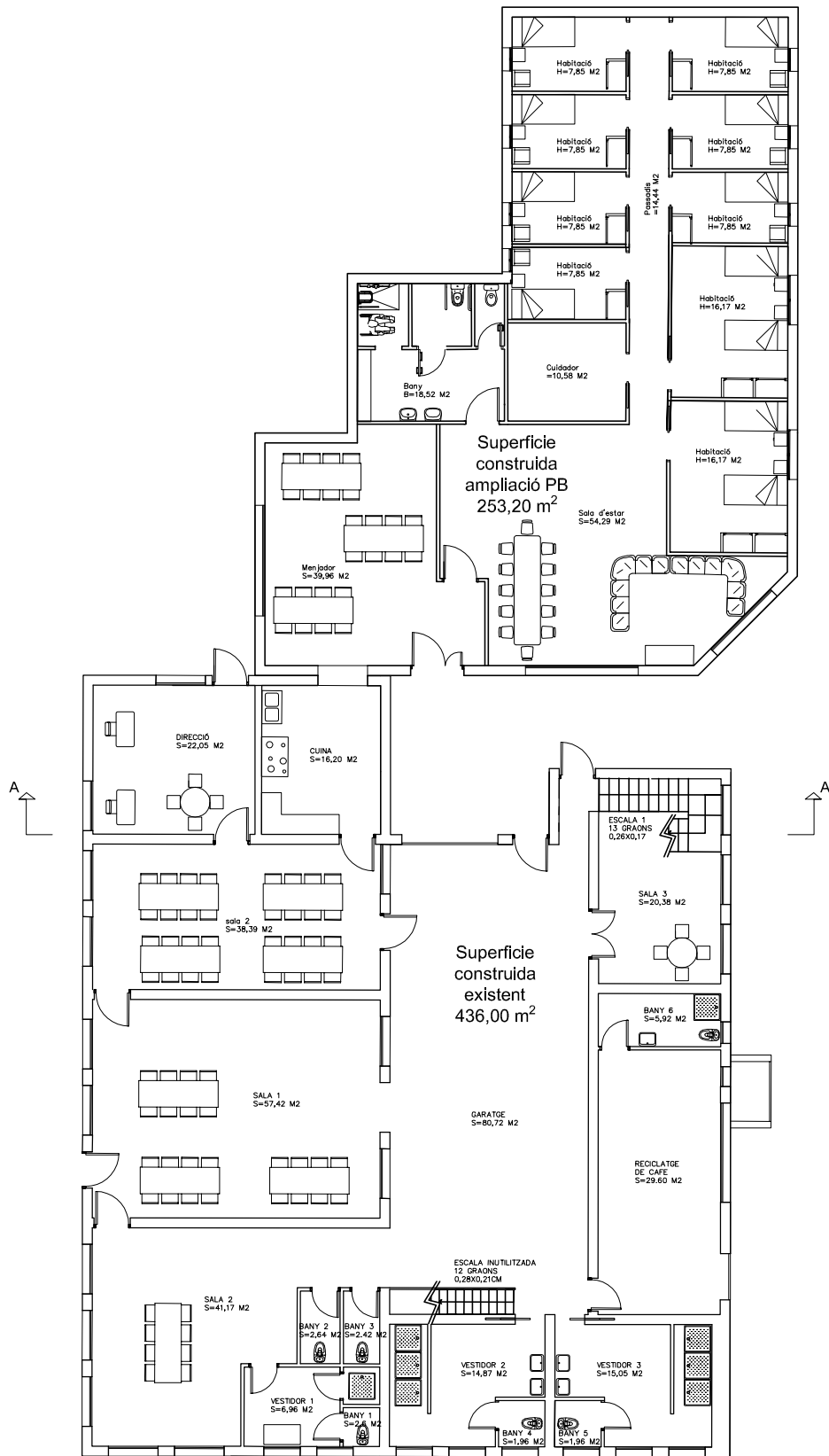


PLANTA EMPLAÇAMENT DE L'ESTUDI D'IMPLANTACIÓ DE L'AMPLIACIÓ  
(Es tracten de plànols orientatius, no vinculants)

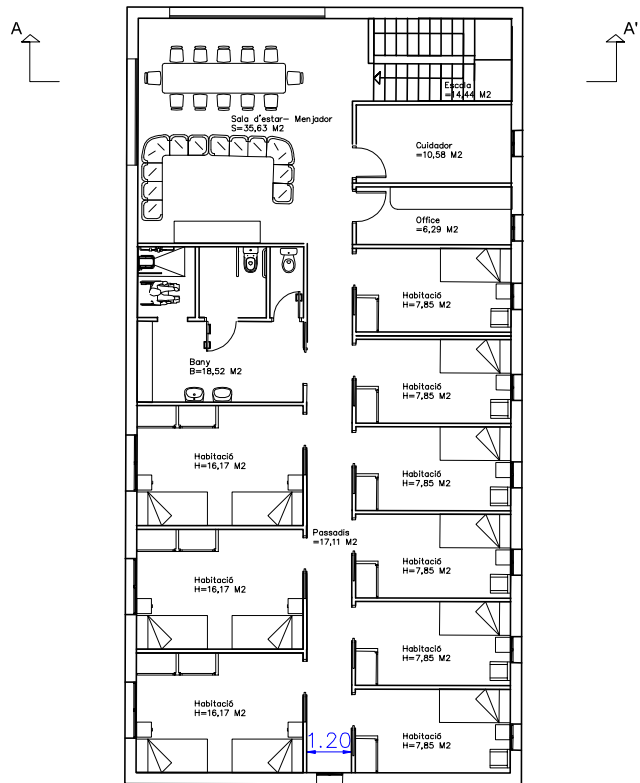
Justificació de les condicions d'ordenació en l'estudi previ d'implantació a la parcel·la del C/ Riu Cardener (no vinculant)

	Condicions edif.	Estudi previ
Superfície parcel·la	-	1.568m <sup>2</sup>
Sup. construïda	-	901,32m <sup>2</sup>
Edificabilitat	< 1 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sòl	0,57
Ocupació	< 70 %	43,95 %
Nombre màx. plantes	PB + P1	PB + P1
Separacions límits	Segons plànol	Veure plànol

- Superfície ampliació
- Separacions límits

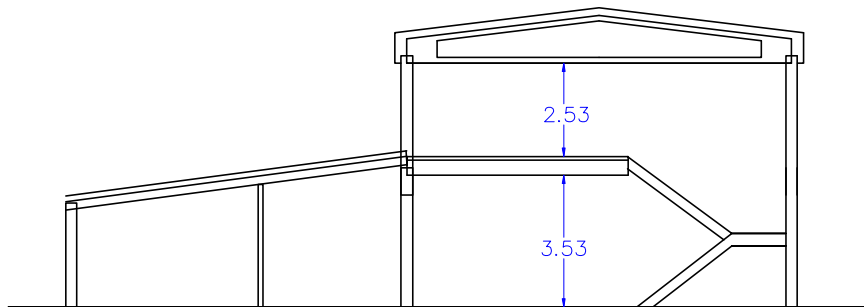


PLANTA BAIXA DE L'ESTUDI D'AMPLIACIÓ  
(Es tracten de plànols orientatius, no vinculants)



Superfície construïda  
ampliació P1: 212,12 m<sup>2</sup>

PLANTA PRIMERA DE L'ESTUDI D'AMPLIACIÓ



SECCIÓ A - A' DE L'ESTUDI D'AMPLIACIÓ  
(Es tracten de plànols orientatius, no vinculants)





## 5.- PLÀNOLS

---

### 5.1.- PLÀNOLS INFORMATIUS

- i-01 Situació. E . 1/15.000
- i-02 Ortofoto. E. 1/2.000
- i-03 Estructura de la propietat. E. 1/2.000
- i-04 Planejament vigent. E. 1/2.000

### 5.2.- PLÀNOLS NORMATIUS I D'ORDENACIÓ

- o-05 Planejament proposta. E. 1/2.000
- o-06 Condicions d'ordenació. E. 1/500
- o-07 Servituds aeronàutiques. RD. 378/1988. E. 1/15.000
- o-08 Servituds aeronàutiques. Pla Director Aeroport. E. 1/15.000
- o-09 Àmbit suspensió de llicències. E. 1/2.000



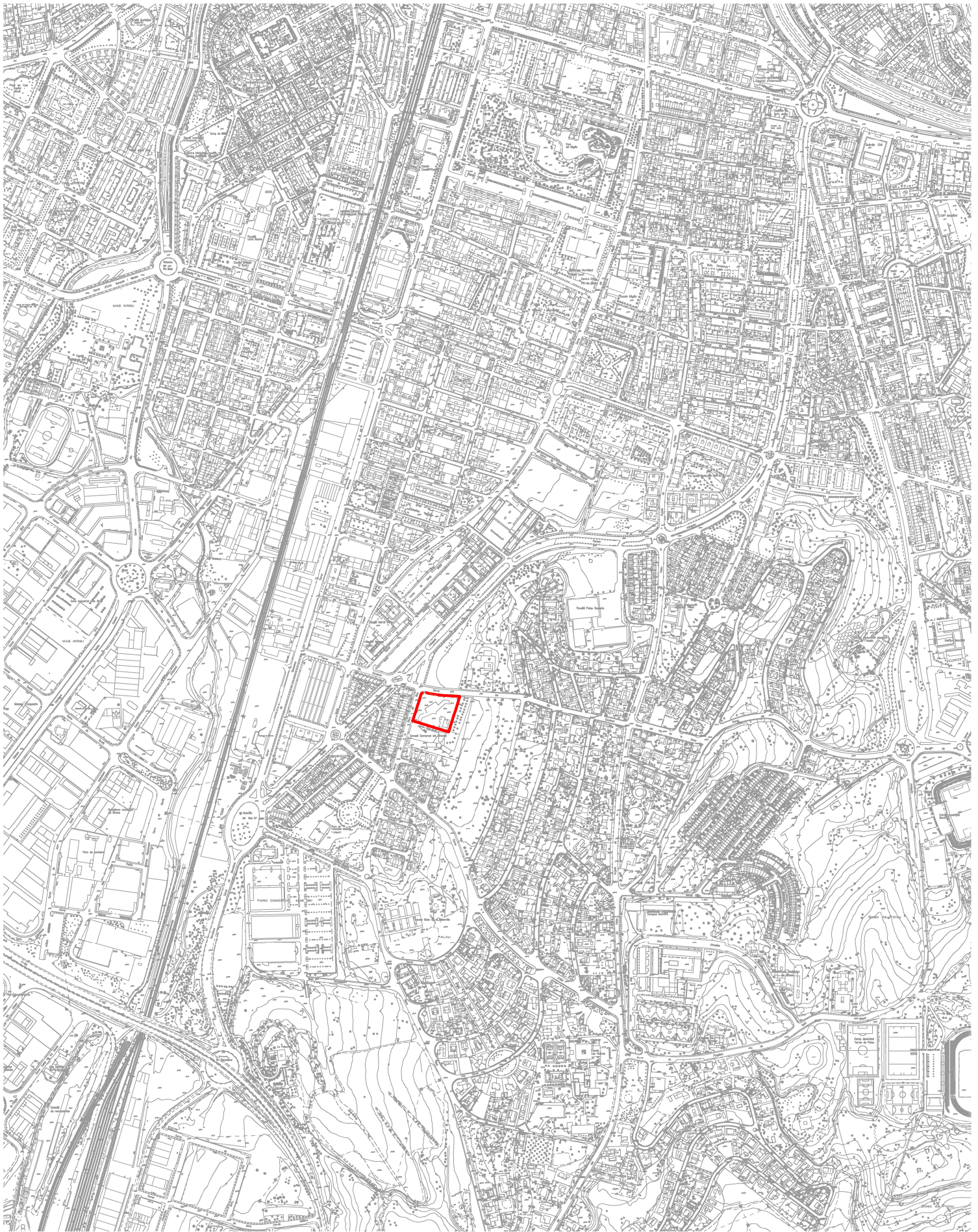
PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ D'USOS PER A  
L'AMPLIACIÓ D'UN NOU ÚS, EN EL CARRER RIU  
CARDENER CANTONADA CARRER RIERA DE MUS

---

DOCUMENT II – PLÀNOLS

Propietat:  
Fundació Privada Astres





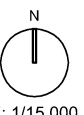
— Àmbit PE

**i-1** SITUACIÓ  
GIRONA, SETEMBRE 2018

PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ D'USOS  
PER A L'AMPLIACIÓ D'UN NOU ÚS, EN EL  
C/ RIU CARDENER, CANT. RIERA DE MUS

**S.6**  
ENGINYERIA · ARQUITECTURA · MEDI AMBIENT

Arquitecte:  
Sergi Quiñones Pujadas  
Núm. Col.: 74.097



E: 1/15.000



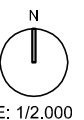
— Àmbit PE

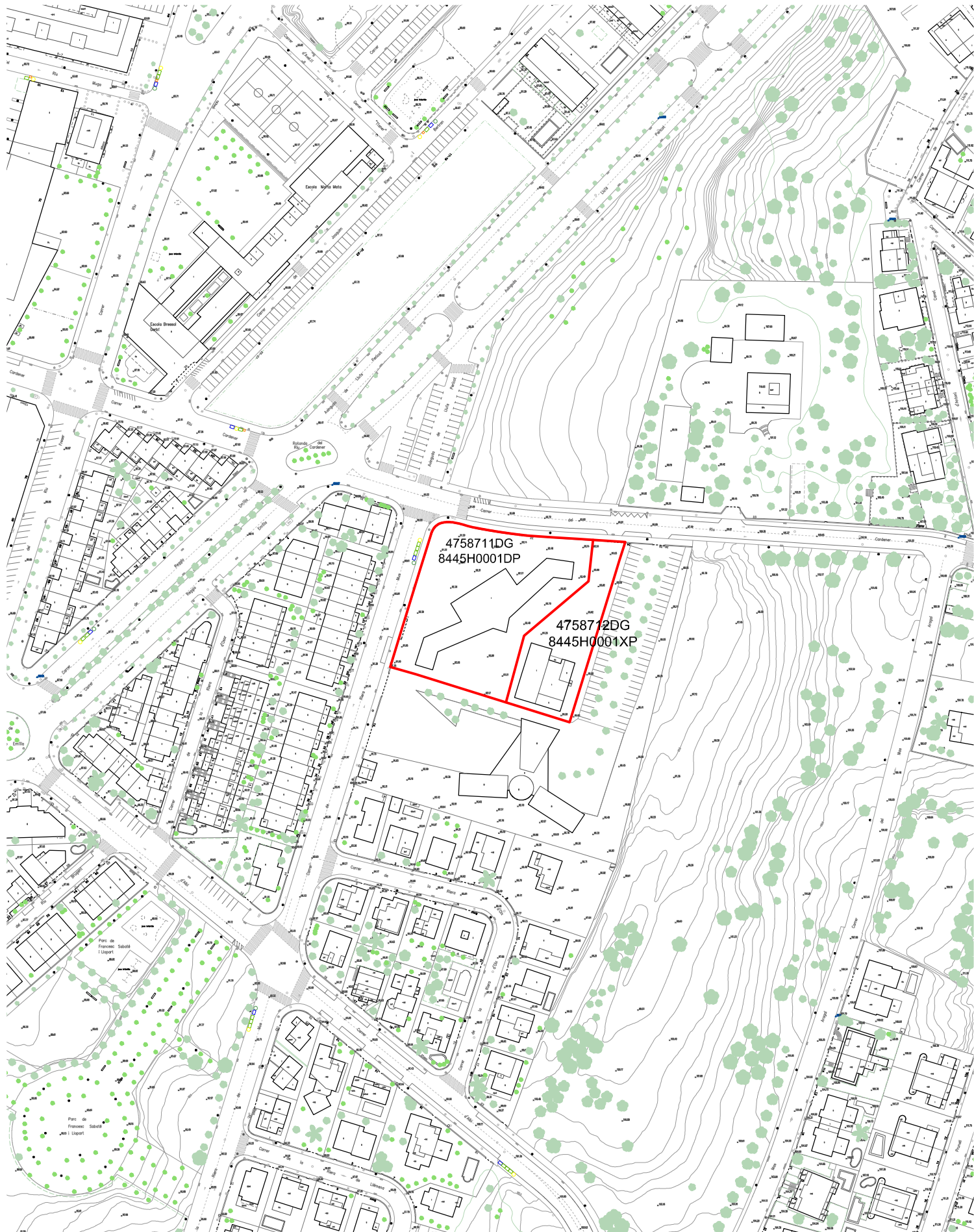
**i-2** ORTOFOTO  
GIRONA, SETEMBRE 2018

PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ D'USOS  
PER A L'AMPLIACIÓ D'UN NOU ÚS, EN EL  
C/ RIU CARDENER, CANT. RIERA DE MUS

**S.6**  
ENGINYERIA - ARQUITECTURA - MEDI AMBIENT

Arquitecte:  
Sergi Quiñones Pujadas  
Núm. Col.: 74.097





— Limits parcel·les

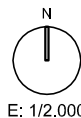
i-3

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT  
GIRONA, SETEMBRE 2018

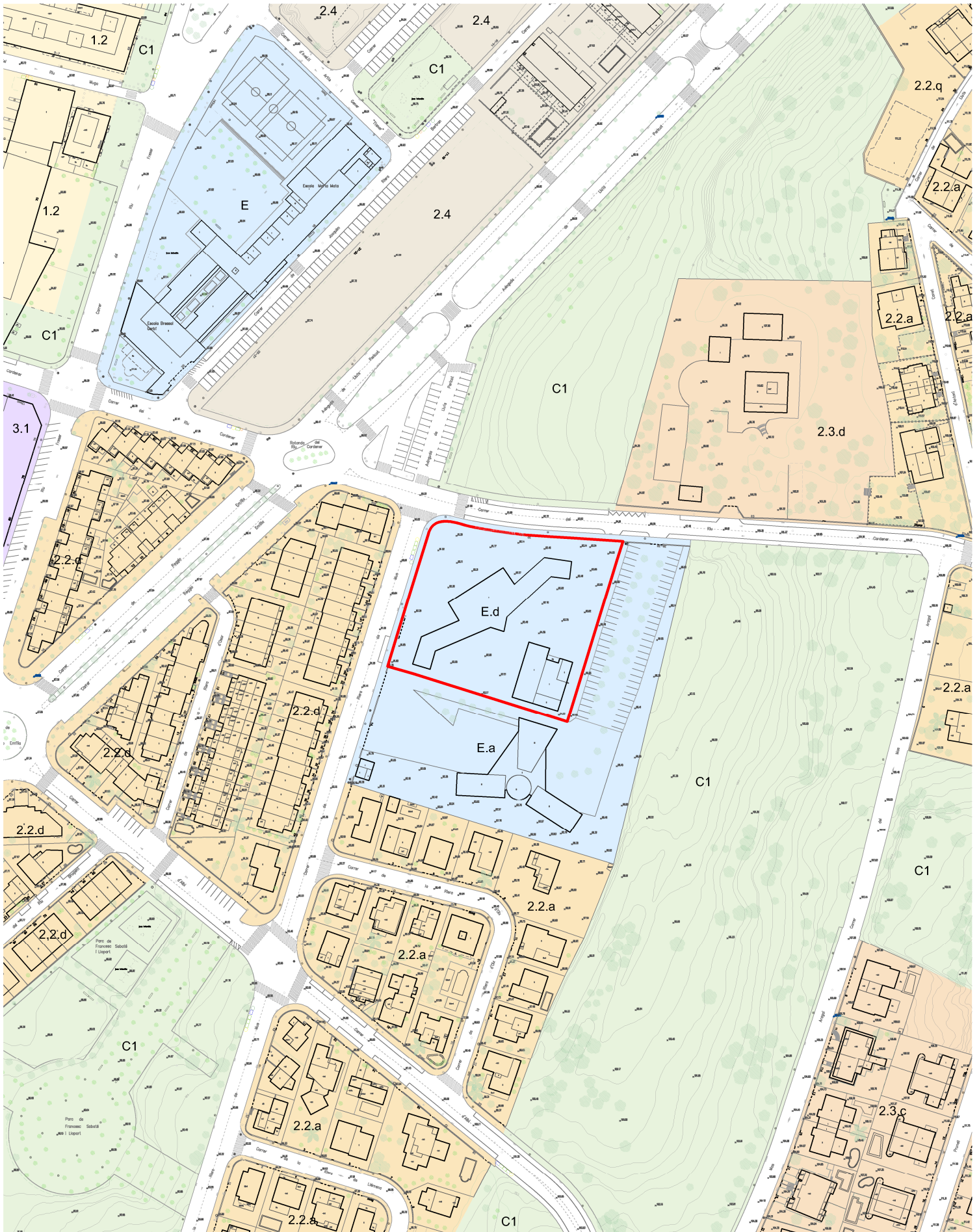
PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ D'USOS  
PER A L'AMPLIACIÓ D'UN NOU ÚS, EN EL  
C/ RIU CARDENER, CANT. RIERA DE MUS

**S.6**  
ENGINYERIA · ARQUITECTURA · MEDI AMBIENT

Arquitecte:  
Sergi Quiñones Pujadas  
Núm. Col.: 74.097

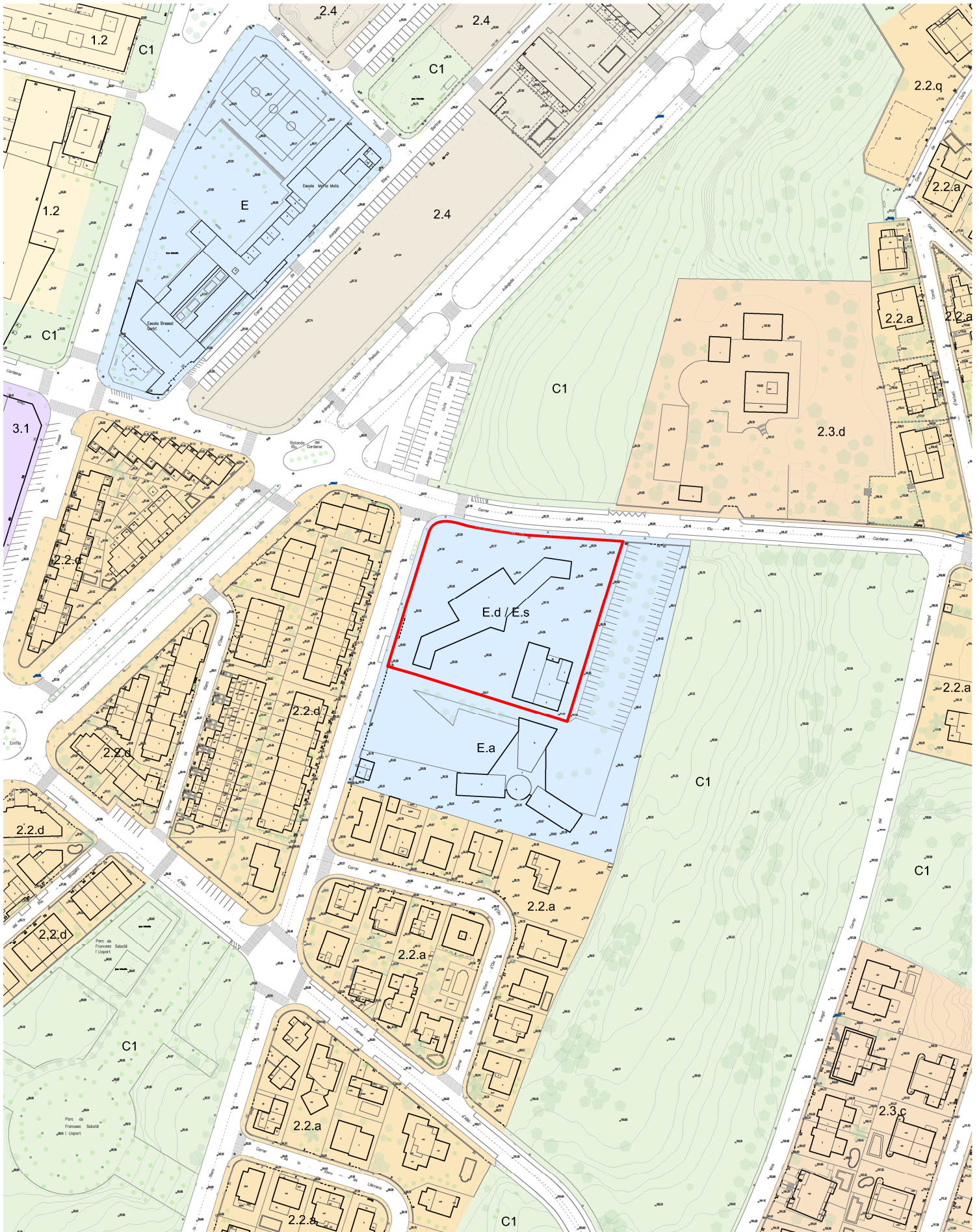


E: 1/2.000



— Àmbit PE





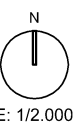
— Àmbit PE

**0-5** PLANEJAMENT PROPOSTA  
GIRONA, SETEMBRE 2018

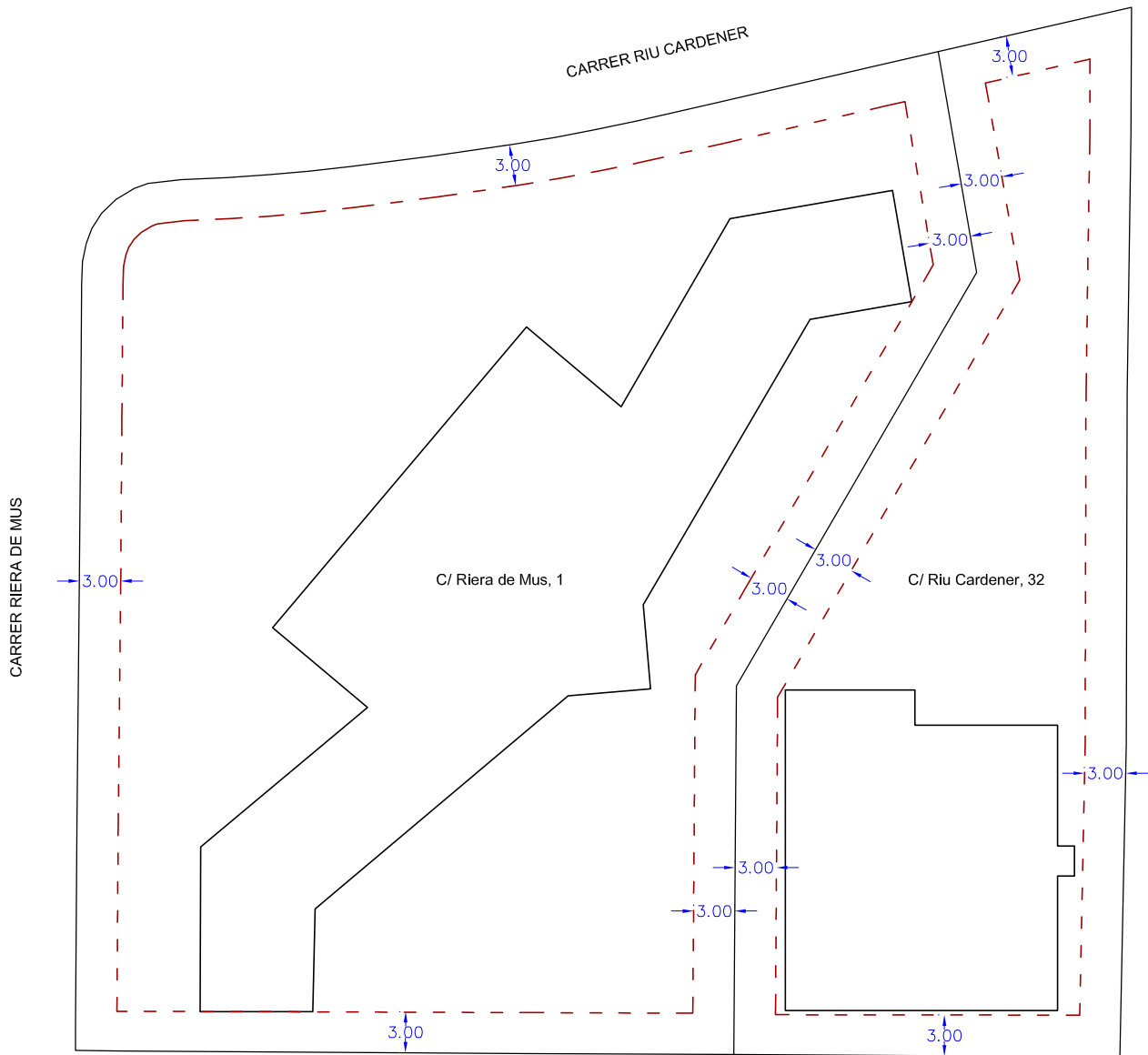
PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ D'USOS  
PER A L'AMPLIACIÓ D'UN NOU ÚS, EN EL  
C/ RIU CARDENER, CANT. RIERA DE MUS

**S.6**  
ENGINYERIA · ARQUITECTURA · MEDI AMBIENT

Arquitecte:  
Sergi Quiñones Pujadas  
Núm. Col.: 74.097



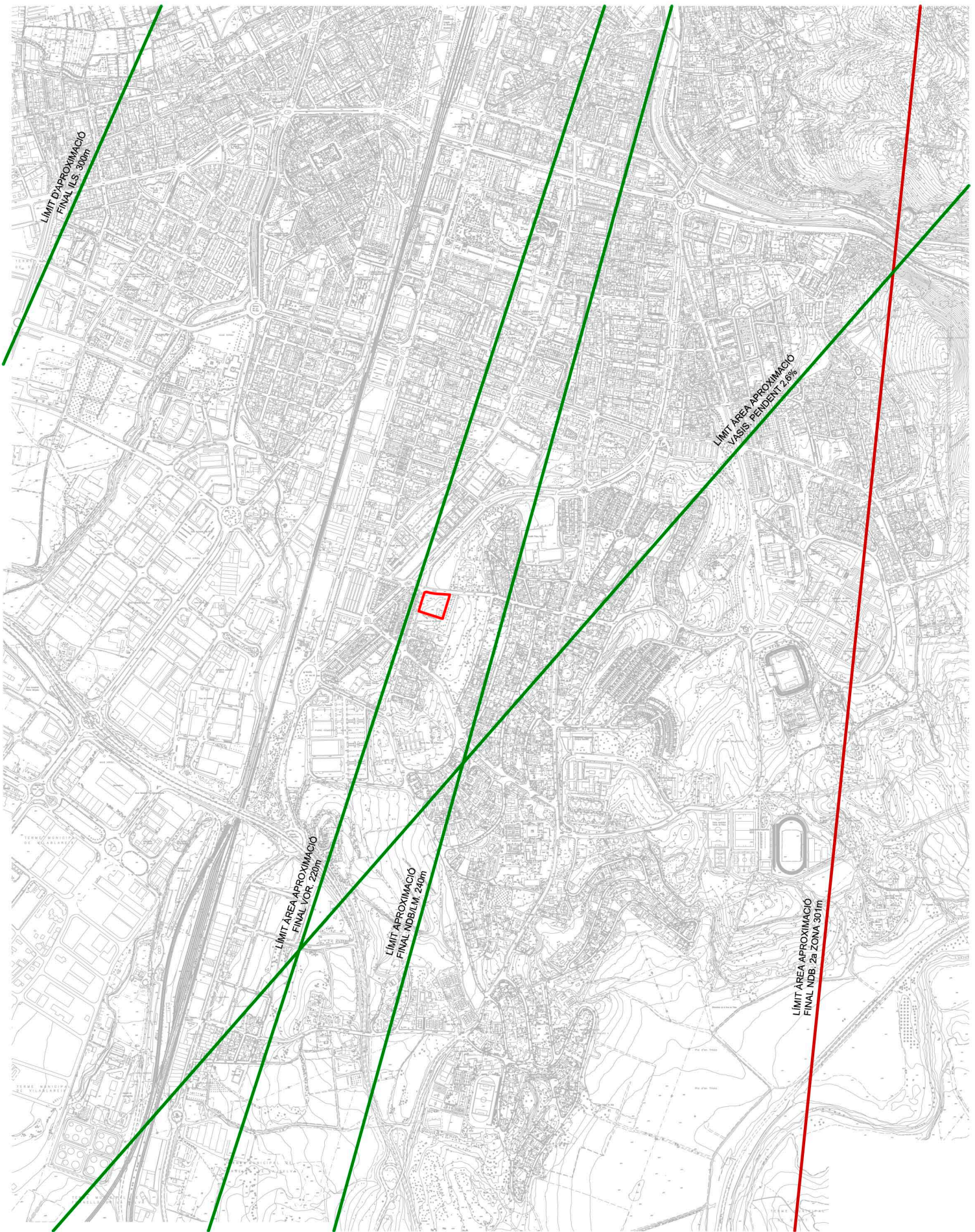
E: 1/2.000



CONDICIONS D'ORDENACIÓ

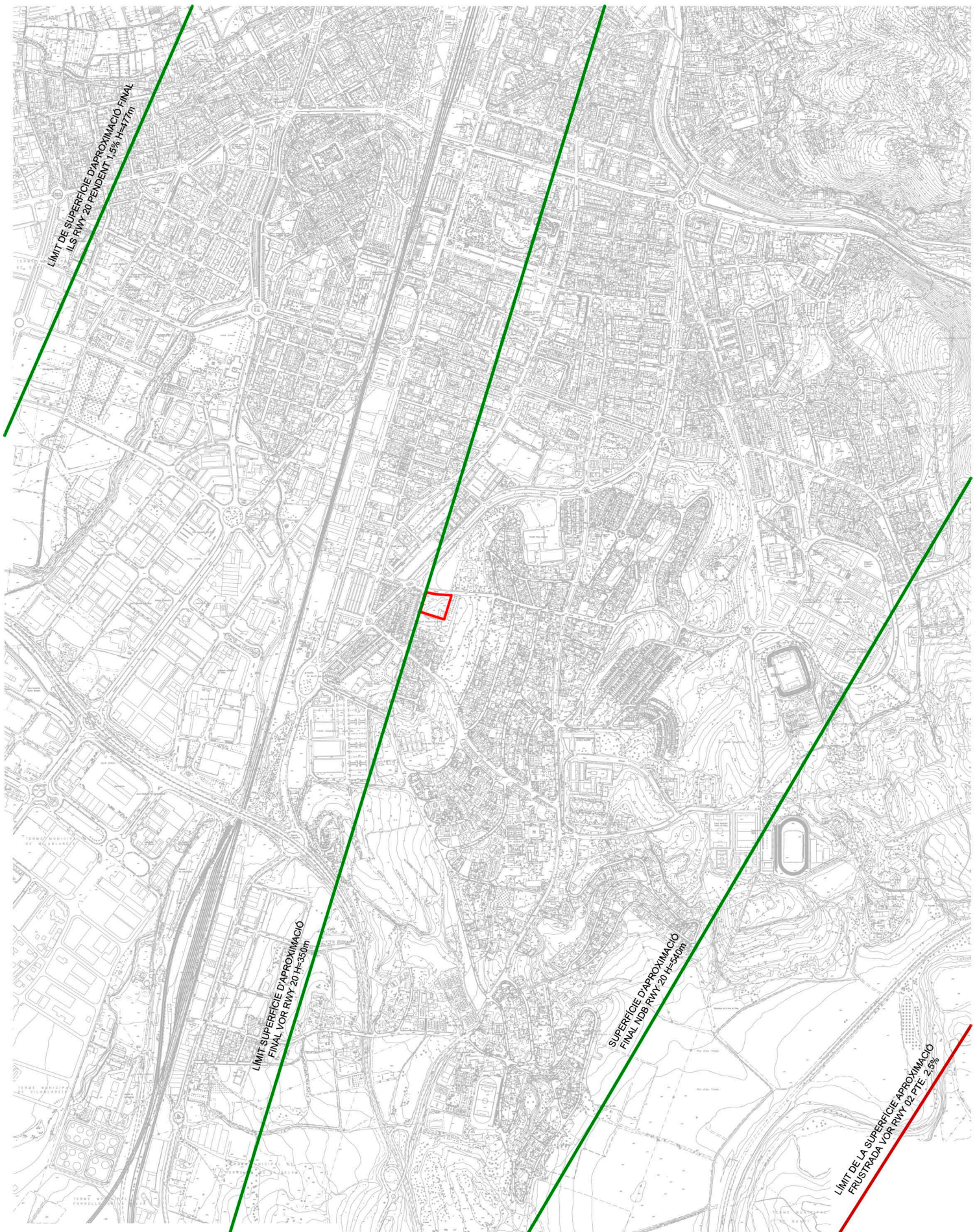
	C/ Riera de Mus, 1	C/ Riu Cardener, 32
Superfície	3.655m <sup>2</sup>	1.568m <sup>2</sup>
Edificabilitat	< 1 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sòl	< 1 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sòl
Ocupació	< 70 %	< 70 %
Nombre màx. plantes	PB + P1	PB + P1
Separacions límits	Segons plànol	Segons plànol

--- Separacions límits



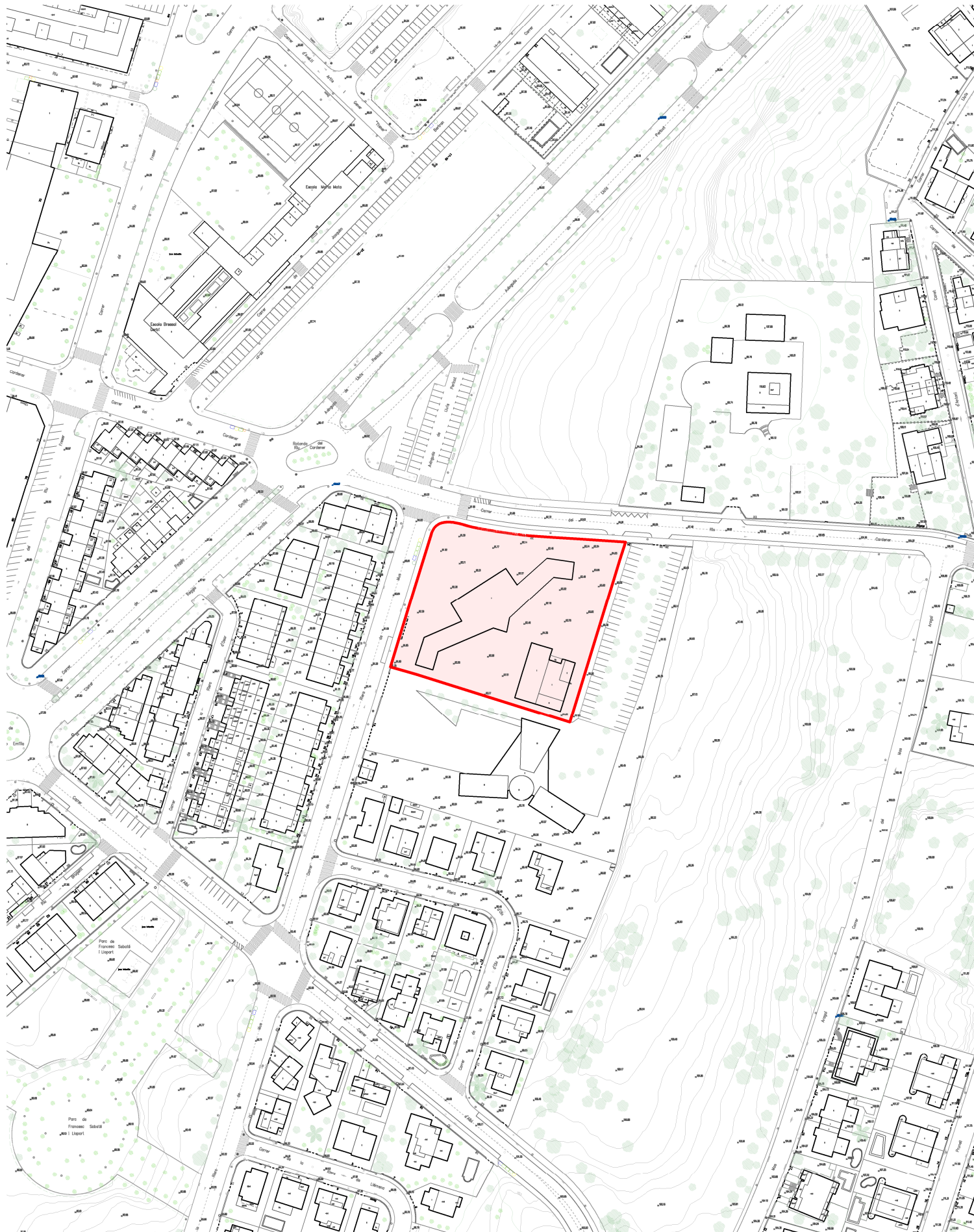
— Limitació d'alçada de les servituds d'operació de les aeronaus  
 — Limitació envoltant servitud d'operació de les aeronaus

— Àmbit PE



— Limitació d'alçada de les servituds d'operació de les aeronaus  
 — Limitació envoltent servitud d'operació de les aeronaus

— Àmbit PE



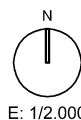
— Ambit suspensió de llicències

**0-9** ÀMBIT SUSPENSÍO DE LICÈNCIES  
GIRONA, SETEMBRE 2018

PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ D'USOS PER A L'AMPLIACIÓ D'UN NOU ÚS, EN EL C/ RIU CARDENER, CANT. RIERA DE MUS

**S.6**  
ENGINYERIA · ARQUITECTURA · MEDI AMBIENT

Arquitecte:  
Sergi Quiñones Pujadas  
Núm. Col.: 74.097



E: 1/2.000