

Ariadna Ibarz Hernandez, vicesecretària de l'Ajuntament de Girona,

CERTIFICO

Que en relació a la documentació sol·licitada per Antiga Pérez Xifra, SL, amb NIF B17755620, els serveis tècnics municipals han emès informe número 2024057171 amb data 17 de juliol de 2025, que transcrit literalment diu:

"Antecedents, fets i consideracions:

Vista la sol·licitud presentada en data 19 de novembre de 2024 per Antiga Pérez Xifra, SL, amb NIF B17755620, al Registre General de Documents de l'Ajuntament de Girona amb la referència d'entrada 2024111486, en relació amb el certificat de règim urbanístic de la finca situada al carrer Francesc Ferrer Gironès 8, amb la referència cadastral 4997405.

S'informa:

Que el règim urbanístic de la referida finca és el següent:

Planejament d'aplicació:

Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 28 de febrer de 2002, publicat íntegrament al BOP de Girona núm.72 de 14/04/2003 i al DOGC núm.4618 de 21/04/2006, incorporant les corresponents modificacions puntuals del Text refós del Pla General.

Règim urbanístic del sòl:

Classificació del sòl: Sol urbà consolidat.

Qualificació del sòl: Zona de dotacions i serveis privats, subzona Accés Nord (clau 3.2.g)

Condicions normatives:

a) Condicions de parcel·lació:

- Parcel·la mínima: 4.000 m².
- Front mínim de parcel·la: 50 m de façana mínima.

b) Condicions de l'edificació (s'adjunta plànol):

- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.
- Edificabilitat màxima: 1,20 m²st/m²s.
- Ocupació màxima: 40%
- Adaptació topogràfica i moviment de terres, posició de l'edificació, planta soterrani, tanques i pati d'illa i espais lliures d'edificació: Segons article 214.4 de les NU.
- Alçada reguladora referida a la parcel·la: 17,10 m.
- Nombre màxim de plantes: 5(B+4).
- Condicions formals i ambientals: L'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte.

c) Condicions d'ús:

- Ús dominant: Habitatge plurifamiliar.
- Usos compatibles/condicionats: Habitatge plurifamiliar (s'admet l'ús d'allotjament col·lectiu en els termes establerts a l'art.97 de les NU), comercial (s'admet únicament i exclusiva en planta baixa (B) i primer pis (B+1) de parcel·les incloses en la TUC), oficines i serveis, allotjament temporal, restauració, sanitari-assistencial, cultural-religiós, docent, administratiu, esportiu, estacionament i aparcament, serveis tècnics.

Segons la regulació dels usos de les Normes Urbanístiques del PGOU.

d) Condicions generals:

Són d'aplicació les condicions de parcel·lació, edificació, ús i aparcament, d'acord amb els articles 53-59, 63-88, 95-116 i 203 de les Normes Urbanístiques del PGOU.

La parcel·la té la condició de solar atès que compleix amb les condicions assenyalades a l'article 29 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme. S'assenyala que la franja adjacent a la parcel·la pel sud, entre aquesta i el carrer és de titularitat municipal i està completament urbanitzada com a vial en execució del sector accés nord.

Vigència: D'acord amb l'article 105 de Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, aquest certificat té una vigència de sis mesos, a comptar des de la notificació a l'interessat."

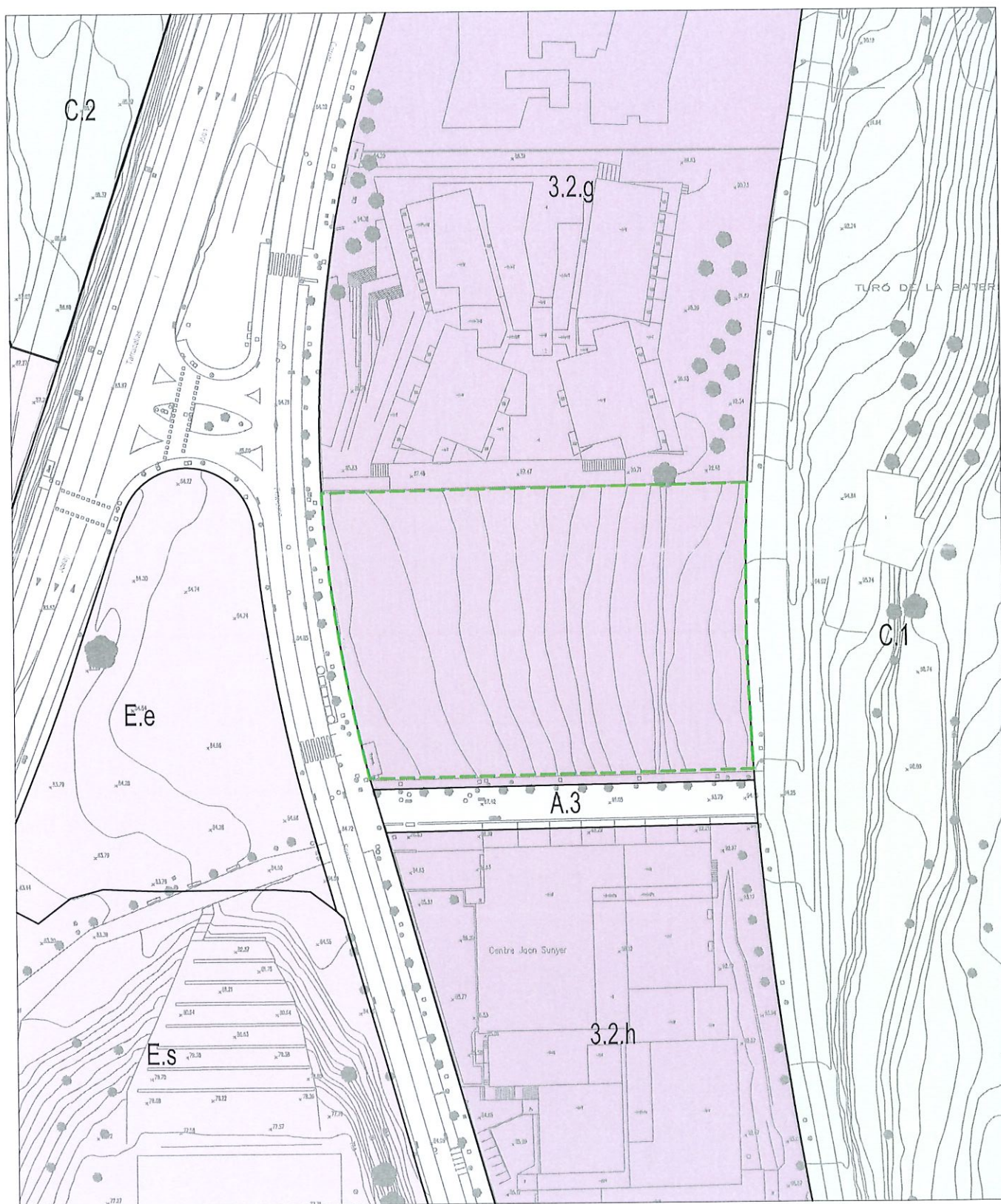
I perquè així consti i assorteixi els efectes oportuns, expedixo aquest certificat d'ordre i amb el vistiplau del regidor delegat d'Urbanisme de Proximitat i Planejament per delegació de l'Alcaldia, segons decret número 2025003843, de data 7 de febrer de 2025.

Vist i plau,

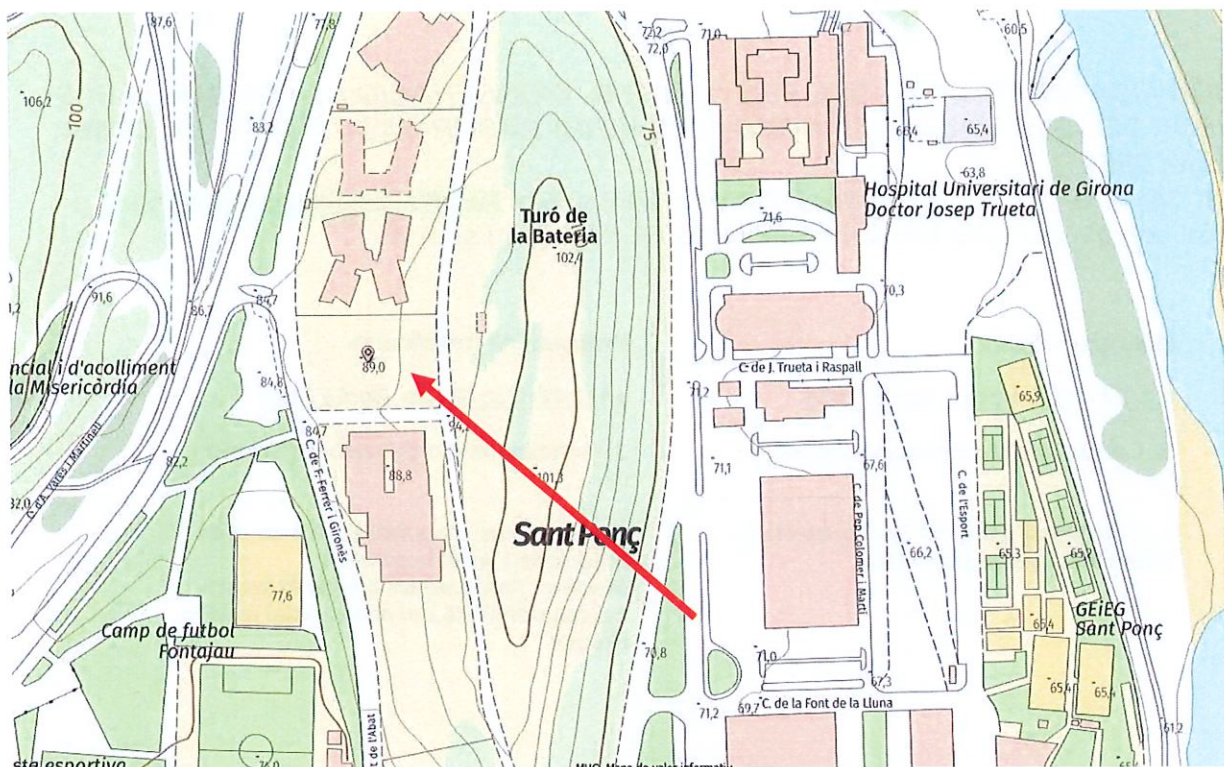
El regidor delegat d'Urbanisme de Proximitat i Planejament

Lluís Martí Arderiu

PLANEJAMENT VIGENT



SITUACIÓ



CALCUL DE VALOR DEL SOL

$$F = VM (1-b) - \Sigma C$$

VM, valor de mercat

estudi mercat (euros/m2)	total amb la mitja	repercusió /m2
Aparcament	938.410	683
Vivenda lliure	11.624.823	3.386
Comercial	559.043	800

B, marge de benefici

valors mínims segons ECO805/2003	%	(1-b)
Aparcament	18	0,82
Vivenda lliure	18	0,82
Comercial	18	0,82

CC, cost construcció contracte

segons parametres de valors construcció per BEDEC -3t-2024 - Blocs residencial aïllat	euros/m2	valors totals
Aparcament	627,47	1.014.987
Vivenda lliure	1.254,93	4.384.745
Comercial	418,31	365.395

Gp, despeses promoció

valors segons tipologies	certificats+despeses sol+honoraris	licència+control obra+assegur.	administratiu+financer+gestió	comercial+promoció	
	(respecte PEM)	(respecte PEM)	(respecte Cc)	(respecte VM)	
euros/m2	10,00%	4,00%	2,50%	2,00%	18,50%
Aparcament+Comercial	99,61	50,20	20,08	15,69	13,65
Vivenda lliure	239,64	100,39	40,16	31,37	67,71

VALORS FINALS DE MERCAT DEL TERRENY

TOTAL

Consideració del terreny segons proposta edificatòria considerada, segons mercat actual i anàlisi de promocions d'obra nova

PART VALORADA

	ingressos	despeses	valor terreny	repercusió sobre	
TOTAL	12.563.233 €	6.850.575 €	3.451.276 €	987,77 €/m2	4.314.095 €
VALOR TERRENY	us residencial				4.314.095 €

Contacte: Ariadna Ferrer
Telèfon: 676745441