DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT

ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge

REFERÈNCIA
61212020000002

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 1 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

Marta Vila Gutarra - DNI 40312562W (TCAT)

Firmado digitalmente por Marta Vila Gutarra - DNI 40312562W (TCAT)
Motivo: <DILIGENCIA.- Per fer constar que aquest projecte va ser aprovar inicialment per acord de JGL de 1.12.2020
Fecha: 2021.02.02 12:10:53 +01'00'

# OCUPACIÓ DIRECTA DE TERRENYS

# ÀMBIT DEL S.M.U. 10*b) TUEDA A SANT POL

## Per a la connexió dels carrers de Salvador Dalí i de Pere Màrtir Estrada.

NOVEMBRE - 2020

Marta Vila Gutarra - DNI 40312562W (TCAT)

Firmado digitalmente por Marta Vila Gutarra - DNI 40312562W (TCAT)
Motivo: <DILIGENCIA.- Documenta aprovat definitivament per acord de Junta de Govern Local de 16.03.2021>
Fecha: 2021.03.26 08:23:56 +01'00'

*AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS*

***URBANISME, OBRES I MEDI AMBIENT***

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 2 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000002
Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 3 de 35
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

# 1.MEMÒRIA

## 1. Objecte

L'objecte de la present documentació és l'obtenció del terrenys necessaris per a completar el traçat viari que enllaçaria els carrers de Pere Màrtir Estrada i de Salvador Dalí, a Sant Pol, segons les determinacions del vigent planejament per tal millorar les condicions d'accessibilitat a aquest nucli del municipi, de manera avançada al desenvolupament urbanístic del sector de millora urbana SMU-10 TUEDA.

## 2. Promoció

Correspon a l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols la promoció del present expedient, la redacció del qual és a càrrec de l'arquitecte Joan Albesa, arquitecte assessor de planejament urbanístic de l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament, i de Francesc Blanch, arquitecte tècnic municipal.

## 3. Àmbit de l'actuació

L'ocupació directa contemplada a la present documentació afecta a terrenys situats a l'àmbit b) del Sector de Millora Urbana SMU-10* TUEDA; es tracta d'un sector discontinu, format per dos àmbits independents, als afectes de la gestió dels sistemes previstos al POUM, que està subjecte a un desenvolupament posterior tal com es preveu als articles 18 i 198 de les NNUU.
Els dos àmbits que conformen el sector, són:

Tueda a): inclou major part d'una illa de l'eixample de Tueda, ocupada en part per unes instal·lacions de caràcter industrial.

Tueda b): és una peça del sistema d'espais lliures i vialitat, situada entre els carrers Salvador Dalí i Joan Miró, fins enllaçar amb el carrer Pere Màrtir Estrada.

L'aprofitament urbanístic del sector es localitzarà exclusivament a l'àmbit a), mentre que l'àmbit b) es destinarà al sistema d'espais públics i vials previstos al POUM.





*Ortofoto àmbit SMU-10*b)*

## 4. Contingut

La present documentació per a l'ocupació directa està formada pels apartats següents:

**1. MEMÒRIA**

1. Objecte
2. Promoció
3. Àmbit de l'actuació
4. Contingut
5. Marc legal
   - 5.1. Normativa d'aplicació
   - 5.2. En relació a l'ocupació directa
6. Planejament vigent i normativa de referència.
   - 6.1. El P.O.U.M. de 2006



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000002

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 4 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

6.2. La Modificació del P.O.U.M. de 2013
7. Necessitat de l'ocupació directa.
7.1. Justificació de la necessitat d'ocupació/ Fonament
7.2. Superfície de sòl a ocupar de forma directa.
7.3. Identificació de les finques a ocupar
8. Aprofitament urbanístic atribuït.
8.1. Consideracions generals
8.2. Aprofitament de les finques objecte d'ocupació.

**2. ANNEXES**

A1. Estudi previ condicions de traçat
A2. Fitxes cadastrals.
A3.Còpia simple finques registrals.
A4. Fotografies

**3. PLÀNOLS**

1. Emplaçament i situació.
2. Planejament vigent i estructura de la propietat.
3. Delimitació de terreny objecte de l'ocupació directa.

## 5. Marc legal

### 5.1. Normativa d'aplicació

DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC 6077, de 29.2.2012), per les Lleis 7/2011, del 27 de juliol, Llei 2/2014, del 27 de gener, Llei 3/2015, de l'11 de març i Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres, 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 i pels Decret Llei 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables i Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.



DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.(DOGC núm. 4682, de 24 de juliol de 2006).

REAL DECRETO 1093/1997, de 4 de julio, pel que s'aproven les "Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria", sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, consolidats per les successives modificacions legals.

### 5.2. En relació a l'ocupació directa

L'article 156 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, disposa:

***Capítol V. Ocupació directa***

***Article 156. Definició, tramitació i efectes***

*1. S'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys que, essent afectats pel planejament urbanístic a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic. L'ocupació directa comporta el reconeixement de l'administració actuant del dret de les persones propietàries a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues en el si d'un sector de planejament o un polígon d'actuació concrets.*

*2. Per tramitar l'ocupació directa cal:*

*a) Justificar-ne la necessitat.*

*b) Observar el principi de publicitat.*

*c) Notificar-ho individualment a les persones afectades.*

*d) Atorgar-ne l'acta d'ocupació i certificar-ne el contingut, amb l'aplicació de les determinacions de la legislació hipotecària sobre aquesta matèria.*

*3. Els propietaris o propietàries dels terrenys ocupats tenen dret a rebre una indemnització pels perjudicis causats per l'ocupació anticipada i, a més, al cap de quatre anys de l'atorgament de l'acta d'ocupació directa, si no s'ha aprovat definitivament l'instrument reparcel·latori corresponent, poden advertir l'administració competent de llur propòsit d'iniciar l'expedient per determinar el preu just, d'acord amb l'article 114.1 i 2. En aquest supòsit, l'administració actuant queda subrogada en la posició de les persones titulars originàries en el procediment reparcel·latori posterior.*



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 5 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

*4. L'ocupació directa es pot tramitar a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del planejament o bé del polígon d'actuació urbanística, de manera que es pugui concretar l'àmbit en la reparcel·lació del qual les persones propietàries han de fer efectius llurs drets i obligacions.*
*5. En el supòsit d'ocupació de terrenys regulat per aquest article, les persones titulars d'altres béns i drets que siguin incompatibles amb l'ocupació tenen dret a la indemnització que correspongui per raó de l'ocupació temporal, sens perjudici de llur participació ulterior en l'expedient reparcel·latori, mitjançant el reconeixement administratiu pertinent.*

El Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, als articles 215 a 218, preveu:

***Capitol IV . Ocupació directa***

***Article 215. Procediment de l'ocupació directa***

*215.1 Correspon acordar l'ocupació directa a qui ostenti la condició d'administració actuant en el desenvolupament urbanístic de l'àmbit on es trobin el terrenys. El procediment s'inicia d'ofici o bé a instància de l'administració competent per a l'execució de l'obra o la implantació del servei que motiva l'ocupació i sens perjudici, si s'escau, de l'existència de persones beneficiàries, que participen també en el procediment en els mateixos termes que en una actuació expropiatòria.*
*215.2 Correspon a l'administració actuant, a instància, si s'escau, de les persones beneficiàries de l'ocupació, formular la relació, concreta i individualitzada, dels béns i drets afectats per l'ocupació, amb descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i drets que siguin de necessària ocupació.*
*215.3 La relació de béns i drets ha de justificar la necessitat d'ocupació i causes que la motiven i ha de concretar el sector de planejament o el polígon d'actuació urbanística en el qual les persones propietàries han de fer efectius els seus drets i obligacions. També ha de determinar l'aprofitament urbanístic que s'atribueix a les propietats objecte d'ocupació i quantificar les indemnitzacions que siguin procedents per l'ocupació i l'extinció de drets que l'ocupació comporti.*
*215.4 La relació de béns i drets s'ha d'exposar al públic pel termini mínim de quinze dies, amb audiència simultània pel mateix termini a les persones propietàries i titulars de drets inscrits al Registre de la propietat, i a la resta de persones titulars de drets que siguin coneguts, per tal que puguin formular al·legacions. Quan l'ajuntament no és l'administració actuant, se li atorga simultàniament el mateix tràmit d'audiència.*
*215.5 La formulació de la relació de béns i drets permet sol·licitar al Registre de la propietat la pràctica d'una nota marginal a la inscripció de les finques afectades.*
*215.6 Una vegada informades les al·legacions, s'aprova la relació de béns i drets, el què comporta la declaració de la necessitat de l'ocupació directa, que habilita a l'administració actuant o, si s'escau, a l'administració competent assenyalada en l'apartat 1 d'aquest article o bé a les persones beneficiàries, per a l'ocupació immediata de les finques afectades. L'acord s'ha de publicar al Butlletí Oficial corresponent i s'ha de notificar a les persones interessades.*
*215.7. L'aprovació de la necessitat de l'ocupació directa implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns i drets afectats. Per dur a terme l'ocupació efectiva de la finca, l'administració actuant ha d'estendre una acta d'ocupació en la qual cal fer constar, com a mínim:*

*a) Lloc i data de l'atorgament i determinació de l'administració actuant amb potestat expropiadora.*
*b) Identificació de les persones titulars del domini i de la resta de drets.*
*c) Identificació dels drets, plantacions i de la resta de béns susceptibles d'indemnització, existents en els terrenys ocupats i, si s'escau, situació registral d'aquests.*
*d) Superfície ocupada.*
*e) Determinació de l'aprofitament urbanístic que correspon als terrenys ocupats, identificant el sector de planejament o polígon d'actuació urbanística on s'ha de fer efectiu aquest aprofitament mitjançant una reparcel·lació.*

*215.8. També com a requisit previ a l'ocupació de la finca, l'administració actuant ha de lliurar a cada una de les persones propietàries dels terrenys objecte d'ocupació, una certificació dels extrems consignats en l'acta d'ocupació, que s'ha d'ajustar al què estableix la legislació aplicable per a la inscripció en el Registre de la propietat. Simultàniament, l'administració actuant ha de remetre còpia de les actes al Registre de la propietat per inscriure al seu favor les finques ocupades i a favor de les persones propietàries afectades, i en foli independent, l'aprofitament corresponent a les finques ocupades.*
*215.9. Els drets reals sobre les finques ocupades que no siguin extingits per raó de l'ocupació directa, s'han de fer constar en els folis corresponents a la inscripció de l'aprofitament urbanístic i posteriorment s'han de traslladar a les finques que s'adjudiquin en el corresponent projecte de reparcel·lació, en subrogació de les finques ocupades.*

***Article 216. Participació de les persones titulars d'aprofitament en la comunitat de reparcel·lació***

*216.1 L'aprofitament urbanístic atribuït a causa d'una ocupació directa dóna lloc a l'adjudicació de les corresponents finques de resultat en el projecte de reparcel·lació o bé, si s'escau, al reconeixement de la indemnització per l'equivalent econòmic de l'aprofitament, quan així*



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 6 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

*correspongui d'acord amb el què estableix la Llei d'urbanisme i aquest Reglament.*
*216.2 L'aprofitament atribuït amb motiu de l'ocupació directa és provisional, i s'estableix definitivament d'acord amb el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació.*

***Article 217. Expropiació derivada de l'ocupació directa***
*217.1 Les persones propietàries afectades per l'ocupació directa poden advertir l'administració competent de llur propòsit d'iniciar l'expedient d'apreuament un cop transcorregut el termini establert per l'article 150.3 de la Llei d'urbanisme. L'inici de l'expedient d'apreuament es produeix, per ministeri de la llei, en el termini d'un any des de l'advertiment, d'acord amb l'article 108.1 de la Llei d'urbanisme.*
*217.2 L'advertiment al què es refereix l'apartat 1 d'aquest article es pot produir també a instància de la propietat amb anterioritat al termini assenyalat quan, degut a una modificació o revisió del planejament que ha donat lloc a l'ocupació, es produeix una disminució de l'aprofitament urbanístic reconegut.*
*217.3 Quan es produeix la referida disminució, l'apreuament s'estableix d'acord amb el valor de l'aprofitament reconegut amb motiu de l'ocupació directa.*

***Article 218. Indemnitzacions derivades de l'ocupació directa***
*218.1 Abans de l'ocupació efectiva dels terrenys és necessari el pagament o consignació, si escau, de les indemnitzacions que es determinin, d'acord amb la legislació aplicable, bé per raó de l'ocupació temporal, en els casos previstos als apartats 3 i 5 de l'article 150 de la Llei d'urbanisme, bé per l'extinció dels drets existents, quan siguin incompatibles amb el planejament. Les indemnitzacions, en aquests casos, mai no comprenen el valor del sòl.*
*218.2 Per fixar l'apreuament de les indicades indemnitzacions s'aplica el procediment establert a la legislació aplicable en els supòsits d'expropiació forçosa pel tràmit d'urgència.*
*218.3 Les indemnitzacions corren a càrrec de l'administració actuant o, si s'escau, del beneficiari o beneficiària de l'ocupació, sens perjudici de la seva repercussió en la comunitat de reparcel·lació. En aquest cas, es comptabilitzen en el projecte de reparcel·lació a favor de qui les hagi satisfet.*

Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, pel que s'aproven les "Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria", sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

4

***Artículo 42 Inscripción de las fincas y de su aprovechamiento en caso de ocupación directa***
*El aprovechamiento urbanístico correspondiente a fincas que sean objeto de ocupación directa por la Administración actuante, por estar destinadas por el planeamiento a sistemas generales o a usos dotacionales de carácter local, se inscribirá por el Registrador de la Propiedad conforme a las siguientes reglas:*
***1.*** *Será título inscribible la correspondiente certificación en la que consten las siguientes circunstancias:*
***a)*** *Lugar y fecha en que se levanta la ocupación.*
***b)*** *Determinación de la Administración actuante y transcripción del acuerdo de ocupación.*
***c)*** *Datos de identificación de los titulares de derechos sobre las fincas ocupadas*
*.**d)** Circunstancias de las notificaciones realizadas a dichos titulares y especificación de que ha transcurrido el plazo establecido por la ley para formular alegaciones.*
***e)*** *Descripción de las fincas o partes de fincas objeto de ocupación junto con plano de las mismas, sus datos registrales, la superficie ocupada, las unidades de aprovechamiento que le correspondan y la unidad de ejecución donde han de hacerse efectivos estos aprovechamientos.*
***2.*** *Si la superficie ocupada correspondiere a parte de una finca registral, en la certificación deberá practicarse la segregación correspondiente con especificación de la descripción de la finca matriz.*
***3.*** *La finca objeto de ocupación directa se inscribir á a favor de la Administración actuante, para su afectación al uso para el que fue ocupada y se hará constar que el aprovechamiento urbanístico correspondiente se halla pendiente de consolidación definitiva por la adjudicación de la finca de reemplazo. Al margen de la inscripción practicada se harán constar los datos registrales del folio abierto al aprovechamiento.*
***4.*** *El aprovechamiento dimanante de la finca o fincas ocupadas dará lugar a la apertura de un folio independiente para el que corresponda a cada una de ellas, al que se trasladarán todos los asientos vigentes de la finca ocupada. La certificación expresará los correspondientes derechos que, por razón de su naturaleza, no pueden extenderse sobre el aprovechamiento.*
***5.*** *El traslado de cargas no tendrá lugar cuando a la certificación se acompañe escritura pública a la que concurra el titular del dominio y el de las cargas previamente inscritas por la que se distribuya el aprovechamiento correspondiente a la finca ocupada entre todos ellos a título de dominio. En este caso se abrirá un folio por el aprovechamiento adjudicado a cada uno de los titulares en virtud de la distribución pactada.*
***6.*** *Los títulos de constitución, transmisión o gravamen del dominio o de los derechos reales que tengan por objeto los aprovechamientos inscritos a folio independiente, así como los relativos a la finca ocupada cuyo acceso al Registro tenga lugar con posterioridad a la ocupación, se inscribirán en el folio abierto al aprovechamiento hasta que tenga lugar lo dispuesto en el párrafo siguiente.*



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 7 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

*7. Cuando se inscriban a favor del titular o titulares del aprovechamiento la finca o fincas de resultado en la unidad de ejecución designada para que aquél se haga efectivo, se cancelará el folio o folios abiertos al aprovechamiento.*

## 6. Planejament vigent i normativa de referència.

### 6.1. El P.O.U.M. de 2006

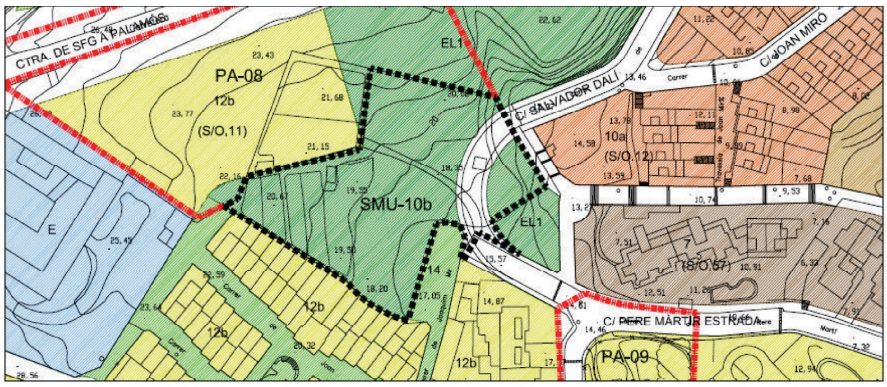
El planejament vigent a Sant Feliu de Guíxols és el Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal (POUM) aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data de 20 d'abril de 2006 (DOGC núm. 4678, de 18/7/2006).
La documentació del POUM definia el SMU-10. Tueda com un sector discontinu format per cinc peces separades. Posteriors sentències de la Sala del Contenciós- Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya van declarar la nul·litat de ple dret de l'ordenació del POUM en el Sector de Millora Urbana SMU-10 "TUEDA".

### 6.2. La Modificació del P.O.U.M. de 2013

En tràmit de compliment de sentència l'Ajuntament va promoure una modificació puntual del POUM per ajustar-se al seu contingut. L'esmentada modificació fou aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data de 4 d'octubre de 2012 (DOGC núm. 6229, de 23 de gener de 2013).
Les determinacions de la modificació, actual planejament de referència, queden recollides en els gràfics següents pel dos àmbits a) i b) en els que es va delimitar el sector i, de manera més detallada per l'àmbit SMU-10*b, a la normativa resultant de la modificació del POUM.i en els quadres de característiques del sector.

Ordenació






AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 8 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

Normativa
Article 198 de les NNUU del POUM, *modificat segons MP POUM-14*.

**SMU-10 illa a) i illa b) TUEDA.**

Objectius:

Crear una àrea de nova centralitat on es combinin els usos residencials, d'activitats econòmiques i d'equipaments. El sector és discontinu, per tal de gestionar l'obtenció de sistemes a l'entorn del Camí de la Caleta.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 14.569,96 m².
- Índex brut d'edificabilitat: 0,64 m² sostre/m² sòl
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Usos: el 70% del sostre es podrà destinar a usos residencials; el 30% restant del sostre es podrà destinar a altres usos compatibles amb el residencial.
- Densitat d'habitatges: 50 habitatges/ha
- Nombre d'habitatges edificables: un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a un règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits al règim de protecció oficial: com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: com a mínim, se cediran 5.500 m² per a espais lliures i els sòls indicats com a viari en els plànols d'ordenació. El conjunt dels espais públics representaran el 50% de la superfície total del sector.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Condicions relatives a l'ordenació

a) L'ordenació facilitarà la connexió entre la plaça de Miquel Murlà i la ronda Joan Casas. Les futures edificacions se situaran en relació amb les alineacions dels carrers Bourg de Péage i de Gravina, i es reservarà l'àrea de cota més elevada de l'illa per a la localització d'un àrea d'espai lliure, a fi i efecte de preservar l'obertura visual de la ronda. D'altra banda, es formarà un passatge públic de 5 metres d'amplada a l'extrem est de l'illa, per tal de facilitar una connexió entre el carrer Bourg de Péage i la ronda Joan Casas.

b) Les alineacions del carrer de Gravina i les del carrer Bourg de Péage es recularan un mínim de 3 metres respecte de la línia actual, ampliant-se l'espai públic destinat a vorera.

c) Les edificacions resultants seguiran les noves alineacions establertes. Als efectes de facilitar l'obertura visual des de la ronda de Joan Casas, l'alçària màxima dels nous edificis serà de PB+2 PP, excepte en el tram que afronti amb la plaça de Miquel Murlà, que podrà ser de PB+3 PP. La referència de les alçàries es prendrà sempre respecte dels carrers Bourg de Péage o del carrer de Gravina, segons correspongui.

d) El PMU que es redacti haurà de considerar el possible manteniment i integració a la nova ordenació de la xemeneia o altres elements representatius de les antigues instal·lacions industrials.

Condicions relatives a la urbanització

Pel que fa a la illa a)

e) Es considera inclosa, dins de les obligacions d'urbanització del sector, la formació i/o reposició completa de la totalitat de les voreres que delimiten l'illa per les seves cares sud, oest i nord; també, caldrà la formació i urbanització completa del passatge situat al límit est del sector i la urbanització dels espais lliures que resultin.

f) Com a actuació específica, el projecte d'urbanització caldrà que estudiï i resolgui, dins el propi sector, la problemàtica de la petita conca del drenatge que aboca parcialment les aigües de pluja a l'illa a) i que, per les característiques del sistema de drenatge, haurà de retenir-se en el mateix sector.

Pel que fa a la illa b)

g) Es considera inclosa, dins de les obligacions d'urbanització del sector, la formació i urbanització completa del tram de carrer previst per a la connexió entre el c/ Joan Miró i el c/ Nicolau Mates, així com la urbanització de l'espai lliure amb un tractament de manera semblant al parc existent al costat.

Condicions relatives a l'execució

h) Sistema d'actuació

- El sistema d'actuació del nou SMU-10 TUEDA és el de compensació bàsica. Als efectes de facilitar el desenvolupament del sector, es podrà plantejar la seva execució per fases.

i) Pla d'etapes

- Atenent a les característiques de l'entorn urbà i a l'existència d'una activitat econòmica en aquest sector, es considera que el seu desenvolupament i execució no són prioritaris i, en aquest sentit, no formaria part del primer sexenni de desplegament del POUM.

j) Projecte de reparcel·lació

- El projecte de reparcel·lació que es redacti haurà de tenir en compte el que es preveu a l'article 126.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost) i a l'article133.3 del reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol) en relació



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 9 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

amb el fet ponderar els valors i drets de les persones propietàries, atès que es tracta de polígons discontinus, amb diferències notables pel que fa a la seva localització relativa.

k) Projecte d'urbanització

– Per tal de portar a terme les obres d'urbanització que corresponen al sector, es redactarà i tramitarà un únic projecte d'urbanització que contempli les actuacions previstes en els dos subsectors.

l) Terminis per a la construcció dels habitatges protegits

– L'inici de la construcció dels habitatges protegits haurà de dur-se a terme en el termini màxim de 2 anys des de l'aprovació definitiva del corresponent projecte de reparcel·lació.

Prescripcions en relació amb l'ús comercial

m) Pel que fa a la possible implantació d'usos comercials a l'illa a) del SMU-10 TUEDA, cal tenir present que la legislació vigent és el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa sectorial que els substitueixi, especialment pel que fa a la definició de l'ús comercial i la classificació dels establiments comercials dels articles 5 i 6 del Decret esmentat.

n) D'acord amb els articles 6 i 9 del Decret llei 1/2009, els petits establiments comercials (PEC) no singulars, només es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable, on l'ús residencial sigui el dominant i inferior a 800 m² de superfície de venda, sempre que no configuri un gran establiment comercial col·lectiu (GEC) o un gran establiment comercial territorial (GECT). Pel que fa a mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC) no singulars, només es podran implantar dins la TUC actual de Sant Feliu de Guíxols.

o) Els establiments comercials singulars (ECS), que comprenen únicament els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia i els centres de jardineria i els vivers, es poden implantar en tots els àmbits on el planejament vigent admeti l'ús comercial, d'acord amb les determinacions dels articles 6 i 9 del Decret 1/2009 esmentat.

p) Pel que fa a la dotació de places d'aparcament relacionada amb els grans establiments comercials, si escau, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, cal que s'adeqüi a allò que determina l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de 2 places per cada 100 m² edificats, article que continua vigent d'acord amb la Disposició transitòria tercera del Decret llei 1/2009, fins al desenvolupament reglamentari d'aquest.

Altres disposicions

q) En el cas que, per a la totalitat de l'illa situada entre els carrers de Gravina, Bourg de Péage, sota la ronda Joan Casas, es proposi una actuació per destinarla a dotacions i serveis col·lectius, entenent com a tals els usos dotacionals, així com l'hoteler o el residencial col·lectiu, segons es defineixen en el POUM, prèvia justificació i ponderant el seu interès pel municipi, i mitjançant la tramitació del corresponent pla de millora urbana, s'admetrà un increment del 10% del sostre total previst en el sector, i s'aplicarà un índex brut d'edificabilitat de 0,704 m² sostre/m² sòl.

El Pla de millora urbana que es redacti podrà proposar condicions d'ordenació alternatives a les de caràcter general descrites en el punt 12.10.

7

## Quadres de característiques

Les característiques numèriques resultants de la modificació queden recollides en els quadres següents pel conjunt del sector.

**CONDICIONS URBANÍSTIQUES**

| | |
|---|---|
| **Superficie del sector** | 14.764,53 m2s |
| Coeficient edificabilitat bruta | 0,64 m2st/m2s |
| Densitat bruta hab. | 50 hab/ha |
| Sostre màxim | 9.449,30 m2st |
| Nombre màxim d'habitatges | 74 hab |

**DISTRIBUCIÓ DE SUPERFÍCIES**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Superficie del sector** | | | 14.764,53 | |
| **Espais públics** | | | **7.382,27** | **50,00%** |
| | Espais lliures | 5.500,00 | | |
| | Vialitat i altres | 1.882,27 | | |
| **Espais privats** | | | **7.382,27** | **50,00%** |
| | Parcel·les | 7.382,27 | | |



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 10 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

**DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE SEGONS USOS**

| | Assignació usos | |
|---|---|---|
| Sostre habitatge | 6.614,51 | 70,00% |
| Sostre altres usos | 2.834,79 | 30,00% |

**DISTRIBUCIÓ DELS SOSTRES**

| | (%) | Sostre | |
|---|---|---|---|
| Habitatge lliure | 70,00% | 4.630,16 | |
| Habitatge protegit | 20,00% | 1.322,90 | |
| Habitatge concertat | 10,00% | 661,45 | |
| TOTAL sostre habitatge | | | 6.614,51 |
| Altres usos | | 2.834,79 | |
| TOTAL sostre altres usos | | | 2.834,79 |
| TOTAL SOSTRE | | | 9.449,30 |

## 7. Necessitat de l'ocupació directa.

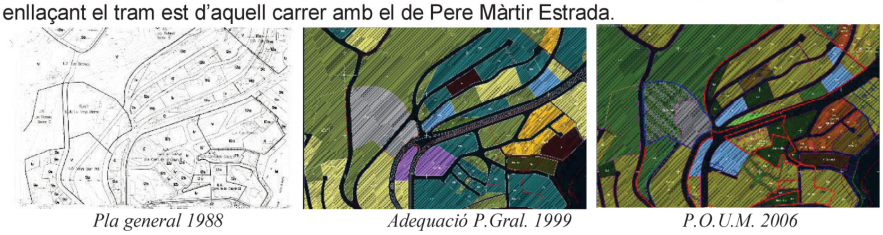
### 7.1. Justificació de la necessitat d'ocupació.

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols es planteja la reordenació del front marítim de Sant Pol amb la intenció de potenciar el seu caràcter com espai d'estada i de passeig, donant prioritat als vianants i evitant haver de ser de via de pas obligada pel trànsit rodat.

Partint d'aquesta voluntat inicial s'estan estudiant possibles alternatives, ajustaments i millores en relació al trànsit i a l'accessibilitat, de manera especial pel que fa a desplegar aquelles previsions ja contemplades en el planejament urbanístic; concretament, i pel que fa al present expedient, en relació a l'entorn dels carrers de Pere Màrtir Estrada, de Joan Miró i de Salvador Dalí.



En aquest àmbit, els successius planejaments municipals havien plantejat diferents propostes per tal de completar la malla de carrers; inicialment, amb la voluntat de donar continuïtat als dos trams del carrer de Salvador Dalí, al voltant de l'antic escorxador, i, finalment, en el vigent POUM, enllaçant el tram est d'aquell carrer amb el de Pere Màrtir Estrada.



*Pla general 1988* *Adequació P.Gral. 1999* *P.O.U.M. 2006*

Es tracta d'un tram de carrer amb un traçat en arc que permetrà enllaçar el final del tram est del carrer de Salvador Dalí amb el tram final del carrer Pere Màrtir Estrada; l'execució d'aquest aquest carrer està inclosa a les previsions i obligacions del sector de millora urbana SMU-10* TUEDA, pendent de desenvolupament.



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 11 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

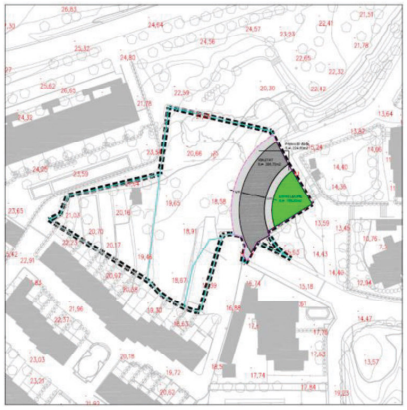
Les dificultats evidents de desenvolupament del SMU-10*, no fan previsible la seva execució a curt termini i és en aquest sentit que es tramita la present ocupació directa amb l'objectiu d'obtenció dels terrenys afectats pel planejament urbanístic com a sistema urbanístic (viari i, en part, d'espais lliures) que s'han d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic, amb la intenció d'executar la urbanització del tram de carrer repetidament esmentat.

### 7.2. Superfície de sòl a ocupar de forma directa.

Terrenys necessaris per a portar a termes les obres d'execució del vial de connexió entre els carrers de Salvador Dalí i de Pere Màrtir Estrada que són els directament considerats pel POUM com a sistema viari, als quals s'hi afegeix una franja lateral de tres metres d'amplada a cada banda del carrer com a previsió d'espai necessari pels moviments de terres i altres actuacions necessàries per a l'execució i l'acabat d'aquelles obres (marges, talussos,... ). En el plànol de l'Annex 1 s'efectua un estudi previ de les condicions de traçat del vial

A aquests terrenys s'hi afegeix la peça restant fins al límit est del sector, qualificada com a sistema d'espais lliures, tenint en compte el seu caràcter d'espai residual que resultaria una vegada executades les obres del nou carrer.

Les respectives delimitacions i superfícies dels diferents espais es detalla en el gràfic i quadre adjunt. La superfície final objecte de la present ocupació directa, és de 819,50m2.



| QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA | | Superficie considerada (m2s) |
|---|---|---|
| Sistema viari | | 399,70 |
| Protecció sistema viari (Espai lliure) | | 224,60 |
| | 142,52 | |
| | 82,08 | |
| Sistema d'espais lliures | | 195,20 |
| **Total àmbit ocupació directa** | | **819,50** |

### 7.3. Identificació de les finques a ocupar

Els terrenys a ocupar figuren identificats en els plànols i en el gràfic adjunt i són els que es detallen seguidament, especificant les respectives referències tant en relació a les dades cadastrals com a les registrals.

#### 7.3.1. Referències cadastrals

FINCA 1

Finca cadastral 3665808EG0236N0001OU, amb una superfície total de 802m2, segons dades cadastrals, dels quals 412,24m2 figuren inclosos a l'àmbit del sector SMU-10*b).
És objecte d'ocupació una porció de 212,24m2, segons resulta del mesurament sobre base cartogràfica, d'acord amb la delimitació que figura en els plànols.
Aquesta porció està qualificada com a sistema viari i com a sistema d'espais lliures en el vigent POUM de Sant Feliu de Guíxols.
La porció ocupada suposa el 1,539% de la superfície total del sector SMU-10*.

FINCA 2

Finca cadastral 3665809EG0236N0001KU, amb una superfície total de 2.904m2, segons dades cadastrals, dels quals 2.629,87m2 figuren inclosos a l'àmbit del sector SMU-10*b).
És objecte d'ocupació una porció de 607,26m2, segons resulta del mesurament sobre base cartogràfica, d'acord amb la delimitació que figura en els plànols.
Aquesta porció està qualificada com a sistema viari i com a sistema d'espais lliures en el vigent POUM de Sant Feliu de Guíxols.
La porció ocupada suposa el 4,404% de la superfície total del sector SMU-10*.



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 12 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00




| FINCA | Referència cadastral | Superficie considerada (m2s) | Participació sector (%) |
|---|---|---|---|
| Finca 1 | 3665808EG0236N0001OU | 212,24 | 1,539% |
| Finca 2 | 3665809EG0236N0001KU | 607,26 | 4,404% |
| **Total àmbit ocupació directa** | | **819,50** | **5,943%** |
| *TOTAL FINQUES SECTOR* | | *13.789,81* | |



7.3.2. Referències registrals

FINCA Nº 1.

Terreny a ocupar:

Finca de 212,24 m2, que se segrega de la finca registral 2.628-N que és un element comú de la comunitat de propietaris i pertany en copropietat als titulars de les finques registrals nº 12.528 al 12.549, ambdues incloses, segons consta al Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols. Correspon a la parcel·la cadastral 3665808EG236N0001OUU.

DADES DE LA FINCA
Finca: 2628-N
Tom: 2397
Llibre 158 de SANT FELIU DE GUÍXOLS
Foli: 122

DESCRIPCIÓ:
URBANA. Complejo de cincuenta y cuatro viviendas de Protección Oficial, en término de Sant Feliu de Guíxols, paraje “San Pol” y en el denominado “Camino de la Caleta”, asentado sobre una porción de terreno de ocho mil cuatrocientos veinte metros cuadrados, de los que dos mil cuatrocientos sesenta y nueve metros, noventa y cuatro decímetros cuadrados, corresponden a la superficie solar construida, dos mil cientonoventa metros, cuarenta decímetros cuadrados, a jardines de tales viviendas; y los restantes tres mil setecientos cincuenta y nueve metros, sesenta y seis decímetros cuadrados corresponden a viales, plaza, zona de juegos y parking común.

TITULARITAT:
La porció segregada forma part de la zona d’aparcament de la comunitat i és un element comú de l’immoble dividit en propietat horitzontal. Pertany en copropietat a tots els titulars de les entitats 1 a 54 resultants de la divisió en propietat horitzontal, en funció de la seva quota de participació.



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 13 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

| ENTITAT | TITULAR/S | FINCA | QUOTA PARTICIPACIÓ |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | 12528 | 1,85% |
| 2 | | 12529 | 1,85% |
| 3 | | 12530 | 1,85% |
| 4 | | 12531 | 1,85% |
| 5 | | 12532 | 1,85% |
| 6 | | 12533 | 1,85% |
| 7 | | 12534 | 1,85% |
| 8 | | 12535 | 1,85% |
| 9 | | 12536 | 1,85% |
| 10 | | 12537 | 1,85% |
| 11 | | 12538 | 1,85% |
| 12 | | 12539 | 1,85% |
| 13 | | 12540 | 1,85% |
| 14 | | 12541 | 1,85% |
| 15 | | 12542 | 1,85% |
| 16 | | 12543 | 1,85% |
| 17 | | 12544 | 1,85% |
| 18 | | 12545 | 1,85% |
| 19 | | 12546 | 1,85% |
| 20 | | 12547 | 1,85% |
| 21 | | 12548 | 1,85% |
| 22 | | 12549 | 1,85% |
| 23 | | 12550 | 1,85% |
| 24 | | 12551 | 1,85% |
| 25 | | 12552 | 1,85% |
| 26 | | 12553 | 1,85% |
| 27 | | 12554 | 1,85% |
| 28 | | 12555 | 1,85% |
| 29 | | 12556 | 1,85% |
| 30 | | 12557 | 1,85% |
| 31 | | 12558 | 1,85% |
| 32 | | 12559 | 1,85% |
| 33 | | 12560 | 1,85% |
| 34 | | 12561 | 1,85% |
| 35 | | 12562 | 1,85% |
| 36 | | 12563 | 1,85% |
| 37 | | 12564 | 1,85% |
| 38 | | 12565 | 1,85% |
| 39 | | 12566 | 1,85% |
| 40 | | 12567 | 1,85% |
| 41 | | 12568 | 1,85% |
| 42 | | 12569 | 1,85% |
| 43 | | 12570 | 1,85% |
| 44 | | 12571 | 1,85% |
| 45 | | 12572 | 1,85% |
| 46 | | 12573 | 1,85% |
| 47 | | 12574 | 1,85% |
| 48 | | 12575 | 1,85% |
| 49 | | 12576 | 1,85% |
| 50 | | 12577 | 1,85% |
| 51 | | 12578 | 1,85% |
| 52 | | 12579 | 1,85% |
| 53 | | 12580 | 1,85% |
| 54 | | 12581 | 1,85% |



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 14 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

FINCA Nº 2
Terreny a ocupar:
Finca de 607,26 m2 que se segrega de la finca registral 4.890 del Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols; correspon a la parcel·la cadastral 3665809EG0236N0001KU.

DADES DE LA FINCA
Finca: 4890
Tom: 1546
Llibre 158 de SANT FELIU DE GUÍXOLS
Foli: 122

DESCRIPCIÓ
RUSTICA. Parcela de tierra campa llamada "La Viña", en el paraje "San Pol", de sant Feliu de Guíxols, con una superficie de veintiocho áreas, cuarenta y dos centiáreas, ocho centésimas, que linda por Norte, con propiedad de los herederos de Don Esteban Cubias; por Sur, de Don Gaspar Terradas Planellas; por Este, de Don Pedro Martin Estrada, mediante un torrente o canal; y por Oeste, con resto de finca de procedencia propiedad hoy de Don Diego Sanchez Perich y de Don Federico Perich Bagué.

TITULARITAT
[redacted] Participació: una meitat indivisa en plena propietat i una mitat indivisa en usdefruit vitalici
[redacted] Participació: una meitat indivisa en nua propietat.

CÀRREGUES:
Es constitueix el dret de servitud d'aqüeducte perpetu, per a l'explotació, il·luminació i conducció d'aigües potables, segons consta la inscripció 2ª de la finca 1.189

## 8. Aprofitament urbanístic atribuït.

### 8.1. Consideracions generals

- L'aprofitament urbanístic atribuït a causa d'una ocupació directa dóna lloc a l'adjudicació de les corresponents finques de resultat en el projecte de reparcel·lació o bé, si s'escau, al reconeixement de la indemnització per l'equivalent econòmic de l'aprofitament, quan així correspongui d'acord amb el què estableix la Llei d'urbanisme i aquest Reglament (RLU. 216.1).
- L'aprofitament atribuït amb motiu de l'ocupació directa és provisional, i s'estableix definitivament d'acord amb el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació (RLU. 216.2)
- En els projectes de reparcel·lació, el dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística. Tanmateix, si es tracta de polígons discontinus cal tenir en consideració llur localització relativa, amb vista a la corresponent ponderació de valor. (LUC 126.1.a)
- Els propietaris de sòl urbà no consolidat, subjecte a un pla de millora urbana que tingui per objecte la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon. (LUC 43).



### 8.2. Aprofitament de les finques objecte d'ocupació.

L'aprofitament del SMU-10* TUEDA, està determinat pel que figura a l'apartat corresponent de l'article 198 de les NNUU del POUM que concreta les determinacions i condicions normatives d'ordenació i ús.

Els principals paràmetres a tenir en compte, són:

- Superfície total de l'àmbit: 14.569,96 m².
- Índex brut d'edificabilitat: 0,64 m² sostre/m² sòl
- Usos: el 70% del sostre es podrà destinar a usos residencials; el 30% restant del sostre es podrà destinar a altres usos compatibles amb el residencial.
- Densitat d'habitatges: 50 habitatges/ha
- Habitatges acollits al règim de protecció oficial: com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

**Aprofitament del SMU-10***

- Sostre total: 9.949,30 m2 st



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 15 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

- Sostre residencial màxim: 6.614,51m2 st
- Habitatge protegit: 30% sostre residencial màxim, del qual un mínim del 20% HPO i la resta altres formes d'habitatge assequible.
- Drets dels propietaris de les finques en proporció a la superfície aportada.
- Aprofitament privat: 90 % de l'aprofitament urbanístic del sector

L'estimació dels drets provisionals s'ha calculat adoptant com a superfície real, la superfície mesurada sobre la base cartogràfica 1/10000 de l'ICCG. La determinació definitiva dels drets es farà en l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

| ÀMBIT | Ref.cadastral | Superficie considerada (m2s) | Participació sector (%) | DRETS ATRIBUITS (90%) |
|---|---|---|---|---|
| **ÀMBIT A** | 3160407 | 2.711,00 | 19,66% | 17,69% |
| | 3160408 | 4.499,00 | 32,63% | 29,36% |
| | 3160409 | 637,00 | 4,62% | 4,16% |
| | 3160410 | 1.196,00 | 8,67% | 7,81% |
| | 3160411 | 695,00 | 5,04% | 4,54% |
| | Total finques | 9.738,00 | | |
| | Carrers i alt. | 948,87 | | |
| | **TOTAL ÀMBIT A** | **10.686,87** | | |
| **ÀMBIT B** | 3665807 | 1.009,70 | 7,32% | 6,59% |
| | 3665808 | 412,24 | 2,99% | 2,69% |
| | 3665809 | 2.629,87 | 19,07% | 17,16% |
| | Total finques | 4.051,81 | | |
| | Carrers i alt. | 25,85 | | |
| | **TOTAL ÀMBIT B** | **4.077,66** | | |
| | **TOTAL FINQUES** | **13.789,81** | **100,00%** | |
| | Carrers i altres | 974,72 | | |
| **AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS** | | | | **10,00%** |
| | **TOTAL SECTOR** | **14.764,53** | | **100,00%** |

Pel que fa a l'àmbit concret dels terrenys objecte de l'ocupació directa, el percentatge de participació en el conjunt del sector és del **5,943%**, segons figura en el quadre següent:

| FINCA | Referència cadastral | Superficie considerada (m2s) | Participació sector (%) |
|---|---|---|---|
| Finca 1 | 3665808EG0236N0001OU | 212,24 | 1,539% |
| Finca 2 | 3665809EG0236N0001KU | 607,26 | 4,404% |
| **Total àmbit ocupació directa** | | **819,50** | **5,943%** |
| *TOTAL FINQUES SECTOR* | | *13.789,81* | |

- La finca 1, que forma part de la registral 2.628-N, es un element comú de la comunitat de propietaris i pertany en copropietat als titulars de les finques registrals nº 12.528 al 12.549, ambdues incloses, segons consta al Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols, participa provisionalment en l'aprofitament del SMU-10* TUEDA en un 1,539% de l'aprofitament total del polígon.
- La finca 2, que forma part de la registral 4.890, segons consta al Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols, participa provisionalment en l'aprofitament del SMU-10* TUEDA en un 4,404% de l'aprofitament total del polígon.

## 8. Indemnitzacions

Actualment, no hi ha cap activitat a les finques objecte de l'ocupació directa que pugui generar indemnitzacions. Tanmateix, la part a ocupar de la finca 1 està delimitada tanca de filat i, afrontant amb el carrer Pere Màrtir Estrada, per una porta metàl·lica corredissa.
Correspondrà al projecte d'urbanització o d'obra municipal la valoració dels costos relatius a la possible indemnització dels béns o drets afectats o, si fos el cas, la reposició de les tanques i de la porta a la nova situació.

SANT FELIU DE GUÍXOLS, novembre de 2020.

JOAN ALBESA PONCET
Arquitecte assessor de planejament

FRANCESC BLANCH CARLES
Arquitecte tècnic municipal



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000002
Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 16 de 35
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00





AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000002

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 17 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

# 2. RELACIÓ DE BÉNS I DRETS

## FINCA Nº 1:

Terreny a ocupar:

Finca de 212,24 m2, que se segrega de la finca registral 2.628-N que és un element comú de la comunitat de propietaris i pertany en copropietat als titulars de les finques registrals nº 12.528 al 12.549, ambdues incloses, segons consta al Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols. Correspon a la parcel·la cadastral 3665808EG236N0001OUU.

DADES DE LA FINCA
Finca: 2628-N
Tom: 2397
Llibre 158 de SANT FELIU DE GUÍXOLS
Foli: 122

DESCRIPCIÓ:
URBANA.Complejo de cincuenta y cuatro viviendas de Protección Oficial, en término de Sant Feliu de Guíxols, paraje "San Pol" y en el denominado "Camino de la Caleta", asentado sobre una porción de terreno de ocho mil cuatrocientos veinte metros cuadrados, de los que dos mil cuatrocientos sesenta y nueve metros, noventa y cuatro decímetros cuadrados, corresponden a la superficie solar construida, dos mil ciento noventa metros, cuarenta decímetros cuadrados, a jardines de tales viviendas; y los restantes tres mil setecientos cincuenta y nueve metros, sesenta y seis decímetros cuadrados corresponden a viales, plaza, zona de juegos y parking común.

TITULARITAT:
La porció segregada forma part de la zona d'aparcament de la comunitat i és un element comú de l'immoble dividit en propietat horitzontal. Pertany en copropietat a tots els titulars de les entitats 1 a 54 resultants de la divisió en propietat horitzontal, en funció de la seva quota de participació.



| FINCA Nº 1 | |
|---|---|
| **EMPLAÇAMENT** | **Sector de millora urbana SMU-10* "TUEDA"** |
| **Referència cadastral** | 3665808EG0236N0001OU |
| **Finca registral** | |
| -Número | 2628-N |
| -Tom | 2.397 |
| -Llibre | 158 |
| -Foli | 122 |
| Superficie registral | 8.420m2 |
| | *Element comú de la comunitat de propietaris i pertany en copropietat als titulars de les finques registrals nº 12.528 al 12.549, ambdues incloses.* |
| **Superficie afectada per l'ocupació directa** ***(m2)*** | **212,24** |
| **Titularitat** | (sg.relació) |
| | |
| **Qualificació urbanística** | Sistema viari/ sistema d'espais lliures |
| **Càrregues reals** | |
| **Ocupants** | Lliure |
| **Aprofitament urbanistic** | La porció ocupada suposa el **1,539%** de la superfície total del sector SMU-10* i, per tant, el reconeixement dels drets i deures urbanístics inherents, i a proporció, que li corresponguin per aquesta participació al sí de la comunitat reparcel·latòria del sector de sòl urbà no consolidat SMU-10* TUEDA. |



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 18 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

| ENTITAT | TITULAR/S | FINCA | QUOTA PARTICIPACIÓ |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | 12528 | 1,85% |
| 2 | | 12529 | 1,85% |
| 3 | | 12530 | 1,85% |
| 4 | | 12531 | 1,85% |
| 5 | | 12532 | 1,85% |
| 6 | | 12533 | 1,85% |
| 7 | | 12534 | 1,85% |
| 8 | | 12535 | 1,85% |
| 9 | | 12536 | 1,85% |
| 10 | | 12537 | 1,85% |
| 11 | | 12538 | 1,85% |
| 12 | | 12539 | 1,85% |
| 13 | | 12540 | 1,85% |
| 14 | | 12541 | 1,85% |
| 15 | | 12542 | 1,85% |
| 16 | | 12543 | 1,85% |
| 17 | | 12544 | 1,85% |
| 18 | | 12545 | 1,85% |
| 19 | | 12546 | 1,85% |
| 20 | | 12547 | 1,85% |
| 21 | | 12548 | 1,85% |
| 22 | | 12549 | 1,85% |
| 23 | | 12550 | 1,85% |
| 24 | | 12551 | 1,85% |
| 25 | | 12552 | 1,85% |
| 26 | | 12553 | 1,85% |
| 27 | | 12554 | 1,85% |
| 28 | | 12555 | 1,85% |
| 29 | | 12556 | 1,85% |
| 30 | | 12557 | 1,85% |
| 31 | | 12558 | 1,85% |
| 32 | | 12559 | 1,85% |
| 33 | | 12560 | 1,85% |
| 34 | | 12561 | 1,85% |
| 35 | | 12562 | 1,85% |
| 36 | | 12563 | 1,85% |
| 37 | | 12564 | 1,85% |
| 38 | | 12565 | 1,85% |
| 39 | | 12566 | 1,85% |
| 40 | | 12567 | 1,85% |
| 41 | | 12568 | 1,85% |
| 42 | | 12569 | 1,85% |
| 43 | | 12570 | 1,85% |
| 44 | | 12571 | 1,85% |
| 45 | | 12572 | 1,85% |
| 46 | | 12573 | 1,85% |
| 47 | | 12574 | 1,85% |
| 48 | | 12575 | 1,85% |
| 49 | | 12576 | 1,85% |
| 50 | | 12577 | 1,85% |
| 51 | | 12578 | 1,85% |
| 52 | | 12579 | 1,85% |
| 53 | | 12580 | 1,85% |
| 54 | | 12581 | 1,85% |



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 19 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

## FINCA Nº2:

Finca de 607,26m2 que se segrega de la finca registral 4.890 del Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols; correspon a la parcel·la cadastral 3665809EG0236N0001KU, identificada en el plànol corresponent.

DADES DE LA FINCA

Finca: 4890
Tom: 1546
Llibre 158 de SANT FELIU DE GUÍXOLS
Foli: 122

DESCRIPCIÓ

RUSTICA. Parcela de tierra campa llamada "La Viña", en el paraje "San Pol", de sant Feliu de Guíxols, con una superficie de veintiocho áreas, cuarenta y dos centiáreas, ocho centésimas, que linda por Norte, con propiedad de los herederos de [redacted]; por Sur, de [redacted], por Este, de [redacted] mediante un torrente o canal; y por Oeste, con resto de finca de procedencia propiedad hoy de [redacted] y de [redacted]

TITULARITAT

[redacted]: Participació: una meitat indivisa en plena propietat i una mitat indivisa en usdefruit vitalici

[redacted]: Participació: una meitat indivisa en nua propietat.

CÀRREGUES:

Es constitueix el dret de servitud d'aqüeducte perpetu, per a l'explotació, il·luminació i conducció d'aigües potables, segons consta la inscripció 2ª de la finca 1.189

| FINCA Nº 2 | |
|---|---|
| **EMPLAÇAMENT** | **Sector de millora urbana SMU-10* "TUEDA"** |
| **Referència cadastral** | 3665809EG0236N0001KU |
| **Finca registral** | |
| -Número | 4.890 |
| -Tom | 1.546 |
| -Llibre | 158 de SANT FELIU DE GUÍXOLS |
| -Foli | 122 |
| Superfície registral | 2.842,80m2 |
| **Superfície afectada per l'ocupació directa** ***(m2)*** | **607,26** |
| **Titularitat** | [redacted] Participació: una meitat indivisa en plena propietat i una mitat indivisa en usdefruit vitalici |
| | [redacted] Participació: una meitat indivisa en nua propietat. |
| **Qualificació urbanística** | Sistema viari/ sistema d'espais lliures |
| **Càrregues reals** | Es constitueix el dret de servitud d'aqüeducte perpetu, per a l'explotació, il·luminació i conducció d'aigües potables, segons consta la inscripció 2ª de la finca 1.189 |
| **Ocupants** | Lliure |
| **Aprofitament urbanístic** | La porció ocupada suposa el **4,404%** de la superfície total del sector SMU-10* i, per tant, el reconeixement dels drets i deures urbanístics inherents, i a proporció, que li corresponguin per aquesta participació al sí de la comunitat reparcel·latòria del sector de sòl urbà no consolidat SMU-10* TUEDA. |



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000002
Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 20 de 35
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00





AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000002
Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 21 de 35
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

# 2.ANNEXES

## A1. Estudi previ condicions de traçat



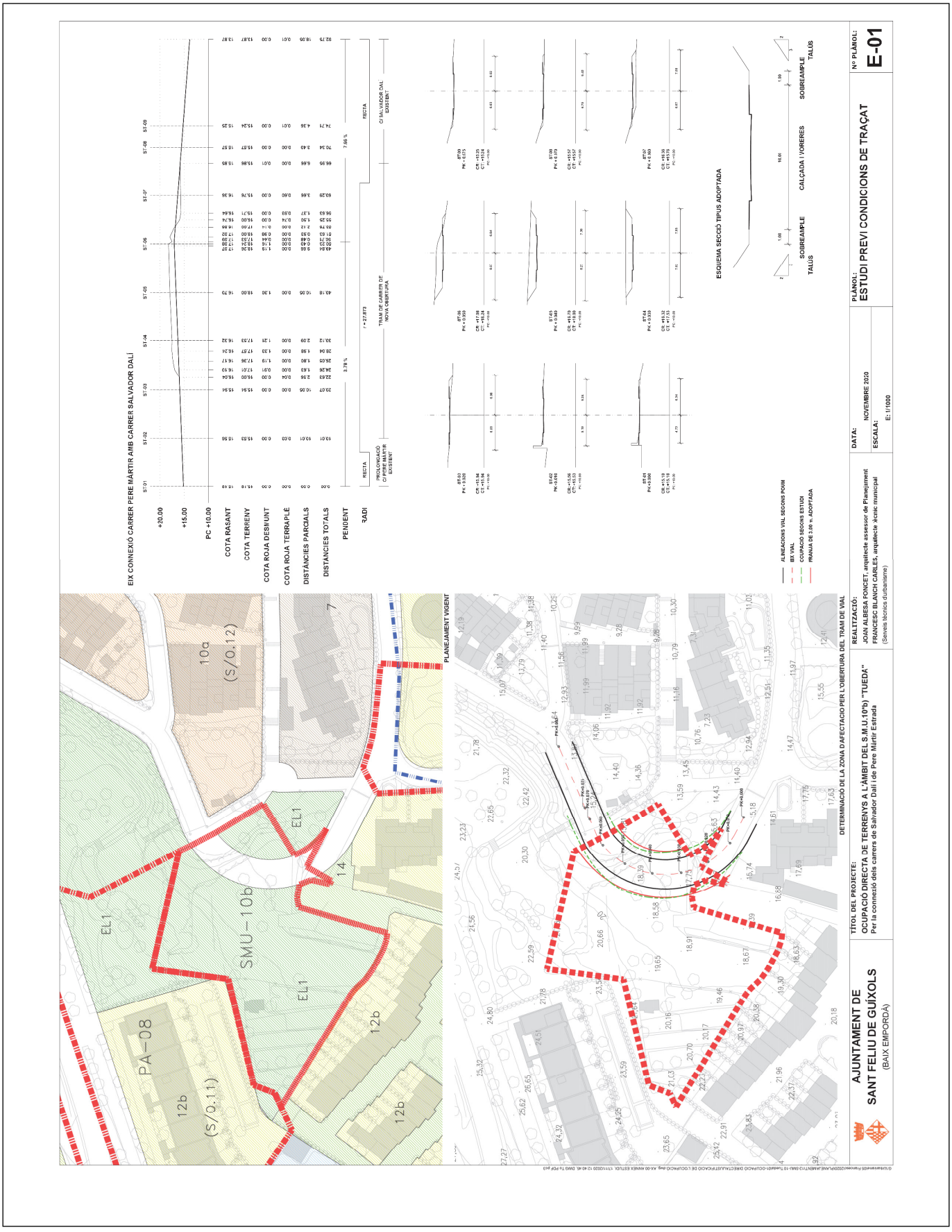
AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 22 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 24 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 25 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

## A2 . Fitxes cadastrals.

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**Referencia catastral:** 3665808EG0236N0001OU

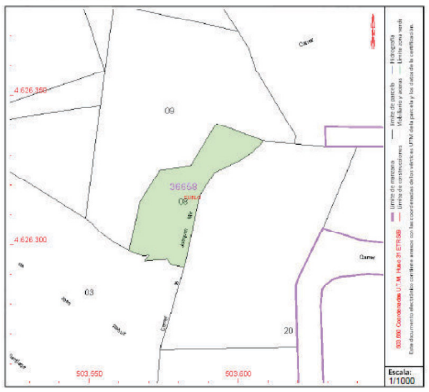
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**
CR PALAMOS Suelo
17220 SANT FELIU DE GUIXOLS [GIRONA]

**Clase:** URBANO
**Uso principal:** Suelo sin edif.
**Superficie construida:**
**Año construcción:**

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 802 m2
**Participación del inmueble:** 100,00 %
**Tipo:** Suelo sin edificar




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

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**Referencia catastral:** 3665809EG0236N0001KU

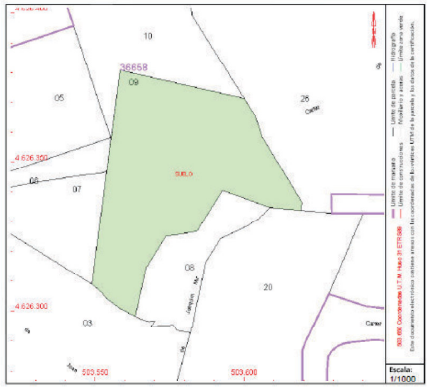
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**
CR PALAMOS Suelo
17220 SANT FELIU DE GUIXOLS [GIRONA]

**Clase:** URBANO
**Uso principal:** Suelo sin edif.
**Superficie construida:**
**Año construcción:**

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 2.904 m2
**Participación del inmueble:** 100,00 %
**Tipo:** Suelo sin edificar




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



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 26 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

**A3.Còpia simple registral.**

# NOTA SIMPLE INFORMATIVA A 1589844

Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels llibres mitjançant aquesta **Nota Simple Informativa** té els efectes que assenyala l'article 332 del Reglament hipotecari, ja que només la **Certificació** acredita, en perjudici de tercers, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 225 de la Llei hipotecària.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT FELIU DE GUIXOLS. Pg. dels Guixols, 11.**
**Tel.972 325308 Fax. 972 820751. 17220 SANT FELIU DE GUIXOLS.**

Fecha de expedición: 13/10/2020
Fecha de información: 08/10/2020
Petición registro: 4148

**DATOS DE LA FINCA**

Datos Registrales: CRU : 17017000378466
Tomo : 1546
Libro: 158 de SANT FELIU DE GUIXOLS
Folio: 122
Finca: 4890

**DESCRIPCION**

**RUSTICA.= Parcela de tierra** campa llamada "La Viña", en el paraje "San Pol", de San Feliu de Guixols, con una superficie de veintiocho áreas, cuarenta y dos centiáreas, ocho centésimas, que linda por Norte, con propiedad de los herederos de [redacted]; por Sur, de [redacted]; por Este, de [redacted] mediante un torrente o canal; y por Oeste, con resto de finca de procedencia propiedad hoy de [redacted] y de [redacted].

**TITULO:**

Titular/es:

[redacted] con DNI/CIF 00000000
Participación: una mitad indivisa en plena propiedad y una mitad indivisa en usufructo vitalicio

Título : HERENCIA
Notario : JOAQUIN JULVE
Población : SANT FELIU DE GUIXOLS
Fecha escritura : 08/11/1983
Inscripción : 3ª
Fecha inscripción: 02/10/1984
Tomo/Libro/Folio : 1546/158/122
Finca : 4890

[redacted] con DNI/CIF 11111111
Participación: una mitad indivisa en nuda propiedad

Título : HERENCIA
Notario : JOAQUIN JULVE
Población : SANT FELIU DE GUIXOLS
Fecha escritura : 08/11/1983
Inscripción : 3ª
Fecha inscripción: 02/10/1984
Tomo/Libro/Folio : 1546/158/122
Finca : 4890

**CARGAS:**

1) Se constituye el derecho de sevidumbre de acueducto perpetuo, para la explotación, iluminación y conducción de aguas potables, según consta en la ins-

Paper especial distribuït pel Col·legi de Registradors



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 27 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

cripción 2ª, de la finca 1.189.

| | | |
|---|---|---|
| Notario | : | JOSE MARIA LLINAS |
| Poblacion | : | SANT FELIU DE GUIXOLS |
| Fecha escritura | : | 24/11/1872 |
| Inscripción | : | 2ª |
| Fecha inscripción | : | 17/02/1873 |
| Tomo/libro/folio | : | 186/18/191 |
| Finca | : | 1189 |

**PRESENTACION:**

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, RGPD), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT FELIU DE GUIXOLS, antes de las horas de oficina del dia trece de octubre de dos mil veinte.



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000002
Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 28 de 35
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

## A4. Fotografies







*Carrer de Pere Màrtir Estrada (obert fins l'àmbit del SMU-10*b))*





*Carrer de Salvador Dalí (obert fins l'àmbit del SMU-10*b))*



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000002
Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 29 de 35
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00





AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000002
Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 30 de 35
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

# 3. PLÀNOLS

1. Emplaçament i situació.
2. Planejament vigent i estructura de la propietat.
3. Delimitació de terreny objecte de l'ocupació directa.



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 31 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

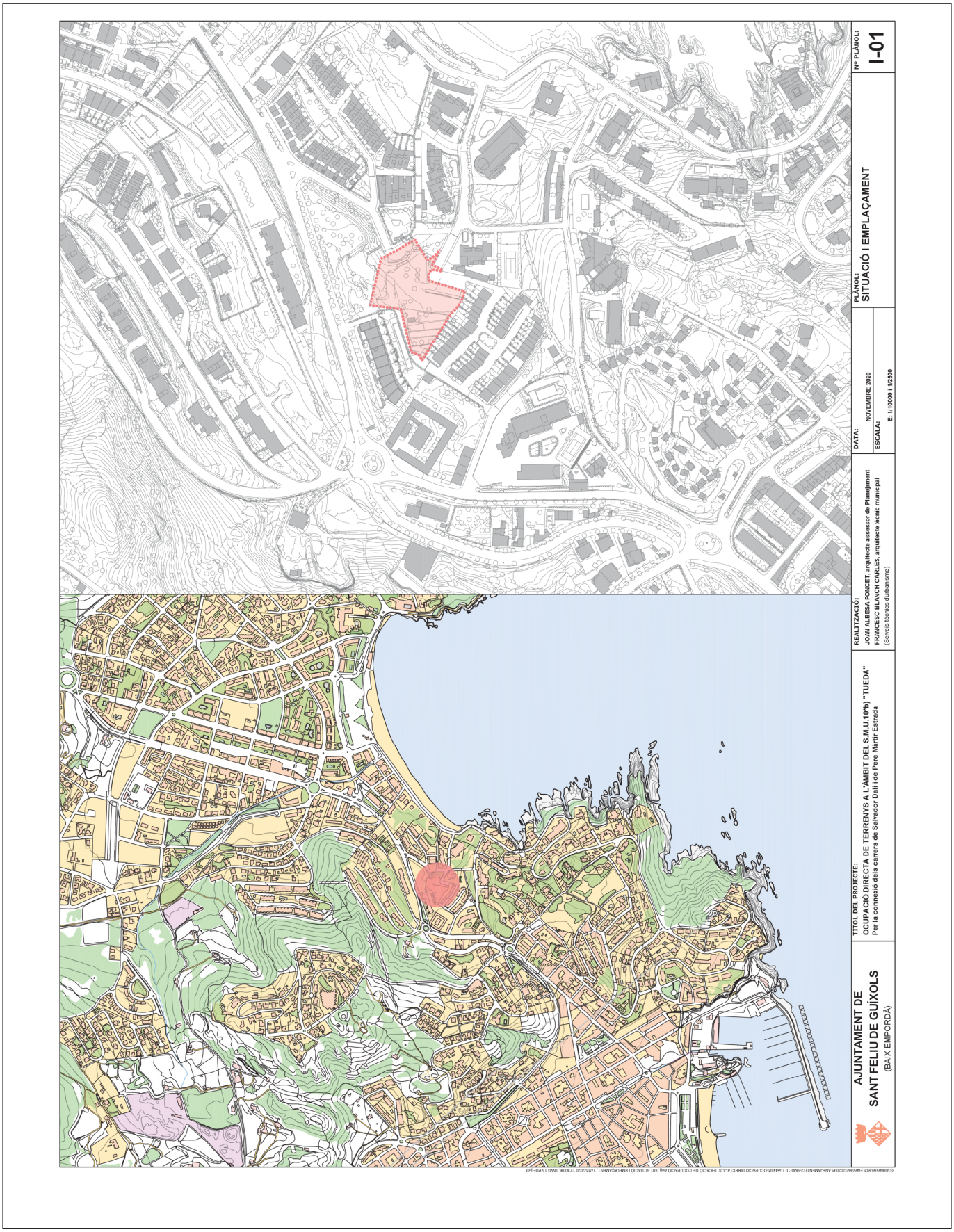
DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT

ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge

REFERÈNCIA
61212020000002

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 32 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00




AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

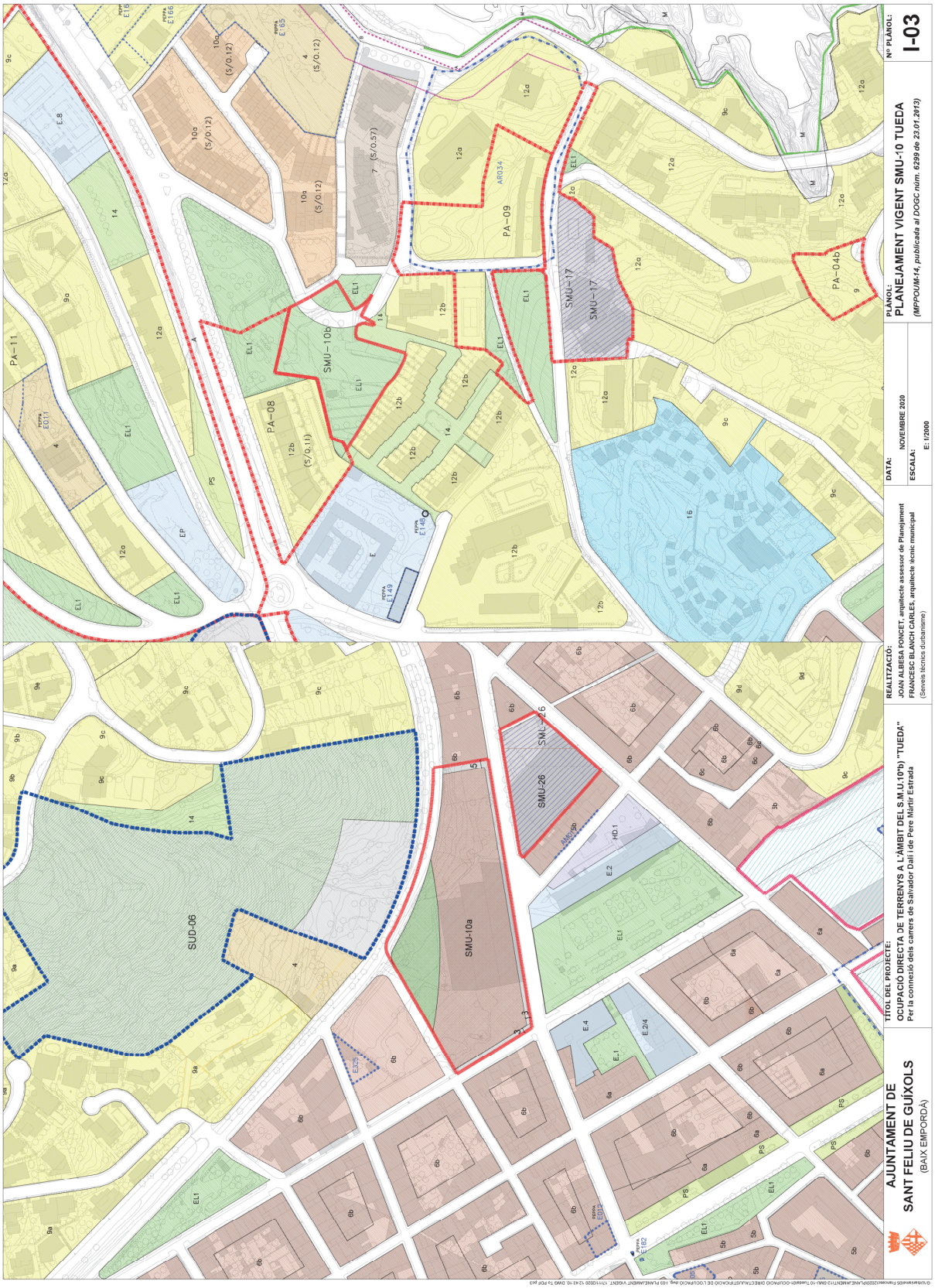




AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 34 de 35

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

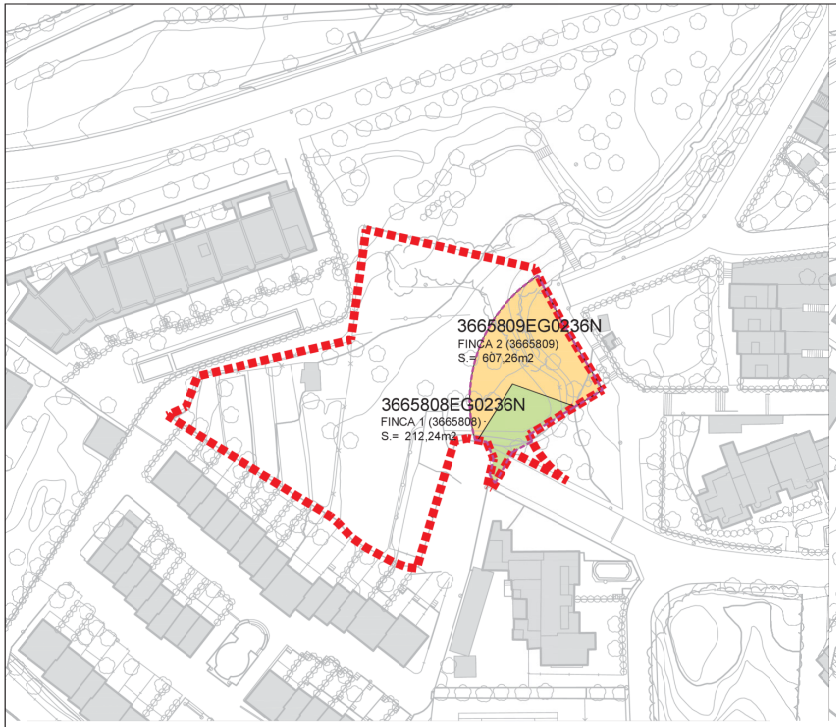
Codi Segur de Verificació: df797e57-1113-43ee-b5f4-51210d89eda3
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171609_2026_4942025
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:17
Pàgina 35 de 35

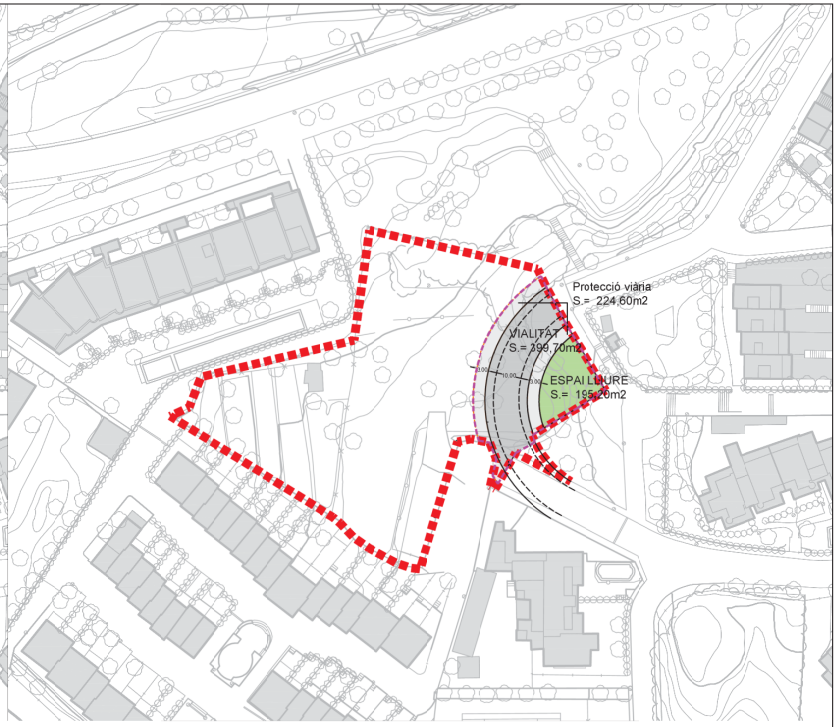
DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT

ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:00

REFERÈNCIA
612120200000002




**FINQUES AFECTADES PER L'OCUPACIÓ DIRECTA**

| FINCA | Referència cadastral | Superfície considerada (m2s) | Participació sector (%) |
|---|---|---|---|
| Finca 1 | 3665808EG0236N0001OU | 212,24 | 1,539% |
| Finca 2 | 3665809EG0236N0001KU | 607,26 | 4,404% |
| **Total àmbit ocupació directa** | | **819,50** | **5,943%** |
| *TOTAL FINQUES SECTOR* | | *13.789,81* | |

**QUALIFICACIÓ FINQUES AFECTADES PER L'OCUPACIÓ DIRECTA**

| QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA | | Superfície considerada (m2s) |
|---|---|---|
| Sistema viari | | 399,70 |
| Protecció sistema viari (Espai lliure) | | 224,60 |
| | 142,52 | |
| | 82,08 | |
| Sistema d'espais lliures | | 195,20 |
| **Total àmbit ocupació directa** | | **819,50** |

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS
(BAIX EMPORDÀ)

TÍTOL DEL PROJECTE:
OCUPACIÓ DIRECTA DE TERRENYS A L'ÀMBIT DEL S.M.U.10'b) "TUEDA"
Per la connexió dels carrers de Salvador Dalí i de Pere Màrtir Estrada

REALITZACIÓ:
JOAN ALBESA PONCET, arquitecte assessor de Planejament
FRANCESC BLANCH CARLES, arquitecte tècnic municipal
(Serveis tècnics d'urbanisme)

DATA:
NOVEMBRE 2020

ESCALA:
E: 1/1000

PLÀNOL:
DELIMITACIÓ DELS TERRENYS OBJECTE DE L'OCUPACIÓ DIRECTA

Nº PLÀNOL:
P-01