

TEXT REFÓS – SETEMBRE DE 2020
EN RESPOSTA A L'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
DE GIRONA DE DATA 7-10-2016

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 11 DEL POUM DE
CASSÀ DE LA SELVA DE REGULARITZACIÓ DELS
LIMITS I ORDENACIÓ BÀSICA DEL PMU B02; LÍMITS
DELS PMU A08, PMU A09 i PMU B01; I
ALINEACIONS DELS CARRERS CONILL, VERNEDA I
FOLCH I TORRES**

(POUM aprovat definitivament el 4-03-2009 per la CTUG i publicat al DOGC el 11-11-2009)

ÍNDEX:

I. MEMÒRIA

II.PLÀNOLS. ESTAT ACTUAL

III.PLÀNOLS. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL

IV. FITXES PLANS DE MILLORA URBANA. ESTAT ACTUAL

V. FITXES PLANS DE MILLORA URBANA MODIFICADES

VI. ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

VII. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT

**VIII. JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA DEL DESENVOLUPAMENT
DELS ÀMBITS AFECTATS PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚM. 11 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
DE CASSÀ DE LA SELVA**

**IX. PETICIÓ DELS PROPIETARIS DE MÉS DEL 50% DE LA
SUPERFÍCIE DELS TERRENYS INCLOSOS AL PMU B02 PER AL
CANVI DE SISTEMA DE COOPERACIÓ A COMPENSACIÓ
BÀSICA**

I. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal va ser aprovat definitivament el 4/3/2009 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona amb un text refós verificat per l'ajuntament i aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 15 de juliol de 2009, i publicat al DOGC en data 11/11/2009.

El POUM de Cassà de la Selva estableix pels àmbits a desenvolupar per Plans de Millora Urbana una normativa escrita, i també una definició geomètrica dels seus límits i dels criteris d'ordenació del sòl pel que fa a la vialitat i zones cessió, ja siguin zones verdes o equipaments.

En la definició del PMU B02 Poeta Machado hi ha prevista una trama viària més o menys ortogonal que completa la trama urbana consolidada existent, que és continuació dels carrers del Conill, Poeta Machado, i Empordà. Així mateix es preveu un espai lliure longitudinal resseguint el límit est de l'àmbit, i també un altre espai lliure més centrat amb l'àmbit del Pla de Millora.

L'espai lliure situat a l'est forma part del que s'anomena a la Memòria del POUM (apartat 4.1.1) com a "parc lineal de la riera", i que té continuïtat amb els espais lliures del PMU Can Carbó B01 i el PMU Carrer del Conill B03.

El POUM fixa com a objectius del PMU B02:

- Garantir la continuïtat del Carrer Poeta Machado, del Folch i Torres i del carrer del Conill.
- Incorporar dins del límits del sòl urbà un important espai lliure entorn de la riera Susvalls, als darreres del carrer del Conill
- Dotar d'un espai lliure a l'àmbit central d'aquest sector de creixement, a l'entorn de Poeta Machado

Per tal de possibilitar una gestió del Pla de Millora B02 Poeta Machado en subsectors es fa necessari un replantejament de la vialitat prevista el en POUM, així com un ajust en el contorn dels límits d'aquest Pla de Millora.

En data 28 de juliol de 2016 l'Ajuntament de Cassà de la Selva aprovà provisionalment la Modificació puntual núm. 11 del POUM de Cassà de la Selva de regularització dels límits i ordenació bàsica del PMU B02; límits dels PMU A08, PMU A09 i PMU B01; i alineacions dels carrers Conill, Verneda i Folch i Torres.

En data 7 d'octubre de 2016 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona acordà emetre el corresponent informe en el sentit de suspendre la tramitació prevista a l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme relatiu al canvi de zonificació de zones verdes i esportives, fins que, mitjançant un text refós, s'incorporessin una sèrie de prescripcions.

Per donar resposta a aquestes prescripcions es redacta la proposta d'aquest Text refós.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

PMU B02 POETA MACHADO

En l'ordenació del POUM vigent, el Carrer Conill i el Carrer Empordà formen una cruïlla en angle recte fruit del traçat d'una trama ortogonal, però mancada d'un final prou clar en un punt on la trama no té continuïtat.

La nova proposta d'ordenació uneix els dos carrers amb un traçat curvilini molt suau que farà que es percebin com un de sol sense interrupció. Aquest serà el darrer carrer de la trama urbana, i amb aquest traçat s'acabarà de tancar el seu perímetre, reservant només la connexió amb el camí que s'endinsa en el sòl no urbanitzable, en coherència amb els objectius generals del POUM de limitar els futurs creixements urbans en direcció a la serra de les Gavarres. D'aquesta manera es farà més fluida tant la circulació de vianants com la rodada entre els dos carrers que quedaran units.

Aquest nou traçat fa replantejar també el traçat del carrer que inicialment es preveia pel carrer Folch i Torres, paral·lel al Carrer Conill, i de la zona verda que se situava entre aquest i el carrer Poeta Machado. El Carrer Folch i Torres continuarà sent un carrer curt, amb poca incidència en la trama general de la vialitat del municipi, però se li donarà una sortida fins al Carrer Poeta Machado. Una part de la zona verda es desplaçarà ocupant l'espai contigu a aquesta vialitat, i perllongant-la fins al carrer Empordà i el carrer Conill, preveient-se una nova zona d'aparcament que donarà servei a aquesta i a la zona d'equipaments prevista en el PMU A09

La part de la zona verda anomenada "parc lineal de la riera" també s'adapta a la nova forma que es deriva de la proposta de vialitat, fent la previsió d'una mínima zona d'aparcament en el seu extrem nord. La totalitat de la superfície de zones verdes es manté en el mateix percentatge del POUM vigent, segons el quadre adjunt:

Justificació de zones verdes:

	POUM actual	POUM proposta
Sup. àmbit PMU B02 (m2)	30.928	31.018
Sup. Zones Verdes (m2)	10.850	11.634
% ZV	35,1%	37,51%

S'ha ajustat la delimitació del PMU B02, adaptant-lo molt lleugerament en 6 punts, als efectes de facilitar la gestió i urbanització de tots els seus límits.

D'una banda, en 4 d'ells s'ha augmentat la superfície, incloent el final del carrer Poeta Machado, el final del carrer Conill, la futura vorera del carrer Folch i Torres, i la unió del carrer Conill amb el camí que va cap al sòl no urbanitzable.

Per altra banda, en els altres 2 s'ha reduït superfície, concretament en els darreres de les últimes parcel·les edificades a banda i banda del carrer del Conill, regularitzant els límits del PMU d'acord amb els límits de propietat.

Així doncs, s'incrementa el total de la superfície de l'àmbit del PMU B02 Poeta Machado en 90,62 m2, atesos els següents canvis:

- **A.** Increment de 66,43 m2 de vialitat al capdamunt del carrer del Conill
- **B.** Increment de 76,56 m2 al sud-oest de l'àmbit, per incorporar-hi la superfície del camí existent en aquesta zona i vialitat del carrer Poeta Machado.
- **C.** Increment de 60,91 m2 de vialitat que abans pertanyien al vial nord-est del PMU A09
- **D.** Increment de 109,23 m2 al nord de l'àmbit que abans pertanyien a vialitat de l'àmbit PMU B01.
- **E.** Disminució de 121,87 m2 de la superfície de l'àmbit, a l'oest de les cases (clau E) situades al capdamunt del carrer Conill.
- **F.** Disminució de 100,64 m2 de la superfície de l'àmbit, a l'est de les cases (clau C) situades al capdamunt del carrer Conill.

L'ajust de contorns de l'esmentat PMU ha comportat també l'ajust de contorns dels PMU colindants PMU B01, PMU A08 i PMU A09.

JUSTIFICACIÓ DEL CANVI DE SISTEMA D'ACTUACIÓ DEL PMU B02

Pel que fa la les condicions de gestió es proposa de canviar el sistema de cooperació pel sistema de compensació bàsica i es justifica el compliment dels requisits establerts a l'article 129.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

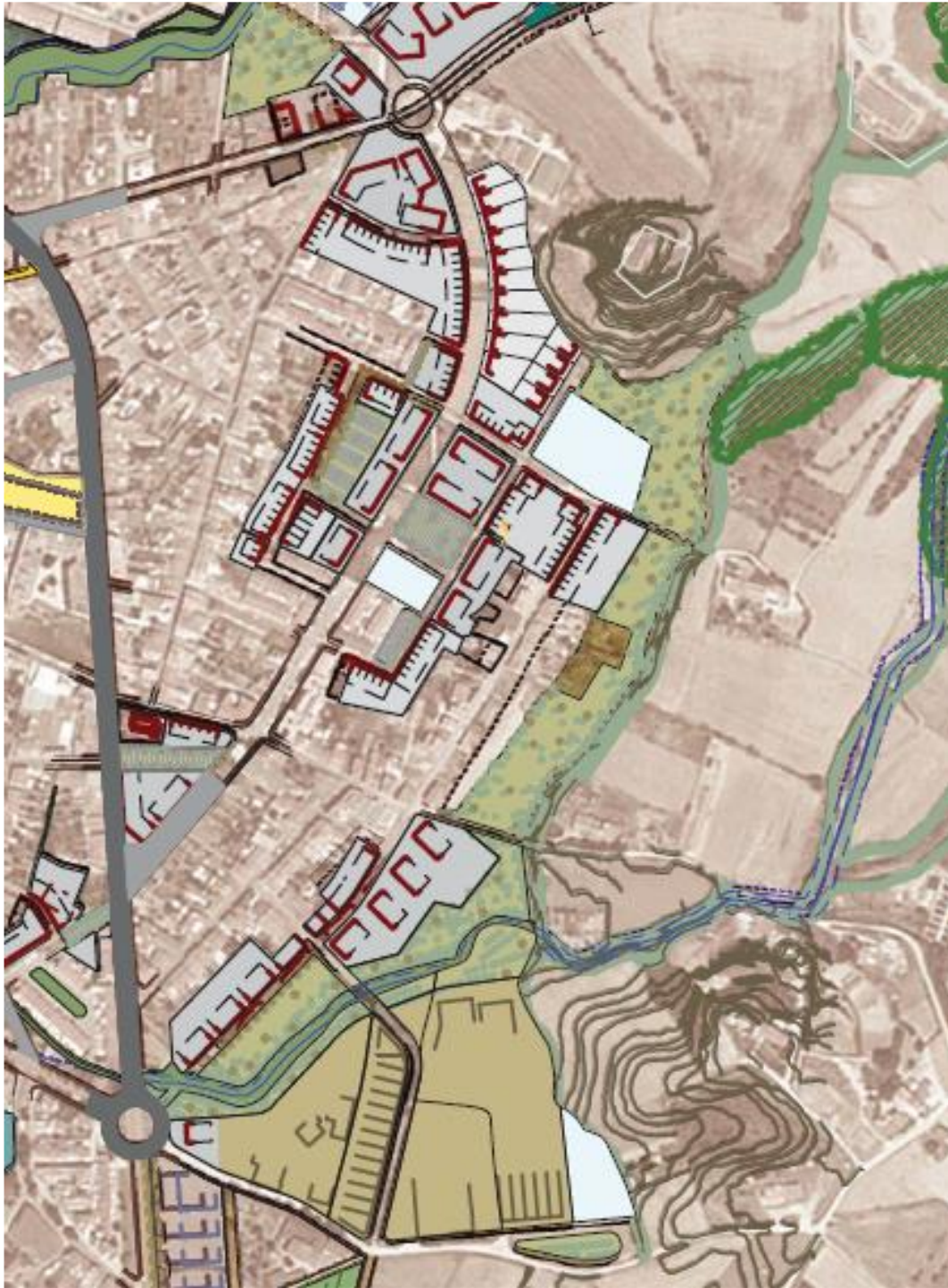
S'adjunta la petició dels propietaris de més del 50% de la superfície dels terrenys inclosos en el Pla de Millora Urbana PMU B02.

CANVI EN LES ZONES VERDES DEL PMU B02: JUSTIFICACIÓ DE QUE ES GARANTEIX EL MANTENIMENT DE LA SUPERFÍCIE I FUNCIONALITAT DELS SISTEMES D'ESPAYS LLIURES OBJECTES DE MODIFICACIÓ

A) PARC LINEAL DE LA RIERA DE SUSVALLS

El parc lineal de la riera de Susvalls és un objectiu general del POUM, se situa a llevant del sòl urbà i es troba inclòs dins tres plans de millora urbana, PMU B01, B02 i B03, al llarg de l'esmentada riera.

L'àmbit de la modificació, que afecta la part del PMU B02 Poeta Machado, es troba per tant formant part d'aquest parc lineal i tot i modificar-ne lleugerament la seva geometria mantindrà vigents els objectius que el POUM fixa per aquest espai.



Es proposa rectificar la delimitació de les zones verdes proposades al text aprovat provisionalment, sense desvirtuar les característiques previstes pel planejament i, al mateix temps, obtenir un espai obert més central destinat a lloc d'estada, descans i trobada de vianants i veïns, prenent la funció de saló urbà. Aquest espai se situa estratègicament davant l'entrada de la zona d'equipaments del PMU B01, contribuint a una millor utilització conjunta dels espais públics.

El parc lineal de la riera de Susvalls funcionarà com a límit de la zona urbana on s'hi podran realitzar diferents activitats relacionades amb l'esport, mercats, esdeveniments culturals i d'oci, etc.

Quant a superfícies, tot i que actualment la zona del parc lineal té 9141 m² i la nova proposta tindrà 8196,28 m², aquesta queda àmpliament compensada per

l'àmbit central d'estada situat davant la zona d'equipaments del PMU B01 que tindrà 1143,98 m2, sumant entre els dos espais una superfície de 9340,26 m2.

B) SISTEMA D'ESP AIS LLIURES CENTRALS

El sistema d'espais lliures centrals, previst al planejament urbanístic general del sector, consisteix en una parcel·la rectangular enfrontada amb la reserva de sistema d'equipaments provinent del sector veí PMU A08 Folch i Torres, amb una superfície prevista de 1.709,00 m2, ubicada al costat del carrer Poeta Machado.

La proposta de modificació planteja per aquest sistema central d'espais lliure, una parcel·la irregular de 2.294,65 m2 que s'inicia davant de la reserva de sistema d'equipaments provinent del sector PMU A08 Folch i Torres, al costat del carrer Poeta Machado, mitjançant una zona d'aparcaments arbrats que connecta amb el sistema d'espai lliure central diagonalment, entre edificis, permetent resoldre l'espai mitjançant plataformes horitzontals, encaixades entre edificis, ja que pel fort pendent del sector resulta una solució més adaptada al sòl.

La proposta relaciona el sistema d'equipaments veí amb el sistema d'espais lliures plantejat, mitjançant la zona d'aparcament arbrat que connecta amb l'espai lliure, tant físicament com visualment i que per la seva dimensió resulta un espai obert, gens residual, de trànsit peatonal entre la zona inferior del sector, on hi haurà l'equipament, fins la part alta nord, amb el carrer del Conill continuïtat amb el carrer de l'Empordà. Aquest desdoblament en un itinerari rodat i un de peatonal, resulta una solució idònia per a una zona densa d'habitatges, aconseguint un itinerari més relaxat pel vianant, dins d'una zona verda on es podran realitzar alhora tot tipus d'esdeveniments socials. Aquest itinerari peatonal té continuïtat, mitjançant un pas al costat de l'equipament veí, fins el carrer Migdia.

Aquesta proposta continua generant un nucli de sistemes urbanístics important, endreçat i ben connectat, juntament amb el tractament del carrer Poeta Machado com a passeig arbrat, que relaciona els espais lliures i els dona continuïtat.

Per tot l'exposat s'ha de dir que es continuen mantenint els objectius previstos pel POUM i per tant la seva funcionalitat.

QUADRE COMPARATIU:

PMU B02 POETA MACHADO	POUM VIGENT	PROPOSTA MODIFICACIÓ
SUPERFÍCIE ÀMBIT	30.928 m2	31.018 m2
ZONES VERDES	35,10% (10.850 m2)	37,51% (11.634,91 m2)
VIALITAT	16,80% (5.207 m2)	27,11% (8.410,56 m2)

POUM VIGENT:



PROPOSTA:



PMU A08 SANTA EULÀLIA

S'introdueix el següent canvi:

- **G.** S'incrementa la superfície de vialitat de l'àmbit del PMU A08 Santa Eulàlia en 29,72 m², atès que s'ha incorporat dins l'àmbit la superfície del camí existent al sud de l'àmbit i al nord de la zona amb qualificació B.

D'altra banda s'ha corregit la superfície de l'àmbit que constava al POUM que erròniament deia 7.494 m² quan en realitat havia de dir 7.817,30 m². Per tant, la superfície final de l'àmbit, un cop incrementat en els 29,72 m² esmentats anteriorment, serà de 7.847,02 m².

JUSTIFICACIÓ DE LES VARIACIONS DELS PERCENTATGES DE CESSIONS DE SÒL PÚBLIC I DEL SÒL PRIVAT AL PMU A08

Els percentatges de sòl privat i sòl públic del PMU A08 actualment s'obtenen en relació a una superfície total errònia de 7494 m². Això és:

3593 m² de sòl públic / 7494 m² superfície àmbit = 48 % de sòl públic
3901 m² de sòl privat / 7494 m² superfície àmbit = 52 % de sòl privat

Feta la medició de l'àmbit sobre la base cartogràfica del mateix POUM s'ha detectat l'errada en la superfície total del PMU A08 Santa Eulàlia, que ha de ser de 7817,30 m² en lloc dels 7494 m² que consten actualment al POUM. Per tant, els percentatges de sòl privat i públic corregits, abans de la proposta de modificació del POUM, haurien de ser els següents:

3916,30 m² de sòl públic / 7817,30 m² superfície àmbit = 50 % de sòl públic
3901 m² de sòl privat / 7817,30 m² superfície àmbit = 50 % de sòl privat

La modificació puntual proposada incrementa la superfície total de l'àmbit en 29,72 m², tots ells destinats a vialitat. Els percentatges finals de sòl privat i sòl públic seran els següents:

3946,02 m² de sòl públic / 7847,02 m² superfície àmbit = 50,3 % de sòl públic
3901 m² de sòl privat / 7847,02 m² superfície àmbit = 49,7 % de sòl privat

PMU B01 CAN CARBÓ

S'ha modificat l'àmbit del PMU B01 Can Carbó, afectant només vialitat però mantenint superfícies, segons els següents canvis:

- **H.** S'incorporen 109,23m² de vialitat provinent del sòl urbà per tal que sigui urbanitzada en execució del PMU B01, que se situen a la cruïlla del Carrer Migdia amb el Carrer Enric Coris
- **D.** S'exclouen 109,23 m² de vialitat al nord del carrer Conill, per incorporar-los al PMU B02.

PMU A09 FOLCH I TORRES

S'incrementa la superfície de vialitat de l'àmbit del PMU A09 Folch i Torres en 80,58 m2, atesos els següents canvis:

- **I.** S'ha incorporat dins l'àmbit la superfície del camí existent al sud de l'àmbit, entre la zona d'equipaments d'aquest PMU i la zona de sòl urbà amb qualificació B (increment de superfície per vialitat en 141,49 m2).
Es preveu en l'ordenació indicativa la situació d'un nou vial de 3 metres d'amplada que permetrà mantenir l'actual connexió entre el carrer Folch i Torres i el Carrer Conill. El traçat d'aquest vial es podrà ajustar en el moment de la redacció del Pla de Millora que hi ha previst en aquest àmbit.
- **C.** S'ha disminuït l'àmbit en 60,91 m2 de vialitat (al vial situat a l'est de la zona d'equipaments) per passar-los a incorporar dins l'àmbit del PMU B02 amb l'objectiu d'incloure la vorera en el PMU B02, de manera que aquesta formi part de la urbanització mínima del PMU B02, i totes les seves parcel·les quedin amb la vorera acabada prèviament a l'edificació. Tot i així, en el supòsit que el PMU B02 es desenvolupi abans que el PMU A09, serà convenient que es faci l'avançament de cessions i urbanització de la part de la calçada inclosa en el PMU A09

MODIFICACIONS EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT NO INCLÒS EN CAP POLÍGON D'ACTUACIÓ

Relacionades amb els ajustos de l'àmbit del PMU B02 POETA MACHADO, hi ha altres petites adaptacions d'alineacions i ajustos de delimitacions de zones en sòl urbà que cal recollir en la present modificació puntual del POUM

1. Qualificació com a vialitat dels espais de propietat municipal situats al final del carrer Folch i Torres, i el que uneix aquest amb el carrer Conill.

Es recull en el plànol el límit real de la propietat de la vialitat municipal a la part nord del carrer Folch i Torres, i es recull la connexió entre el carrer Folch i Torres i el carrer Conill.

2. Alineacions vial i edificació del carrer Conill.

S'han adaptat les alineacions a la realitat, corregint-se les desviacions mínimes que hi ha en el plànol quant al límit de vial, i també s'ha corregit l'alineació de l'edificació en la part alta del carrer Conill, adaptant-la a la reculada d'un metre de les últimes cases, que es van construir amb llicència d'obres i complint les normes subsidiàries de planejament

3. Alineacions de l'edificació del carrer Verneda

S'han adaptat les alineacions de la vorera nord del Carrer Verneda resseguint les alineacions de les façanes actuals.

ADAPTACIÓ DE LA VALORACIÓ ECONÒMICA DELS SECTORS AFECTATS

S'ha inclòs a l'apartat VIII d'aquest text refós, el document de justificació econòmica del desenvolupament dels àmbits afectats per la modificació puntual núm. 11 del Pla d'ordenació urbanística municipal de Cassà de la Selva.

3. NORMATIVA ACTUAL.

El POUM regula el Sòl No Consolidat en el seu Capítol Segon, i adjunta un fitxa per a cada àmbit sotmès a la redacció dels respectius Plans de Millora Urbana.

La present Modificació Puntual del POUM, ajusta aquestes previsions que fa el POUM per al PMU B02 Poeta Machado, i en menor mesura les del PMU B01, PMU A09 i PMU A08.

Respecte del Sòl Urbà Consolidat, aquesta Modificació Puntual del POUM es limita a ajustar mínimament en diferents punts alineacions i límits de zones, que només tenen el seu reflex en el Plànol 4.1. de Qualificació del Sòl Urbà, fulls C3, C4, D3 i D4

S'adjunten Plànols i Fitxes del POUM vigent A MODIFICAR:

Plànols Qualificació de Sòl Urbà:
C3, C4, D3 i D4

Fitxes dels Plans de Millora Urbana
PMU B02 POETA MACHADO
PMU B01 CAN CARBÓ
PMU A09 FOLCH I TORRES
PMU A08 SANTA EULÀLIA

4. NORMATIVA PROPOSADA.

S'adjunten Plànols i Fitxes de la PROPOSTA de MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM:

Plànols Qualificació de Sòl Urbà:
C3, C4, D3 i D4

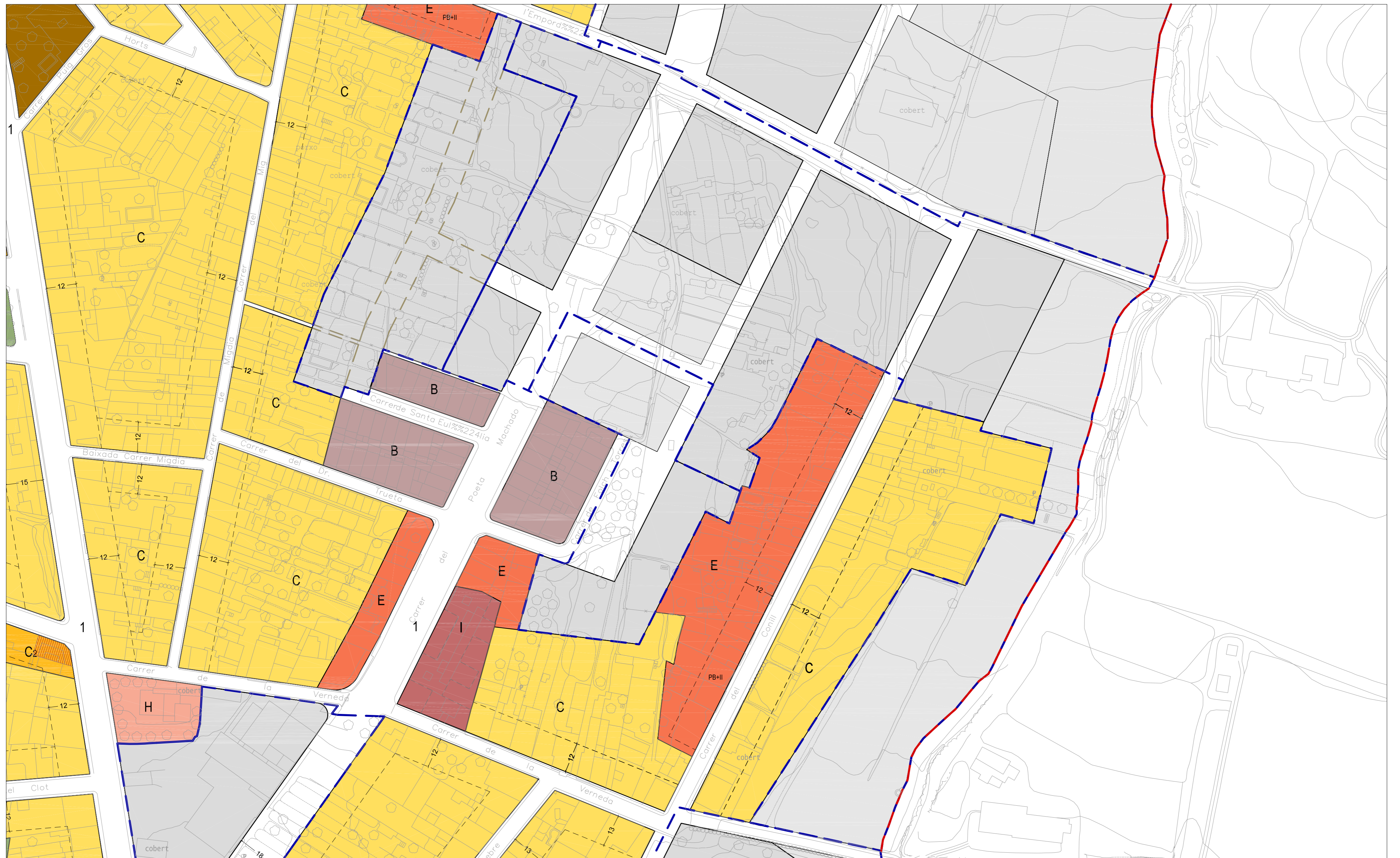
Fitxes dels Plans de Millora Urbana:
PMU B02 POETA MACHADO
PMU B01 CAN CARBÓ
PMU A09 FOLCH I TORRES
PMU A08 SANTA EULÀLIA

Cassà de la Selva, setembre de 2020

Signat i datat electrònicament,

Jordi Fabrellas Surià
Arquitecte municipal

II.PLÀNOLS. ESTAT ACTUAL



- SISTEMES**
- 1. sistema viari urbà
 - 1A. sistema d'aparcaments
 - 1T. sistema viari territorial
 - 2. places, parcs i jardins
 - 2H. sistema hidrològic
 - 3. sistema d'equipaments
 - 4. sistema de serveis urbans
 - Edificis del Catàleg del Patrimoni
- ZONES**
- A. casc antic
 - A1. protecció integral de fedificació
 - A2. conservació de façana
 - A3. conjunts homogenis
 - A4. conservació d'espais lliures
 - B. conjunts urbanístics
 - C. illes amb pati
 - C1. conj. volumetria homogènia
 - C2. edificacions singulars
 - C3. suburbana aïllada
 - C4. condicions específiques
 - D. illes compactes
 - E. agrup. residencials en filera
 - F. agrup. industrials mitgeres
 - G. agrupacions d'ús mixte
 - H. residencial unifamiliar aïllada
 - I. res. plurifamiliar en bloc aïllat
 - J. industrial aïllada
 - k. usos terciaris

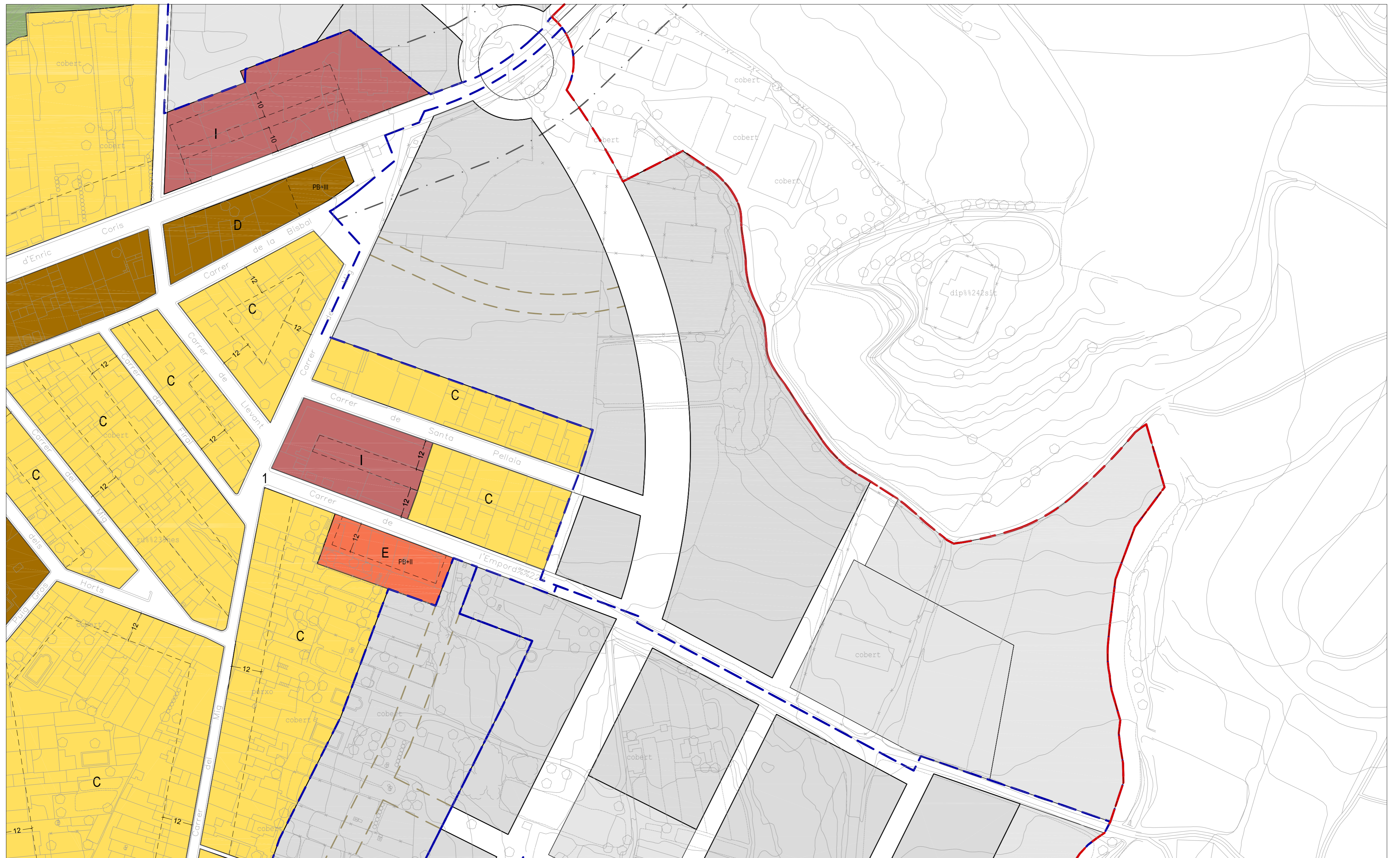
AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA	Serveis Tècnics Municipals
	Adreça: Rambla Onze de Setembre, 107 - 17244 - Cassà de la Selva Telèfon: 972 464370 - Fax: 972 464371 e-mail: ajuntament@cassa.cat
TÈCNICS MUNICIPALS	JORDI FABRELLAS I SURIA Arquitecte municipal

TEXT REFÓS - MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 11 DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA DE REGULARITZACIÓ DELS LIMITS I ORDENACIÓ BÀSICA DEL PMU B02; LIMITS DELS PMU A08, PMU A09 I PMU B01; I ALINEACIONS DELS CARRERS CONILL, VERNEDA I FOLCH I TORRES

PLÀNOL, **ESTAT ACTUAL POUM**

E 1/1000 dinA2

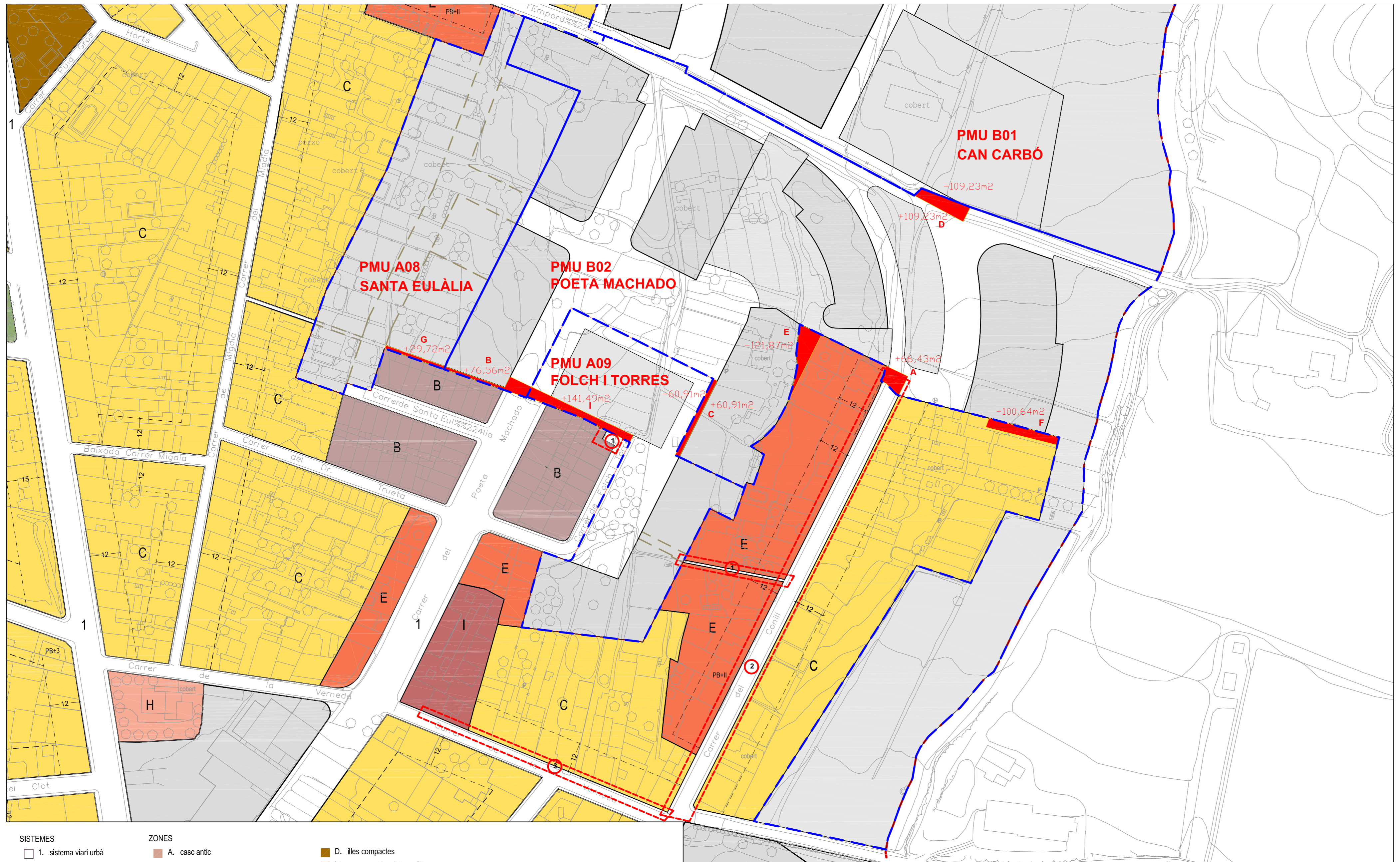
DATA: SETEMBRE 2020 PLÀNOL NÚM. **01**
015



- | SISTEMES | ZONES | ZONES |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1. sistema viari urbà 1A. sistema d'aparcaments 1T. sistema viari territorial 2. places, parcs i jardins 2H. sistema hidrològic 3. sistema d'equipaments 4. sistema de serveis urbans Edificis del Catàleg del Patrimoni | <ul style="list-style-type: none"> A. casc antic A1. protecció integral de l'edificació A2. conservació de façana A3. conjunts homogènics A4. conservació d'espais lliures B. conjunts urbanístics C. illes amb pati C1. conj. volumetria homogènia C2. edificacions singulars C3. suburbana aïllada C4. condicions específiques | <ul style="list-style-type: none"> D. illes compactes E. agrup. residencials en filera F. agrup. industrials mitgeres G. agrupacions d'ús mixte H. residencial unifamiliar aïllada I. res. plurifamiliar en bloc aïllat J. industrial aïllada K. usos terciaris |

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA	Serveis Tècnics Municipals	Adreça: Rambla Onze de Setembre, 107 - 17244 - Cassà de la Selva Telèfon: 972 464370 - Fax: 972 464371 e-mail: ajuntament@cassa.cat	
		JORDI FABRELLAS I SURIA Arquitecte municipal	
	TEXT REFÓS - MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 11 DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA DE REGULARITZACIÓ DELS LIMITS I ORDENACIÓ BàSICA DEL PMU B02; LIMITS DELS PMU A08, PMU A09 I PMU B01; I ALINEACIONS DELS CARRERS CONILL, VERNEDA I FOLCH I TORRES		PLÀNOL, ESTAT ACTUAL POUM <div style="text-align: right; font-size: x-small;">E 1/1000 dinA2</div>
DATA: SETEMBRE 2020		PLÀNOL NÚM. 02 <div style="text-align: right; font-size: x-small;">016</div>	

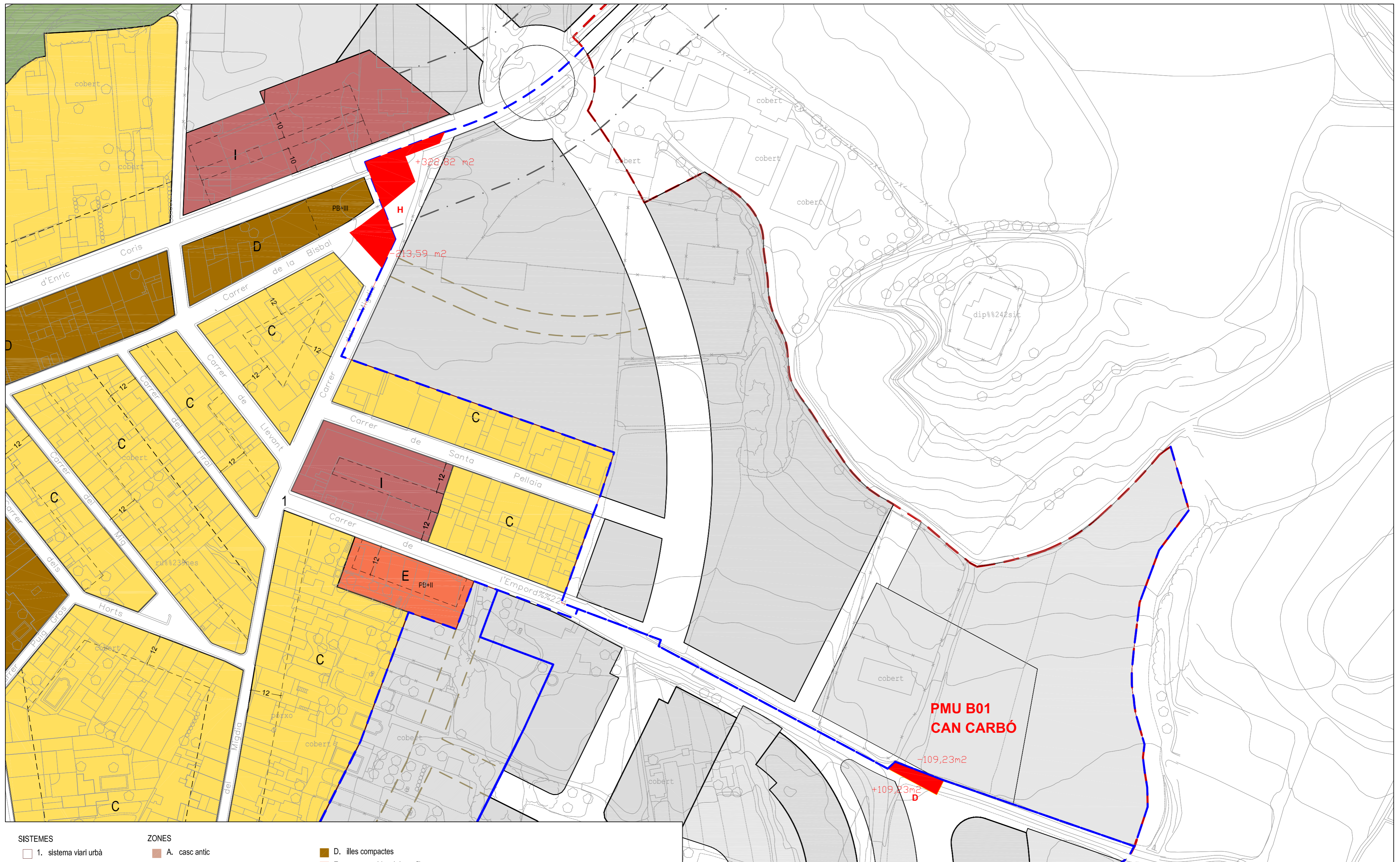
III.PLÀNOLS. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL



- SISTEMES**
- 1. sistema viari urbà
 - 1A. sistema d'aparcaments
 - 1T. sistema viari territorial
 - 2. places, parcs i jardins
 - 2H. sistema hidrològic
 - 3. sistema d'equipaments
 - 4. sistema de serveis urbans
 - Edificis del Catàleg del Patrimoni

- ZONES**
- A. casc antic
 - A1. protecció integral de l'edificació
 - A2. conservació de façana
 - A3. conjunts homogenis
 - A4. conservació d'espais lliures
 - B. conjunts urbanístics
 - C. illes amb pati
 - C1. conj. volumetria homogenia
 - C2. edificacions singulars
 - C3. suburbana aïllada
 - C4. condicions específiques
 - D. illes compactes
 - E. agrup. residencials en filera
 - F. agrup. industrials mitgeres
 - G. agrupacions d'ús mixte
 - H. residencial unifamiliar aïllada
 - I. res. plurifamiliar en bloc aïllat
 - J. industrial aïllada
 - k. usos terciaris

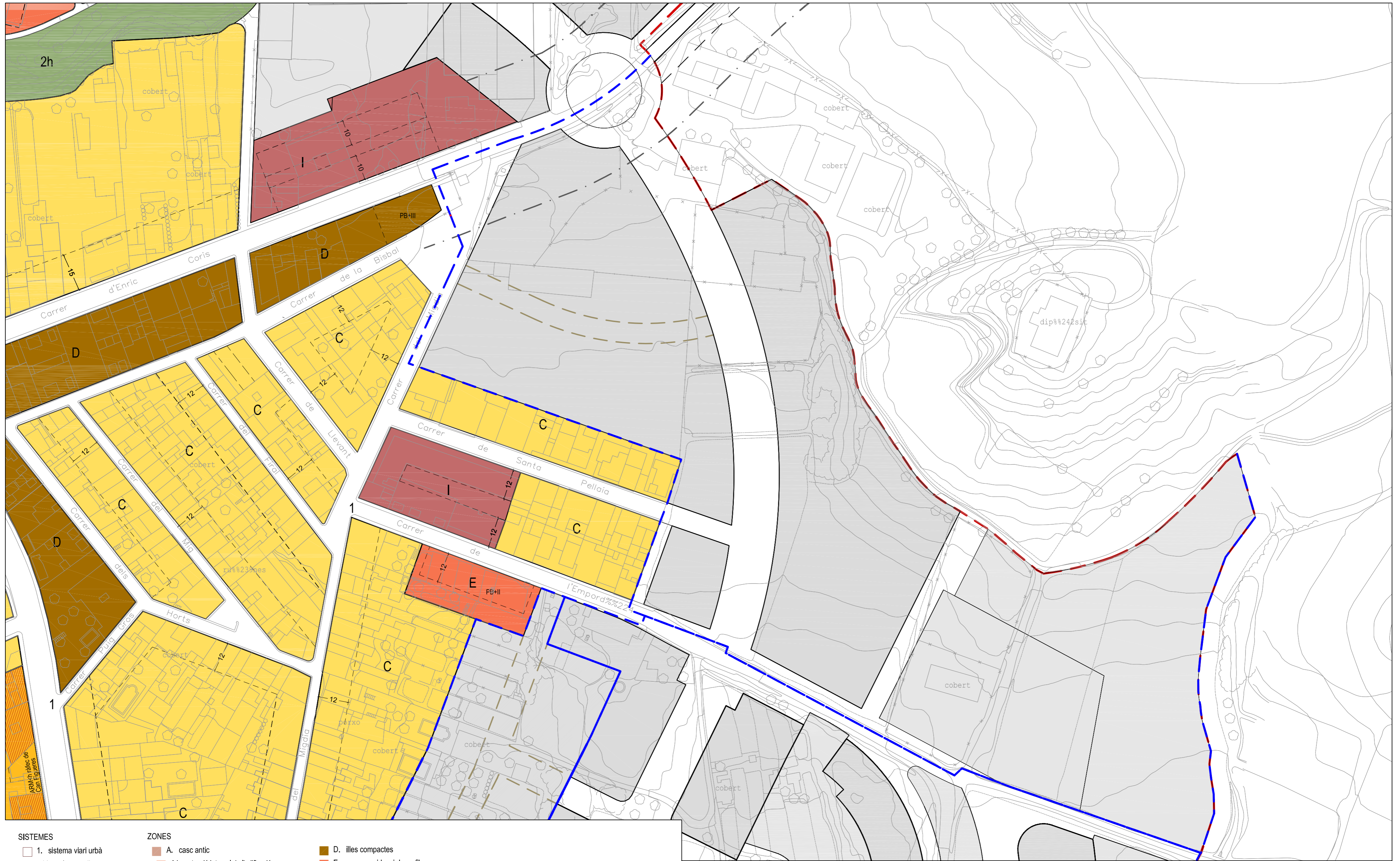
AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA Serveis Tècnics Municipals Adreça: Rambla Onze de Setembre, 107 - 17244 - Cassà de la Selva Telèfon: 972 464370 - Fax: 972 464371 e-mail: ajuntament@cassa.cat		TEXT REFÓS - MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 11 DEL POU DE CASSÀ DE LA SELVA DE REGULARITZACIÓ DELS LIMITS I ORDENACIÓ BÀSICA DEL PMU B02; LIMITS DELS PMU A08, PMU A09 I PMU B01; I ALINEACIONS DELS CARRERS CONILL, VERNEDA I FOLCH I TORRES
TÈCNIC MUNICIPALS JORDI FABRELLAS I SURIA Arquitecte municipal	VARIACIONS SUPERFÍCIES ÀMBITS PMU, I SITUACIÓ MODIFICACIONS E 1/1000 dinA2	
	DATA: SETEMBRE 2020	PLÀNOL NÚM. 03



- SISTEMES**
- 1. sistema viari urbà
 - 1A. sistema d'aparcaments
 - 1T. sistema viari territorial
 - 2. places, parcs i jardins
 - 2H. sistema hidrològic
 - 3. sistema d'equipaments
 - 4. sistema de serveis urbans
 - Edificis del Catàleg del Patrimoni

- ZONES**
- A. casc antic
 - A1. protecció integral de l'edificació
 - A2. conservació de façana
 - A3. conjunts homogenis
 - A4. conservació d'espais lliures
 - B. conjunts urbanístics
 - C. illes amb pati
 - C1. conj. volumetria homogènia
 - C2. edificacions singulars
 - C3. suburbana aïllada
 - C4. condicions específiques
 - D. illes compactes
 - E. agrup. residencials en filera
 - F. agrup. industrials mitgeres
 - G. agrupacions d'ús mixte
 - H. residencial unifamiliar aïllada
 - I. res. plurifamiliar en bloc aïllat
 - J. industrial aïllada
 - k. usos terciaris

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA	Serveis Tècnics Municipals	Adreça: Rambla Onze de Setembre, 107 - 17244 - Cassà de la Selva Telèfon: 972 464370 - Fax: 972 464371 e-mail: ajuntament@cassa.cat	TEXT REFÓS - MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 11 DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA DE REGULARITZACIÓ DELS LIMITS I ORDENACIÓ BÀSICA DEL PMU B02; LIMITS DELS PMU A08, PMU A09 I PMU B01; I ALINEACIONS DELS CARRERS CONILL, VERNEDA I FOLCH I TORRES
			PLÀNOL, VARIACIONS SUPERFÍCIES ÀMBITS PMU, I SITUACIÓ MODIFICACIONS
JORDI FABRELLAS I SURIA Arquitecte municipal			DATA: SETEMBRE 2020 PLÀNOL NÚM. 04



SISTEMES

- 1. sistema viari urbà
- 1A. sistema d'aparcaments
- 1T. sistema viari territorial
- 2. places, parcs i jardins
- 2H. sistema hidrològic
- 3. sistema d'equipaments
- 4. sistema de serveis urbans
- Edificis del Catàleg del Patrimoni

ZONES

- A. casc antic
- A1. protecció integral de l'edificació
- A2. conservació de façana
- A3. conjunts homogenis
- A4. conservació d'espais lliures
- B. conjunts urbanístics
- C. illes amb pati
- C1. conj. volumetria homogènia
- C2. edificacions singulars
- C3. suburbana aïllada
- C4. condicions específiques
- D. illes compactes
- E. agrup. residencials en filera
- F. agrup. industrials mitgeres
- G. agrupacions d'ús mixte
- H. residencial unifamiliar aïllada
- I. res. plurifamiliar en bloc aïllat
- J. industrial aïllada
- k. usos terciaris

TECNICS MUNICIPALS	AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA	Serveis Tècnics Municipals	TEXT REFÓS - MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 11 DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA DE REGULARITZACIÓ DELS LIMITS I ORDENACIÓ BÀSICA DEL PMU B02; LIMITS DELS PMU A08, PMU A09 I PMU B01; I ALINEACIONS DELS CARRERS CONILL, VERNEDA I FOLCH I TORRES
	Adreça: Rambla Onze de Setembre, 107 - 17244 - Cassà de la Selva Telèfon: 972 464370 - Fax: 972 464371 e-mail: ajuntament@cassa.cat		
	JORDI FABRELLAS I SURIA Arquitecte municipal		PLÀNOL, PROPOSTA D'ORDENACIÓ. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 11 DEL POUM E 1/1000 dinA2

IV. FITXES PLANS DE MILLORA URBANA. ESTAT ACTUAL

PLANEJAMENT DERIVAT: **PLANS DE MILLORA URBANA**
Fitxes

general àmbits edificabilitat habitatges

PLANS DE MILLORA URBANA

		superfície	usos	privat	cessió	coef.	sostre	núm	denst
		ha				m2st/m2sl	m2		hab/ha
àmbits centrals d'ordenació									
A o1	Can Molinas	0,36	Residencial	85,0%	15,0%	1,48	5.371	49	135
A o2	Canigó	0,38	Residencial	73,2%	26,8%	1,54	5.872	39	102
A o3	El Remei	0,78	Residencial	54,3%	45,7%	0,95	7.367	38	49
A o4	Can Tolosà A	0,40	Residencial	66,5%	33,5%	0,97	3.858	38	96
A o5	Can Tolosà B	0,18	Residencial	65,0%	35,0%	1,99	3.568	35	196
A o6	Barceloneta	0,65	Residencial	63,0%	37,0%	0,70	4.561	26	40
A o7	C del Rosselló	1,43	Residencial	73,4%	26,6%	0,55	7.849	57	40
A o8	Santa Eulàlia	0,78	Residencial	52,1%	47,9%	0,75	5.621	30	40
A o9	Folch i Torres	0,59	Residencial	42,5%	57,5%	0,70	4.067	23	40
àmbits perimetrals d'ordenació									
B o1	Can Carbó	4,06	Residencial	51,3%	48,9%	0,55	22.316	162	40
B o2	Poeta Machado	3,09	Residencial	48,1%	51,9%	0,55	17.010	124	40
B o3	C del Conill	2,30	Residencial	50,7%	49,3%	0,55	12.657	92	40
B o4	C de la Selva	0,62	Industrial	59,3%	40,7%	0,17	1.050		
àmbits de transformació									
C o1	Poliuretanos I	1,59	Residencial	61,7%	38,3%	0,55	8.767	64	40
C o2	Poliuretanos II	2,43	Residencial	44,5%	55,5%	0,60	14.594	109	45
C o3	Gener-Casadevall	0,97	Residencial	58,0%	42,0%	0,90	8.742	68	70
C o4	Can Paró	0,69	Residencial	43,6%	56,4%	0,90	6.182	48	70
C o5 A	Remei Industrial A	1,27	Residencial	65,6%	34,4%	0,90	11.387	89	70
C o5 B	Remei Industrial B	0,69	Residencial	81,9%	18,1%	0,90	6.251	49	70
C o6	crta caldes	0,79	Residencial	48,1%	51,9%	0,75	5.891	47	60
C o7	Les Serres I	2,08	Industrial	60,8%	39,2%	0,21	4.423		
C o8	Les Serres II	1,63	Industrial	77,6%	22,4%	0,49	7.986		
C o9	Les Serres III	1,26	Mixte	71,4%	28,6%	0,32	4.041		
TOTALS		28,98	ha				179.431	1.187	habitatges

PMU A08 Santa Eulàlia

1. ÀMBIT:

Emplaçat al sector de llevant de la població, al sud del sector de El Firal, perllonga el carrer Santa Eulàlia i construeix una via que és paral·lela al Poeta Machado i que enllaça amb el carrer de l'Empordà. La seva superfície és de 7.494 m².

2. OBJECTIUS:

- Ocupar una part de l'illa de cases entre el carrer del Migdia i la futura prolongació del Poeta Machado, en el gran espai de mansana que ocupen avui patis i horts.
- Construir una sortida perpendicular al carrer Santa Eulàlia.
- Fer una previsió important d'espais destinats a l'aparcament per subsanar les mancances del sector de El Firal.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

SANTA EULÀLIA		PMU. A08	
àmbit (m ²)		7.494	
Sòl PRIVAT (m²)	<i>màxims</i>	52,0 %	3.901
Sòl PÚBLIC (m²)	<i>mínims</i>	48,0 %	3.593
	Zones verdes i espais lliures (2)	27 %	
	Viari (1)	21 %	
edificabilitat bruta (m²st/m²s)		5.621	0,75
densitat (habitatges/ha)			40
nº màxim d'habitatges (hab)			30

- Cessió del sòl amb aprofitament: Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar:
Agrupacions Residencial en Filera (clau E)
- Condicions específiques de l'ordenació: la zona destinada a aparcament, es disposarà en la proximitat amb el carrer de l'Empordà, per la seva directa relació amb el Firal.
- Ús predominant residencial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants, o que discorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

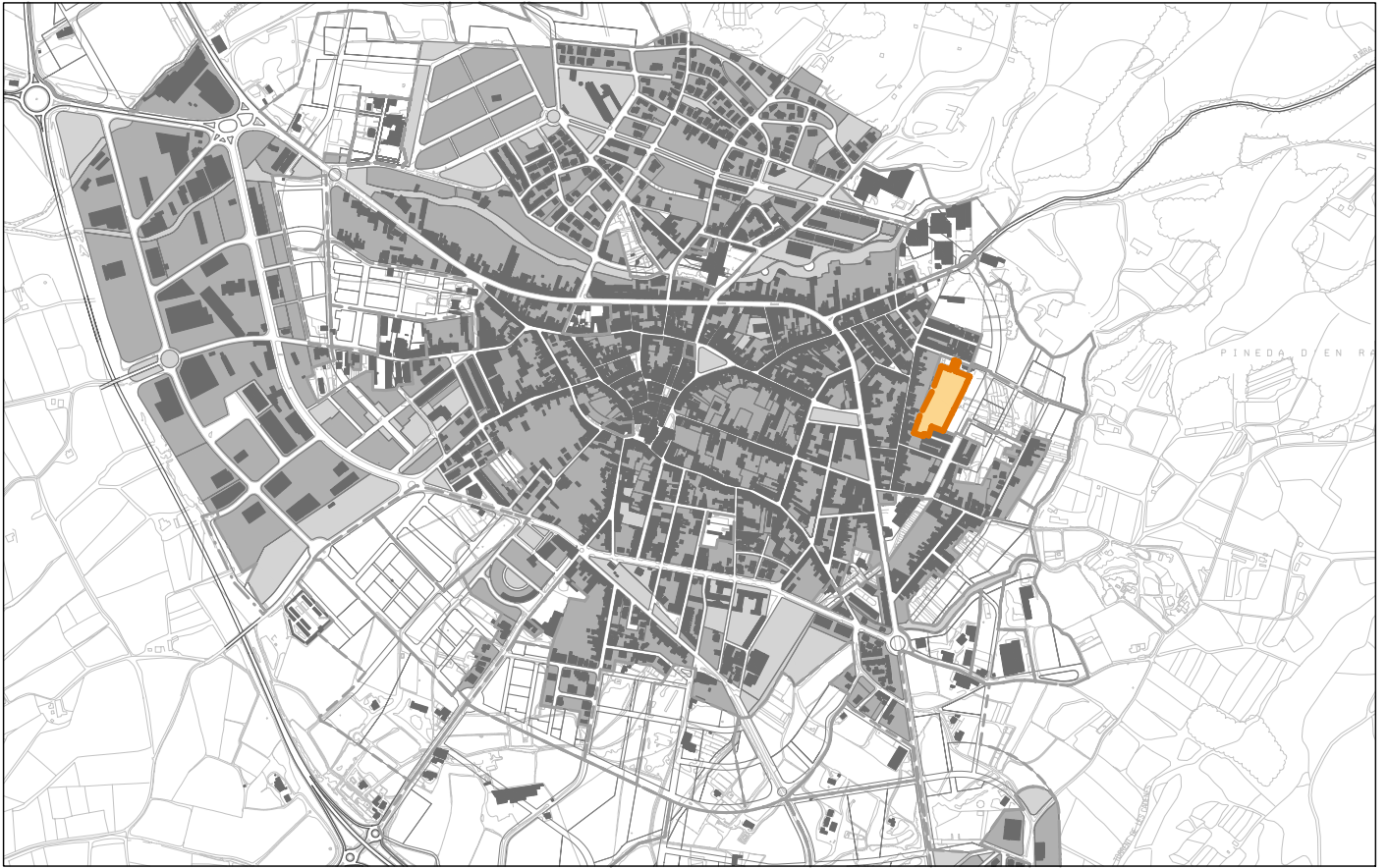
4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de cooperació. El sector pot ésser objecte de desenvolupament de subsectors d'acord amb el que es disposa l'article 91 de la Llei d'Urbanisme.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures i zones verdes.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m ²)	Habitatge	Habitatge	nºHabitatges Total	Densitat	Densitat
	Renda lliure sostre (m ²)	Protecció Pública sostre (m ²)		Total	Total
5.058	3.541	1.518	30	40	14,7
90	70 %	30 %			

(Per calcular el nombre d'habitatges acollits a aquest règim s'ha establert un promig de 80 m² construïts per habitatge)



emplaçament

1 / 15.000



estat actual

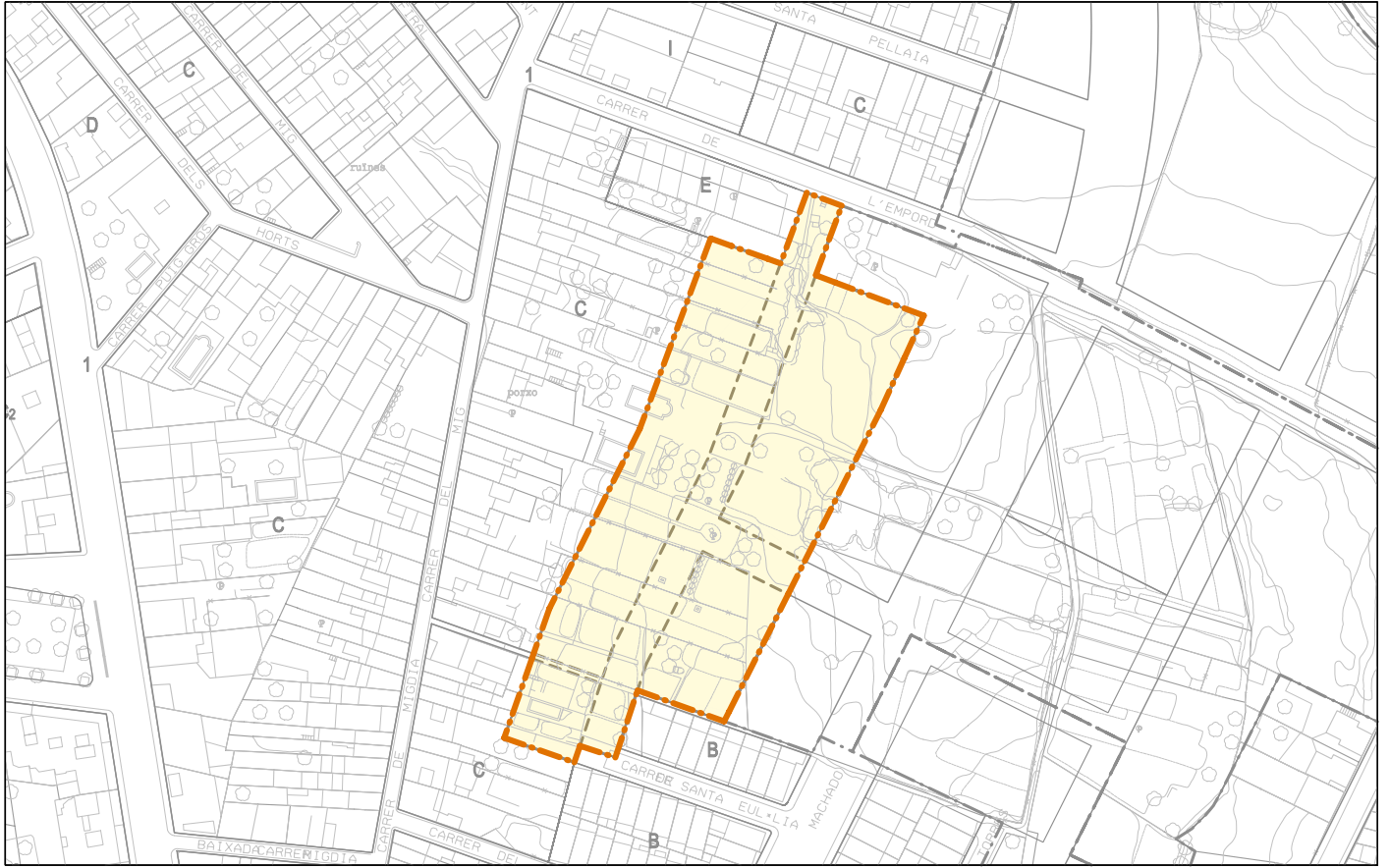
PMU SANTA EULÀLIA A 08

paper
din-A4

escala
1 / 2.000

0 10 20 40 60

028



critèris d'ordenació del sòl

superfície de l'àmbit: 7.494 m²



imatge (ordenació no vinculant)

ordenació del sòl

VINCULANT

- àmbit de planejament
- viari
- espais lliures / equipaments

NO Vinculant

- àmbit d'aprofitament privat
- intensitat edificatòria
- equipaments / espais lliures
- edificació

PMU SANTA EULÀLIA A08

paper
din-A4

escala
1 / 2.000

0 10 20 40 80

029

PMU A09 Folch i Torres

1. ÀMBIT:

Se situa a llevant de la població, entre el carrer del Conill i Poeta Machado, a la prolongació dels carrers Dr. Trueta i Folch i Torres. Correspon a l'àmbit modificat de l'antiga U.A. XIV. La superfície total del sector és de 5.810 m².

2. OBJECTIUS:

- Estructurar l'espai entre els carrers del Conill i Poeta Machado, definint una via paral·lela a Folch i Torres que ordena el creixement de la vila en aquest sector.
- Dotar d'un espai d'equipament en relació a Poeta Machado, així com d'un espai d'aparcament públic en relació a l'àmbit.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

FOLCH I TORRES		PMU. A09	
àmbit (m ²)			5.810
Sòl PRIVAT (m²)	<i>màxims</i>	42,5 %	2.470
Sòl PÚBLIC (m²)	<i>mínims</i>	57,5 %	3.340
	Equipament (3)	24,5 %	
	Viari (1)	33 %	
edificabilitat bruta (m²st/m²s)		4.067	0,70
densitat (habitatges/ha)			40
nº màxim d'habitatges (hab)			23

- Cessió del sòl amb aprofitament: Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar:
Agrupacions Residencial en Filera (clau E)
- Condicions específiques de l'ordenació: la zona destinada a aparcament, es disposarà en la proximitat amb el carrer de l'Empordà, per la seva directa relació amb el Firal.
- Ús predominant residencial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

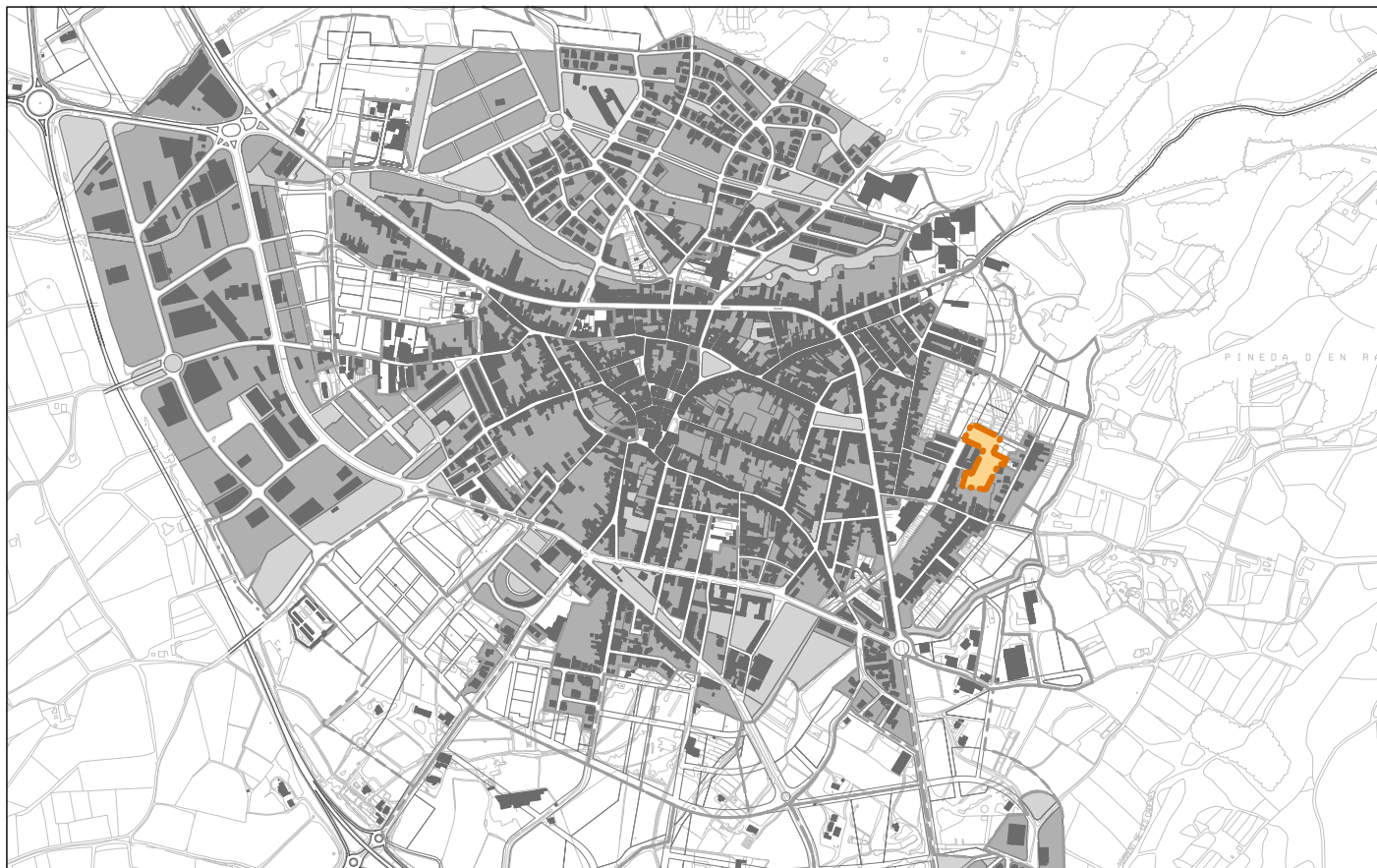
4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de cooperació. El sector pot ésser objecte de desenvolupament de subsectors d'acord amb el que es disposa l'article 91 de la Llei d'Urbanisme.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i de la cessió de l'espai destinat a equipaments.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m ²)	Habitatge Renda lliure	Habitatge Protecció Pública	nºHabitatges Total	Densitat Total	Densitat Hab.Renda lliure
	sostre (m ²)	sostre (m ²)		(hab/ha)	(hab/ha)
3.660	2.562	1.098	23	40	16,4
90	70 %	30 %			

(Per calcular el nombre d'habitatges acollits a aquest règim s'ha establert un promig de 80 m² construïts per habitatge)



emplaçament

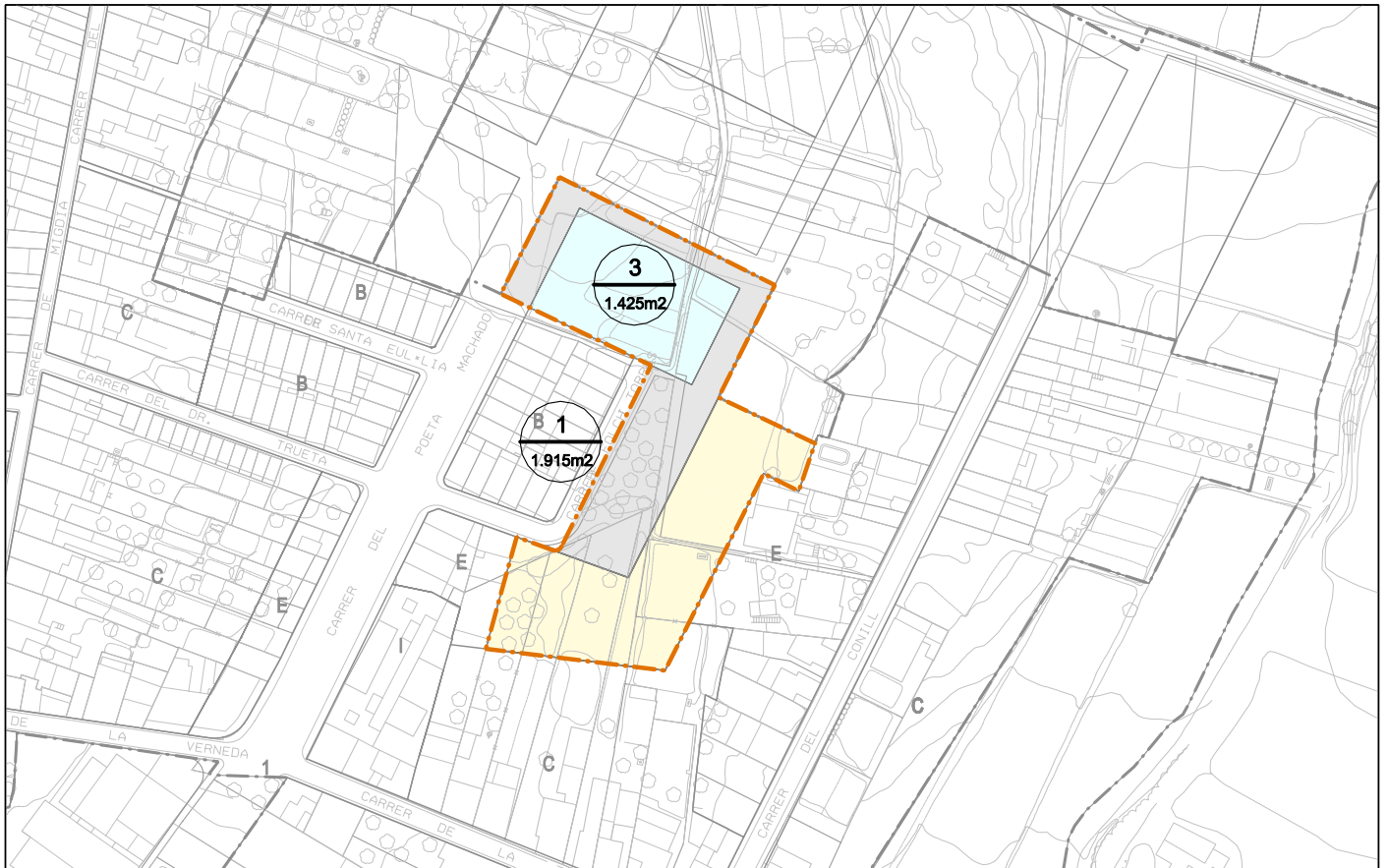
1 / 15.000



estat actual

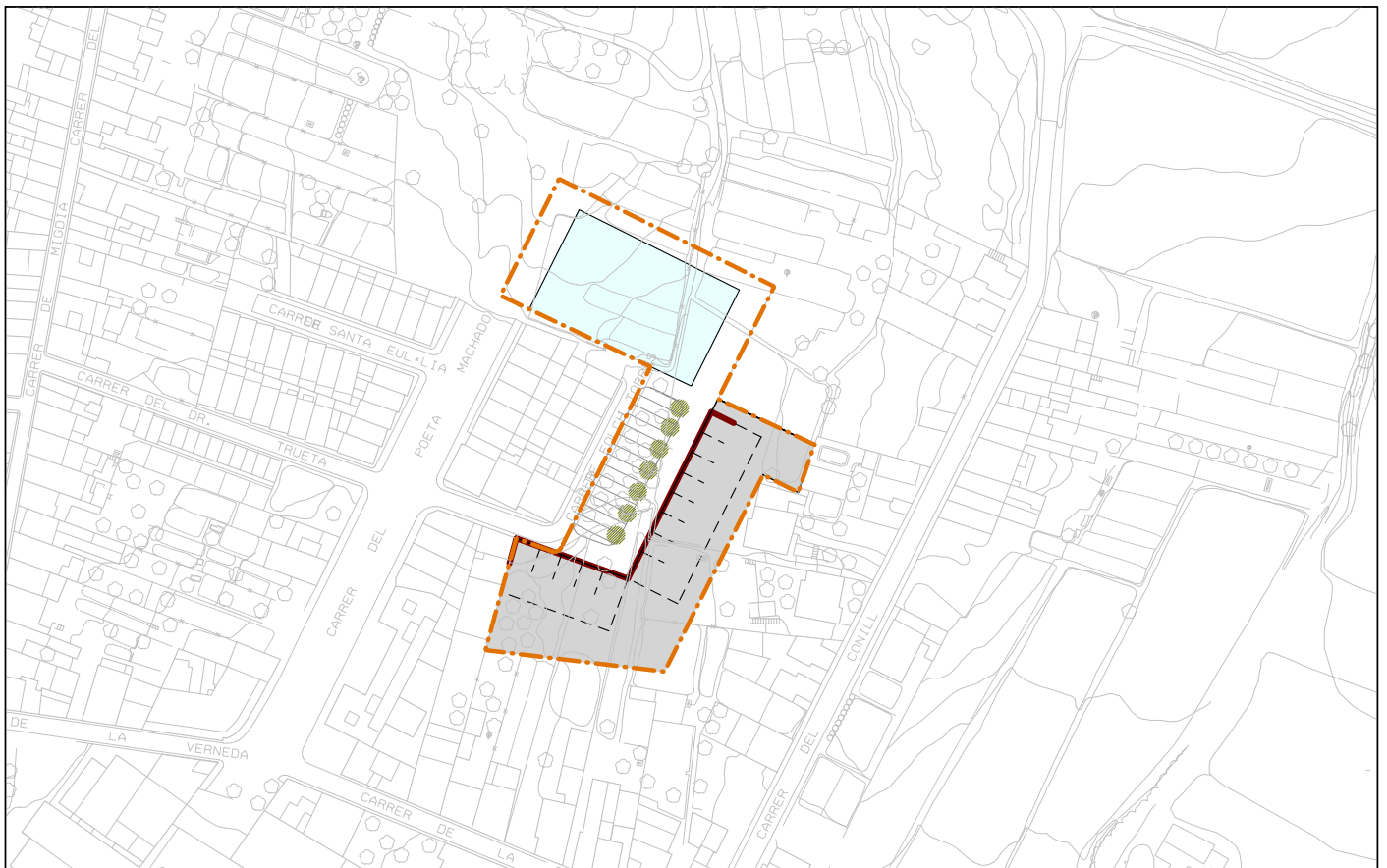
PMU FOCLH I TORRES A 09

paper
din-A4
escala
1 / 2.000
0 10 20 30 40 50



critèris d'ordenació del sòl

superfície de l'àmbit: 5.810 m²



imatge (ordenació no vinculant)

ordenació del sòl

VINCULANT

- àmbit de planejament
- viari
- espais lliures / equipaments

NO VINCULANT

- àmbit d'aprofitament privat
- traçat viari no vinculant
- intensitat edificatòria
- equipaments / espais lliures
- edificació

PMU FOLCH I TORRES

A 09

paper
din-A4

escala
1 / 2.000

0 10 20 40 60

033

PMU B01 CAN CARBÓ

1. ÀMBIT:

Àmbit extens que se situa al nord-est de la població, entre els límits de El Firal i la traça de la riera Susvalls, per sobre de la directriu del carrer de l'Empordà, i s'estén entre el carrer d'Enric Corís, al final dels carrers del Migdia, de la Bisbal, del de Santa Pellaia. La seva superfície és de 40.574 m².

2. OBJECTIUS:

- Garantir la continuïtat de la futura via de circumval·lació interna (Poeta Machado) tot resseguint el peu del turó i fins a la cruïlla amb la carretera de la Bisbal.
- Protegir i incorporar una important reserva d'espais lliures públic i equipaments entorn a l'eix de la Riera Susvalls.
- Dotar d'una certa varietat de tipologies edificatòries aquest sector, combinant unifamiliars aïllades, amb fileres i blocs plurifamiliars.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CAN CARBÓ		PMU. B01	
àmbit (m ²)			40.574
Sòl PRIVAT (m²) <i>màxims</i>		51,1 %	20.749
Sòl PÚBLIC (m²) <i>mínims</i>		48,9 %	19.825
Zones verdes i espais lliures (2)		18,8 %	
Equipament (3)		11,1 %	
Viari (1)		18,9 %	
edificabilitat bruta (m²st/m²s)		22.316	0,55
densitat (habitatges/ha)			40
nº màxim d'habitatges (hab)			162

- Cessió del sòl amb aprofitament: Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar:
Agrupacions Residencial en Filera (clau E) | Residencial unifamiliar aïllada (clau H) | Residencial plurifamiliar en Bloc Aïllat (clau I)
- Condicions específiques de l'ordenació: la disposició de les tipologies edificatòries respectarà un criteri de densificació entorn a la cruïlla amb la carretera de la Bisbal.
- En el moment de desenvolupar el PMU es tindran en compte les disposicions que considera la DPTOP per la carretera de La Bisbal.
- Ús predominant residencial i comercial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

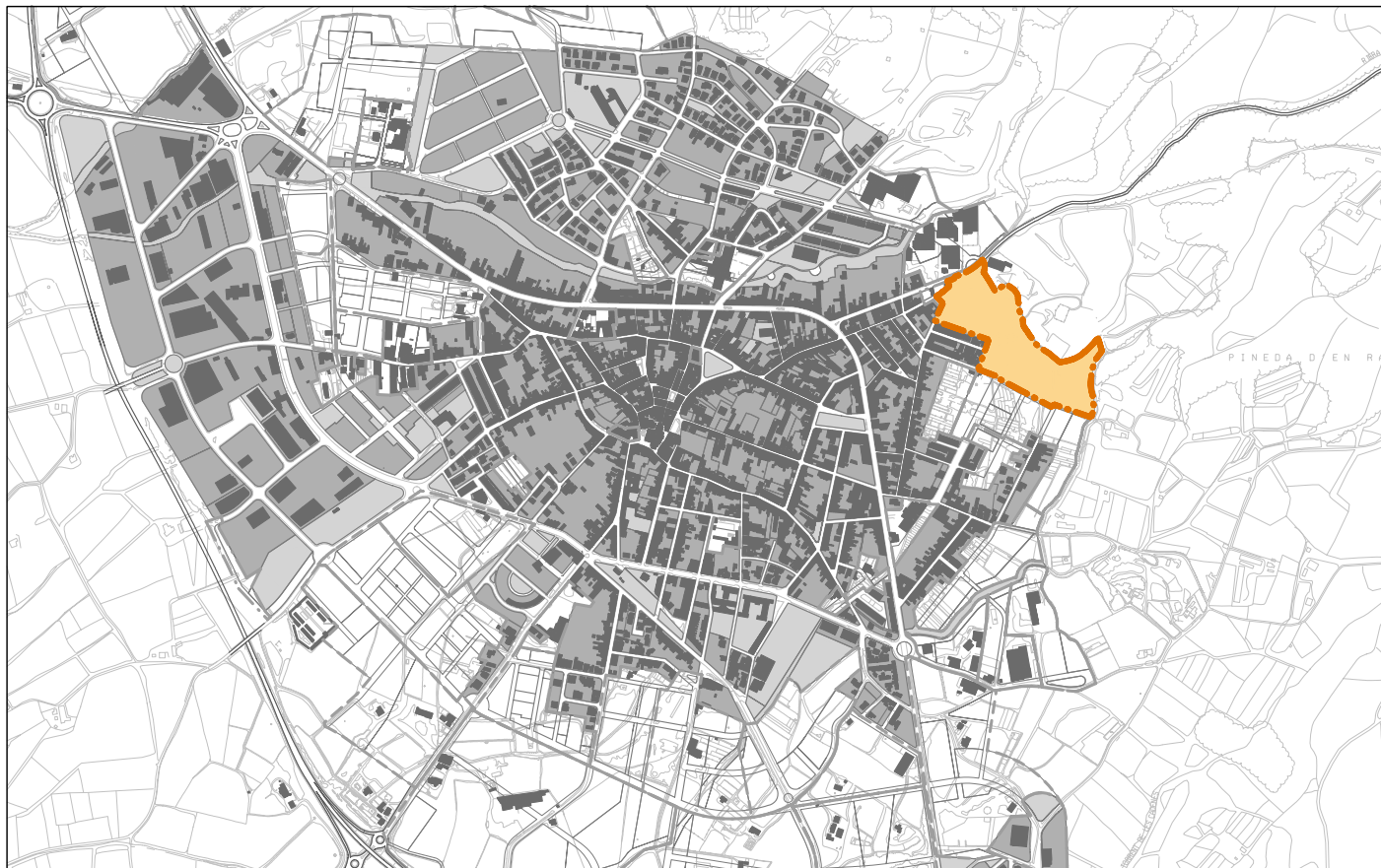
4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de compensació bàsica. El sector pot ésser objecte de desenvolupament de subsectors d'acord amb el que es disposa l'article 91 de la Llei d'Urbanisme.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari, dels espais lliures i zones verdes i a la cessió de l'espai d'equipaments.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m ²)	Habitatge	Habitatge	nºHabitatges Total	Densitat	Densitat
	Renda lliure sostre (m ²)	Protecció Pública sostre (m ²)		Total	Hab.Renda lliure (hab/ha)
18.968	13.278	5.691	162	40	22,5
85	70 %	30 %			

(Per calcular el nombre d'habitatges acollits a aquest règim s'ha establert un promig de 80 m² construïts per habitatge)



emplaçament

1 / 15.000



estat actual

PMU CAN CARBÓ B 01

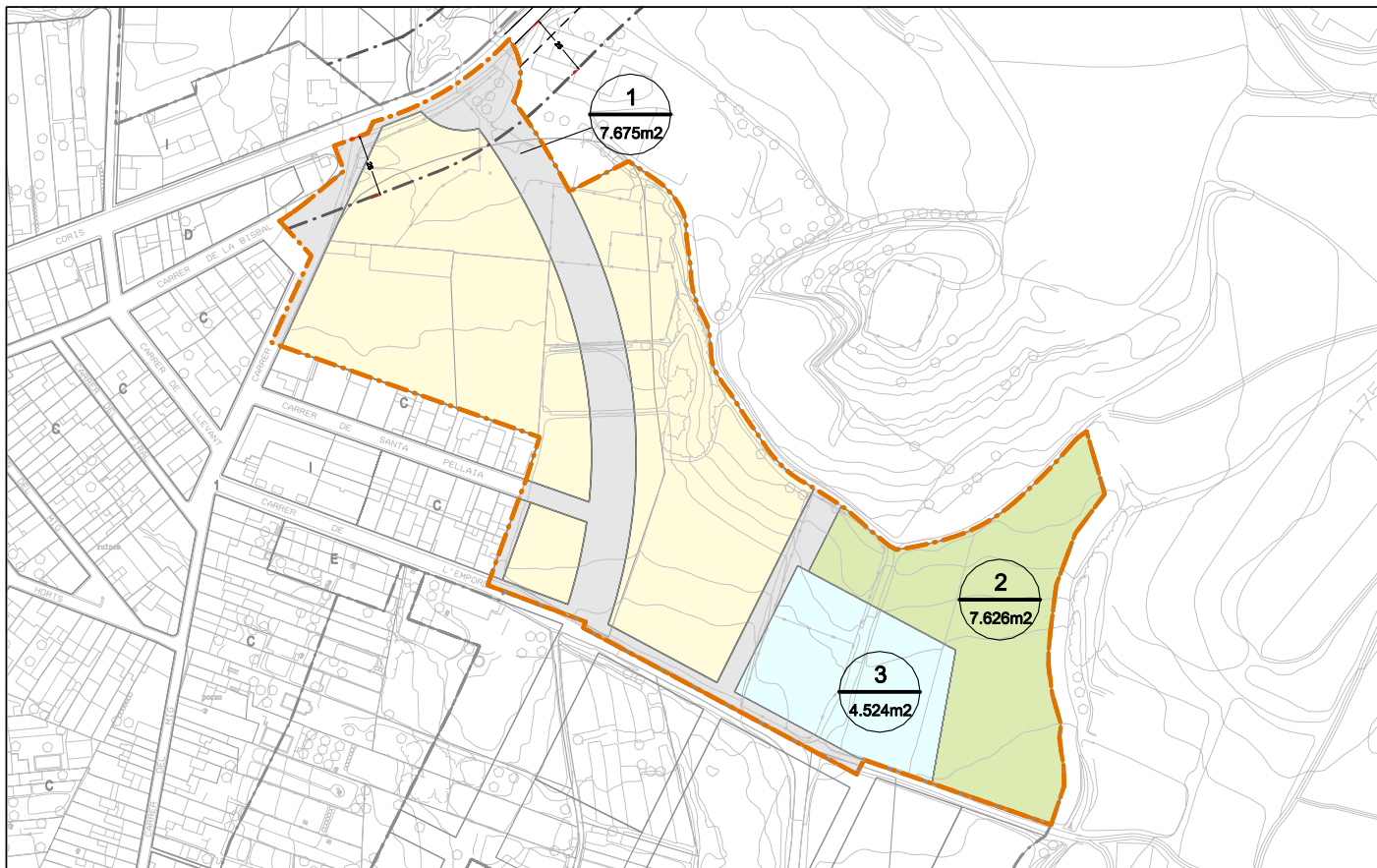
paper
din-A4

escala
1 / 3.000

0 15 30

0 15 30

036



critèris d'ordenació del sòl

superfície de l'àmbit: 40.574 m²



imatge (ordenació no vinculant)

ordenació del sòl

VINCULANT

- àmbit de planejament
- viari
- espais lliures / equipaments

NO Vinculant

- àmbit d'aprofitament privat
- traçat viari no vinculant
- intensitat edificatòria
- equipaments / espais lliures
- edificació

PMU CAN CARBÓ B 01

paper
din-A4

escala
1 / 3.000

0 15 30 60

037

PMU B02 POETA MACHADO

1. ÀMBIT:

Situat per sobre de la directriu del carrer de l'Empordà, i es correspon en part amb l'àmbit de la Unitat d'Actuació VII del mateix nom. En el seu extrem oriental, limita amb la traça de la Riera Susvalls i s'estén en continuïtat amb els àmbits de PMU. B01-B03 i A08 i A09. La seva superfície és de 30.928 m2.

2. OBJECTIUS:

- Garantir la continuïtat del carrer Poeta Machado, del Folch i Torres i del carrer del Conill
- Incorporar dins dels límits del Sòl Urbà, un important espai lliure entorn de la riera Susvalls, als darreres del carrer del Conill.
- Dotar d'un espai lliure l'àmbit central d'aquest sector de creixement, a l'entorn de Poeta Machado.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

POETA MACHADO		PMU. B02
àmbit (m ²)		30.928
Sòl PRIVAT (m²) <i>màxims</i>	48,1 %	14.871
Sòl PÚBLIC (m²) <i>mínims</i>	51,9 %	16.057
Zones verdes i espais lliures (2)	35,1 %	
Viari (1)	16,8 %	
edificabilitat bruta (m²st/m²s)	17.010	0,55
densitat (habitatges/ha)		40
nº màxim d'habitatges (hab)		124

- Cessió del sòl amb aprofitament: Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar:

Agrupacions Residencial en Filera (clau E) i Residencial plurifamiliar en Bloc Aïllat (clau I)

- Condicions específiques de l'ordenació: es preveu un àmbit de major densitat (amb blocs plurifamiliars) a l'entorn de l'àmbit central, sobre Poeta Machado i les dotacions que s'hi preveu emplaçar.
- Ús predominant residencial i comercial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

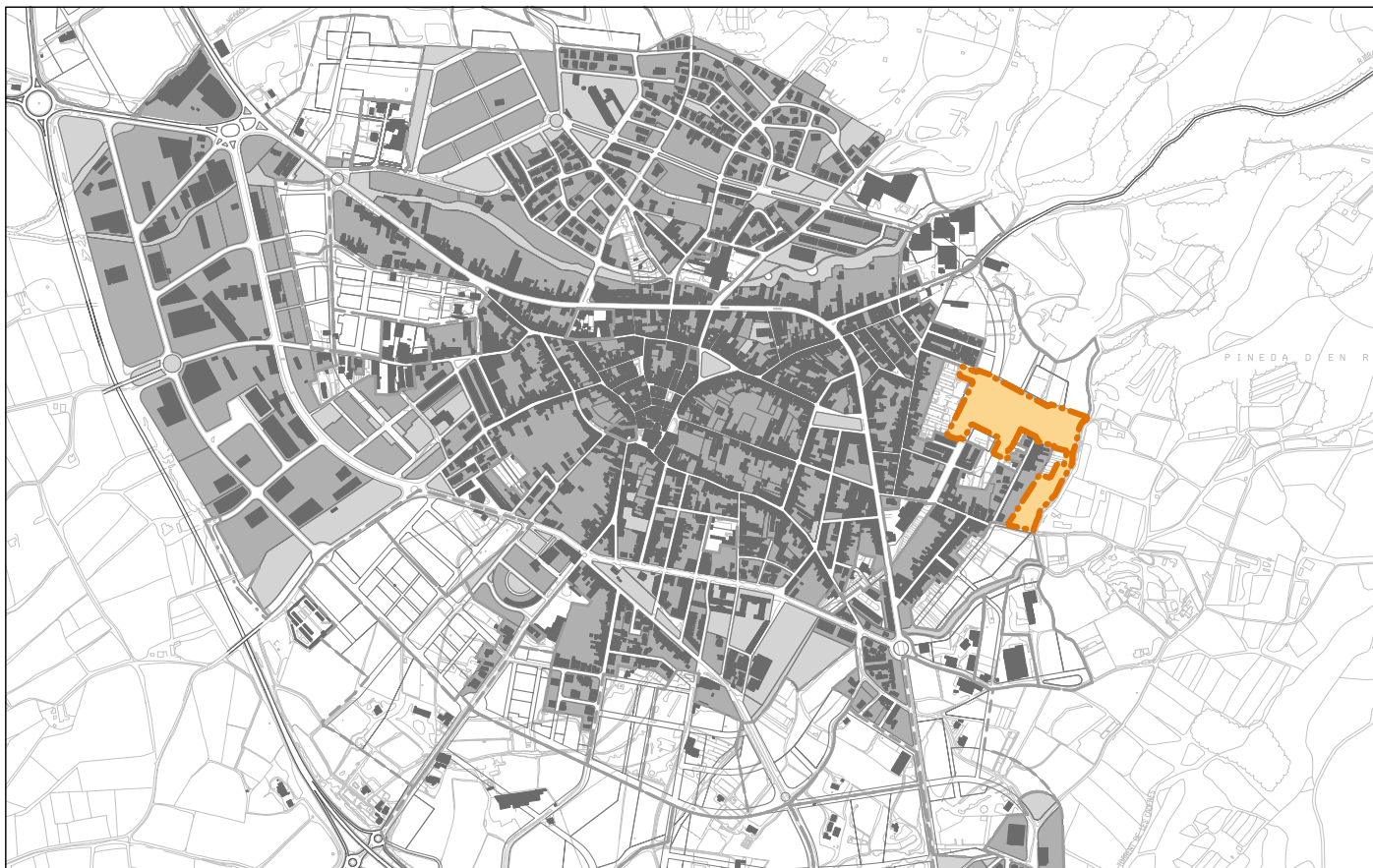
4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de cooperació. El sector pot ésser objecte de desenvolupament de subsectors d'acord amb el que es disposa l'article 91 de la Llei d'Urbanisme.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari, i dels espais lliures públics i zones verdes.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m ²)	Habitatge		nºHabitatges Total	Densitat	
	Renda lliure sostre (m ²)	Protecció Pública sostre (m ²)		Total (hab/ha)	Hab.Renda lliure (hab/ha)
14.459	10.121	4.338	124	40	22,5
85	70 %	30 %			

(Per calcular el nombre d'habitatges acollits a aquest règim s'ha establert un promig de 80 m2 construïts per habitatge)



emplaçament

1 / 15.000



estat actual

PMU POETA MACHADO B 02

paper
din-A4
escala
1 / 3.000
0 15 30 60

V. FITXES PLANS DE MILLORA URBANA MODIFICADES

PLANEJAMENT DERIVAT: **PLANS DE MILLORA URBANA**
Fitxes

general

àmbits

edificabilitat

habitatges

PLANS DE MILLORA URBANA

		superfície	usos	privat	cessió	coef.	sostre	núm	denst
		ha				m2st/m2sl	m2		hab/ha
àmbits centrals d'ordenació									
A o1	Can Molinas	0,36	Residencial	85,0%	15,0%	1,48	5.371	49	135
A o2	Canigó	0,38	Residencial	73,2%	26,8%	1,54	5.872	39	102
A o3	El Remei	0,78	Residencial	54,3%	45,7%	0,95	7.367	38	49
A o4	Can Tolosà A	0,40	Residencial	66,5%	33,5%	0,97	3.858	38	96
A o5	Can Tolosà B	0,18	Residencial	65,0%	35,0%	1,99	3.568	35	196
A o6	Barceloneta	0,65	Residencial	63,0%	37,0%	0,70	4.561	26	40
A o7	C del Rosselló	1,43	Residencial	73,4%	26,6%	0,55	7.849	57	40
A o8	Santa Eulàlia	0,78	Residencial	49,7%	50,3%	0,75	5.886	31	40
A o9	Folch i Torres	0,59	Residencial	42,0%	58,0%	0,70	4.123	23	40
àmbits perimetrals d'ordenació									
B o1	Can Carbó	4,06	Residencial	51,3%	48,9%	0,55	22.316	162	40
B o2	Poeta Machado	3,10	Residencial	35,4%	64,6%	0,55	17.060	124	40
B o3	C del Conill	2,30	Residencial	50,7%	49,3%	0,55	12.657	92	40
B o4	C de la Selva	0,62	Industrial	59,3%	40,7%	0,17	1.050		
àmbits de transformació									
C o1	Poliuretanos I	1,59	Residencial	61,7%	38,3%	0,55	8.767	64	40
C o2	Poliuretanos II	2,43	Residencial	44,5%	55,5%	0,60	14.594	109	45
C o3	Gener-Casadevall	0,97	Residencial	58,0%	42,0%	0,90	8.742	68	70
C o4	Can Paró	0,69	Residencial	43,6%	56,4%	0,90	6.182	48	70
C o5 A	Remei Industrial A	1,27	Residencial	65,6%	34,4%	0,90	11.387	89	70
C o5 B	Remei Industrial B	0,69	Residencial	81,9%	18,1%	0,90	6.251	49	70
C o6	crta caldes	0,79	Residencial	48,1%	51,9%	0,75	5.891	47	60
C o7	Les Serres I	2,08	Industrial	60,8%	39,2%	0,21	4.423		
C o8	Les Serres II	1,63	Industrial	77,6%	22,4%	0,49	7.986		
C o9	Les Serres III	1,26	Mixte	71,4%	28,6%	0,32	4.041		
TOTALS		29,03	ha				179.802	1.188	habitatges

PMU A08 Santa Eulàlia

1. ÀMBIT:

Emplaçat al sector de llevant de la població, al sud del sector de El Firal, perllonga el carrer Santa Eulàlia i construeix una via que és paral·lela al Poeta Machado i que enllaça amb el carrer de l'Empordà. La seva superfície és de 7.848 m².

2. OBJECTIUS:

- Ocupar una part de l'illa de cases entre el carrer del Migdia i la futura prolongació del Poeta Machado, en el gran espai de mansana que ocupen avui patis i horts.
- Construir una sortida perpendicular al carrer Santa Eulàlia.
- Fer una previsió important d'espais destinats a l'aparcament per subsanar les mancances del sector de El Firal.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

SANTA EULÀLIA	PMU. A08
àmbit (m ²)	7.847

Sòl PRIVAT (m²) <i>màxims</i>	49,7 %	3.901
Sòl PÚBLIC (m²) <i>mínims</i>	50,3 %	3.946
Zones verdes i espais lliures (2)	25,4 %	
Viari (1)	24,9 %	
edificabilitat bruta (m²st/m²s)	5.886	0,75
densitat (habitatges/ha)		40
nº màxim d'habitatges (hab)		31

- Cessió del sòl amb aprofitament: Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar:
Agrupacions Residencial en Filera (clau E)
- Condicions específiques de l'ordenació: la zona destinada a aparcament, es disposarà en la proximitat amb el carrer de l'Empordà, per la seva directa relació amb el Firal.
- Ús predominant residencial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants, o que recorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de cooperació. El sector pot ésser objecte de desenvolupament de subsectors d'acord amb el que disposa l'article 93 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures i zones verdes.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m ²)	Habitatge	Habitatge	nºHabitatges Total	Densitat	Densitat
	Renda lliure sostre (m ²)	Protecció Pública sostre (m ²)		Total	Total
5.297	3.708	1.589	31	40	14,19
90	70 %	30 %			

(Per calcular el nombre d'habitatges acollits a aquest règim s'ha establert un promig de 80 m² construïts per habitatge)

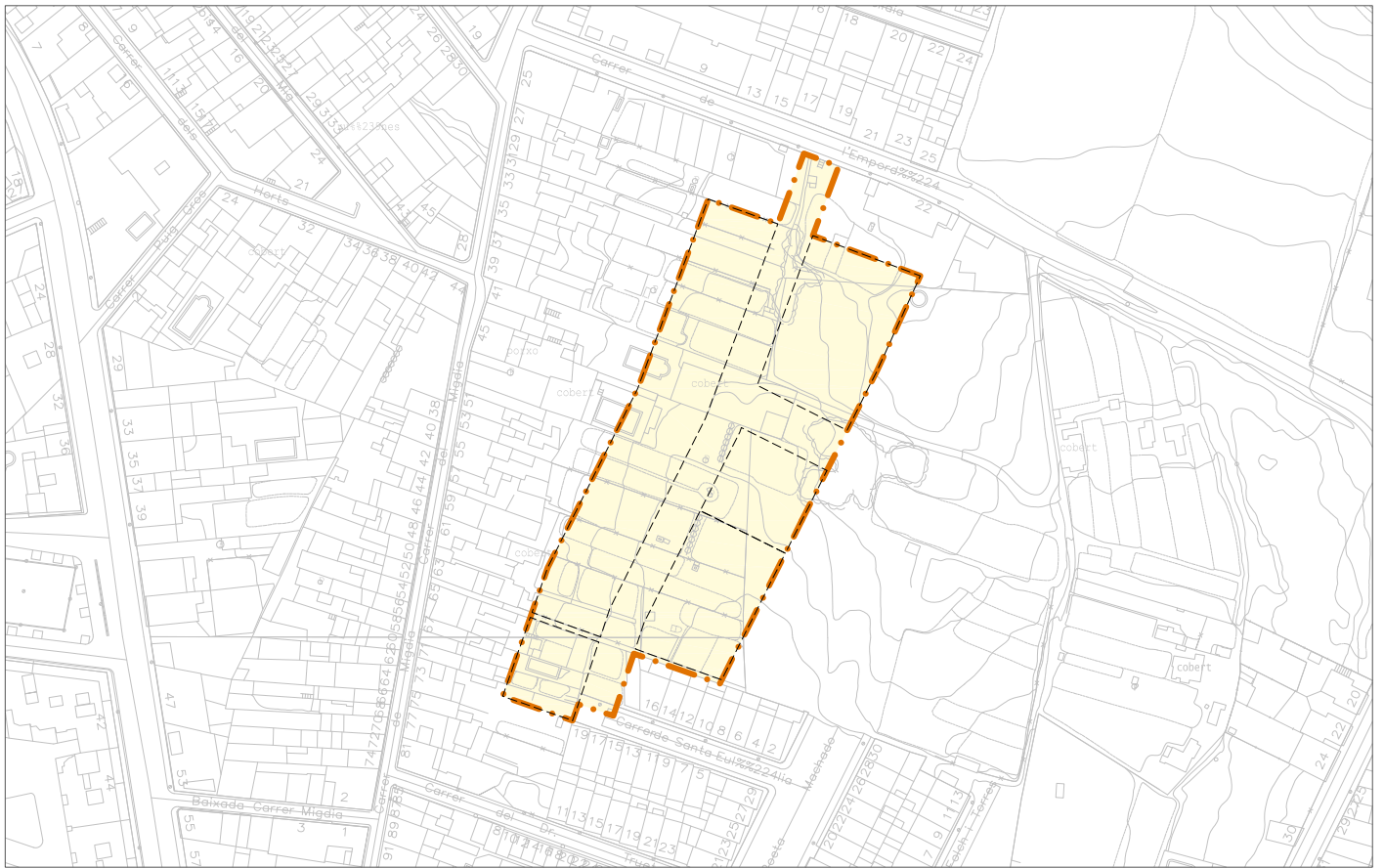


emplaçament

1 / 15.000

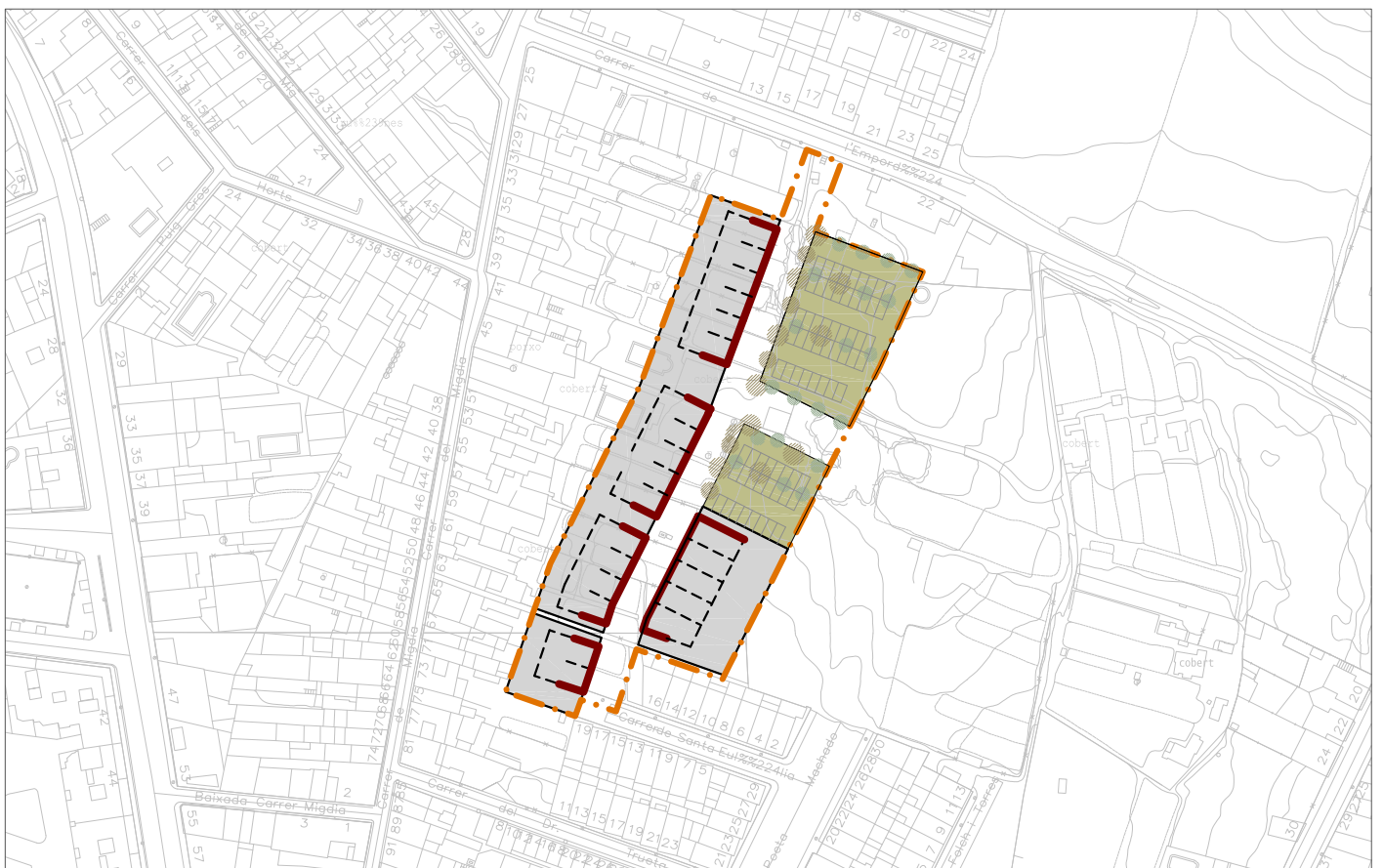


estat actual






critèris d'ordenació del sòl



superfície de l'àmbit: 7.848 m2






imatge (ordenació no vinculant)

ordenació del sòl
VINCULANT

-  àmbit de planejament
-  viari
-  espais lliures / equipaments

-  àmbit d'aprofitament privat
-  traçat viari no vinculant

NO VINCULANT

-  intensitat edificatòria
-  espais lliures / equipaments
-  edificació

PMU A09 Folch i Torres

1. ÀMBIT:

Se situa a llevant de la població, entre el carrer del Conill i Poeta Machado, a la prolongació dels carrers Dr. Trueta i Folch i Torres. Correspon a l'àmbit modificat de l'antiga U.A. XIV. La superfície total del sector és de 5.890 m².

2. OBJECTIUS:

- Estructurar l'espai entre els carrers del Conill i Poeta Machado, definint una via paral·lela a Folch i Torres que ordena el creixement de la vila en aquest sector.
- Dotar d'un espai d'equipament en relació a Poeta Machado, així com d'un espai d'aparcament públic en relació a l'àmbit.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

FOLCH I TORRES		PMU. A09	
àmbit (m ²)			5.890
Sòl PRIVAT (m²) <i>màxims</i>	42 %		2.470
Sòl PÚBLIC (m²) <i>mínims</i>	58 %		3.420
Equipament (3)	24,2 %		
Viari (1)	33,8 %		
edificabilitat bruta (m²st/m²s)	4.123		0,70
densitat (habitatges/ha)			40
nº màxim d'habitatges (hab)			23

- Cessió del sòl amb aprofitament: Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar:
Agrupacions Residencial en Filera (clau E)
- Condicions específiques de l'ordenació: la zona destinada a aparcament, es disposarà en la proximitat amb el carrer de l'Empordà, per la seva directa relació amb el Firal.
- Ús predominant residencial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de cooperació. El sector pot ésser objecte de desenvolupament de subsectors d'acord amb el que disposa l'article 93 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i de la cessió de l'espai destinat a equipaments.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL	Habitatge Renda lliure	Habitatge Protecció Pública	nºHabitatges Total	Densitat Total	Densitat Hab.Renda lliure
MÍNIM					
(m ²)	sostre (m ²)	sostre (m ²)		(hab/ha)	(hab/ha)
3.711	2.598	1.113	23	40	15,4
90	70 %	30 %			

(Per calcular el nombre d'habitatges acollits a aquest règim s'ha establert un promig de 80 m² construïts per habitatge)



emplaçament

1 / 15.000

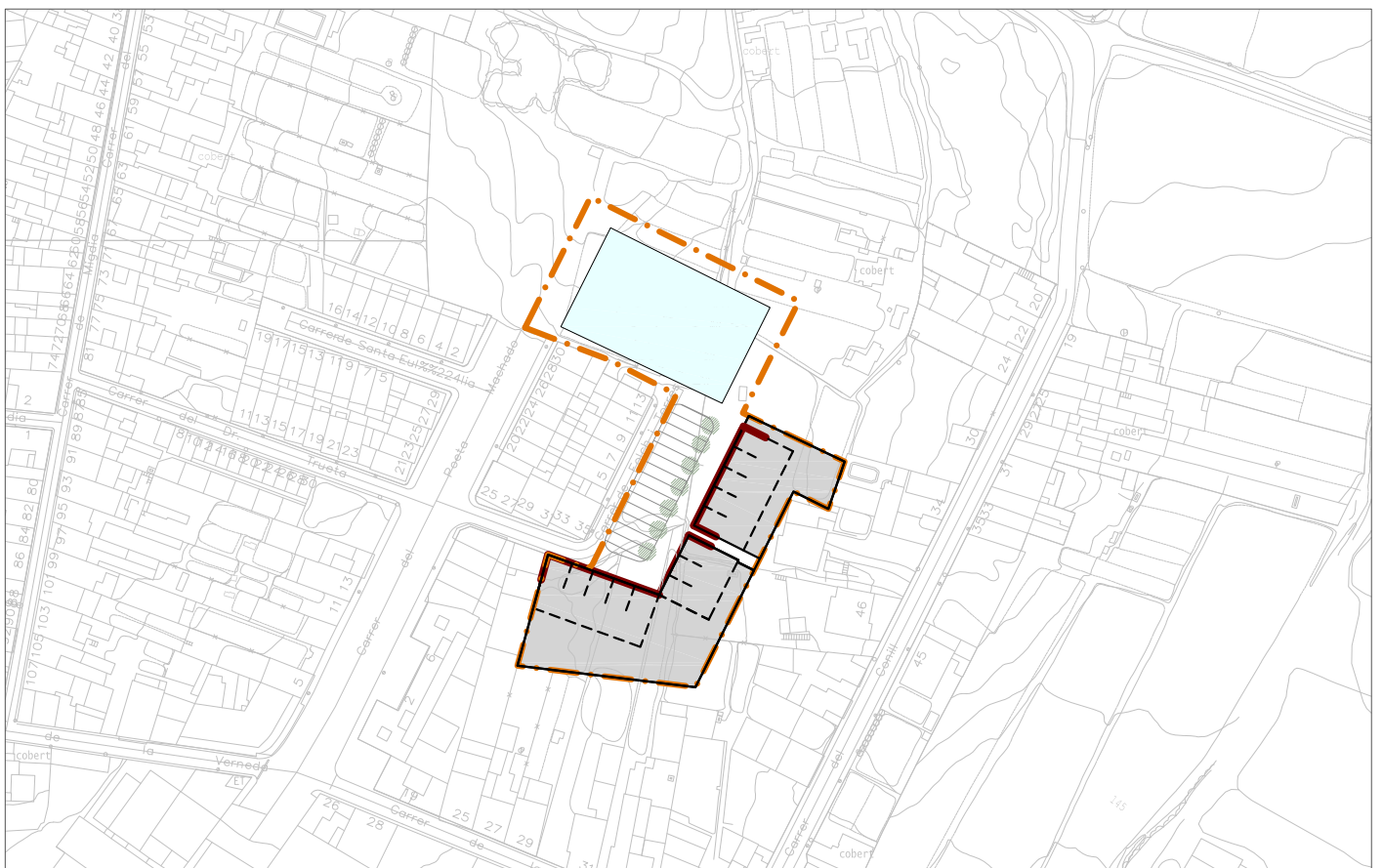


estat actual



critèris d'ordenació del sòl

superfície de l'àmbit: 5.890 m2



imatge (ordenació no vinculant)

ordenació del sòl
VINCULANT

- àmbit de planejament
- viari
- espais lliures / equipaments

- àmbit d'aprofitament privat
- traçat viari no vinculant

NO VINCULANT

- intensitat edificatòria
- espais lliures / equipaments
- edificació

PMU B01 CAN CARBÓ

1. ÀMBIT:

Àmbit extens que se situa al nord-est de la població, entre els límits de El Firal i la traça de la riera Susvalls, per sobre de la directriu del carrer de l'Empordà, i s'estén entre el carrer d'Enric Corís, al final dels carrers del Migdia, de la Bisbal, del de Santa Pellaia. La seva superfície és de 40.574 m².

2. OBJECTIUS:

- Garantir la continuïtat de la futura via de circumval·lació interna (Poeta Machado) tot resseguint el peu del turó i fins a la cruïlla amb la carretera de la Bisbal.
- Protegir i incorporar una important reserva d'espais lliures públic i equipaments entorn a l'eix de la Riera Susvalls.
- Dotar d'una certa varietat de tipologies edificatòries aquest sector, combinant unifamiliars aïllades, amb fileres i blocs plurifamiliars.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CAN CARBÓ		PMU. B01	
àmbit (m ²)		40.574	
Sòl PRIVAT (m²)	<i>màxims</i>	51,1 %	20.749
Sòl PÚBLIC (m²)	<i>mínims</i>	48,9 %	19.825
Zones verdes i espais lliures (2)		18,8 %	
Equipament (3)		11,1 %	
Viari (1)		18,9 %	
edificabilitat bruta (m²st/m²s)		22.316	0,55
densitat (habitatges/ha)			40
nº màxim d'habitatges (hab)			162

- Cessió del sòl amb aprofitament: Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar:

Agrupacions Residencial en Filera (clau E) i Residencial unifamiliar aïllada (clau H) i Residencial plurifamiliar en Bloc Aïllat (clau I)

- Condicions específiques de l'ordenació: la disposició de les tipologies edificatòries respectarà un criteri de densificació entorn a la cruïlla amb la carretera de la Bisbal.
- En el moment de desenvolupar el PMU es tindran en compte les disposicions que considera la DPTOP per la carretera de La Bisbal.
- Ús predominant residencial i comercial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de cooperació. El sector pot ésser objecte de desenvolupament de subsectors d'acord amb el que disposa l'article 93 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari, dels espais lliures i zones verdes i a la cessió de l'espai d'equipaments.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m ²)	Habitatge	Habitatge	nºHabitatges Total	Densitat	Densitat
	Renda lliure sostre (m ²)	Protecció Pública sostre (m ²)		Total	Hab.Renda lliure (hab/ha)
18.968	13.278	5.691	162	40	22,5
85	70 %	30 %			

(Per calcular el nombre d'habitatges acollits a aquest règim s'ha establert un promig de 80 m² construïts per habitatge)

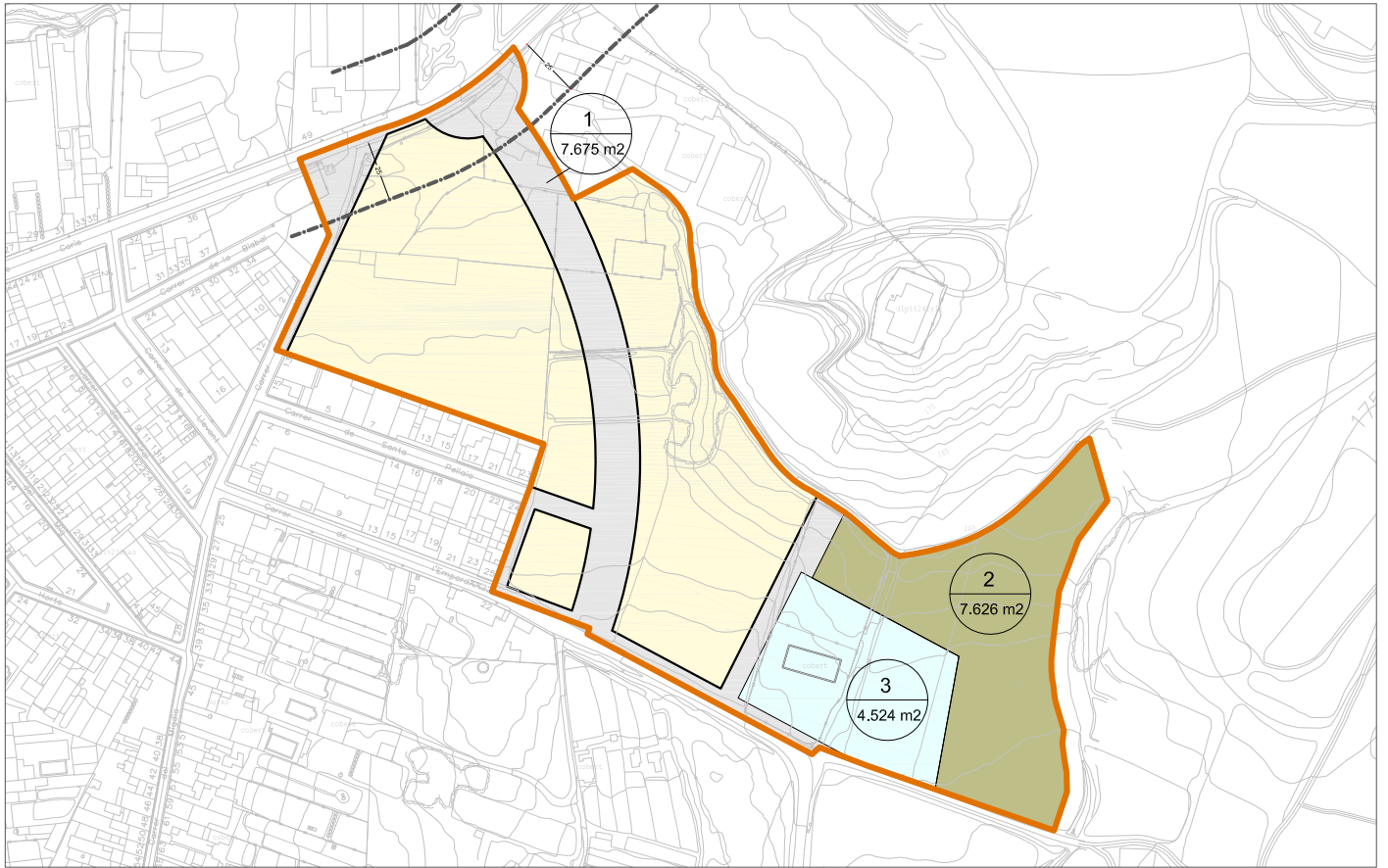


emplaçament

1 / 15.000

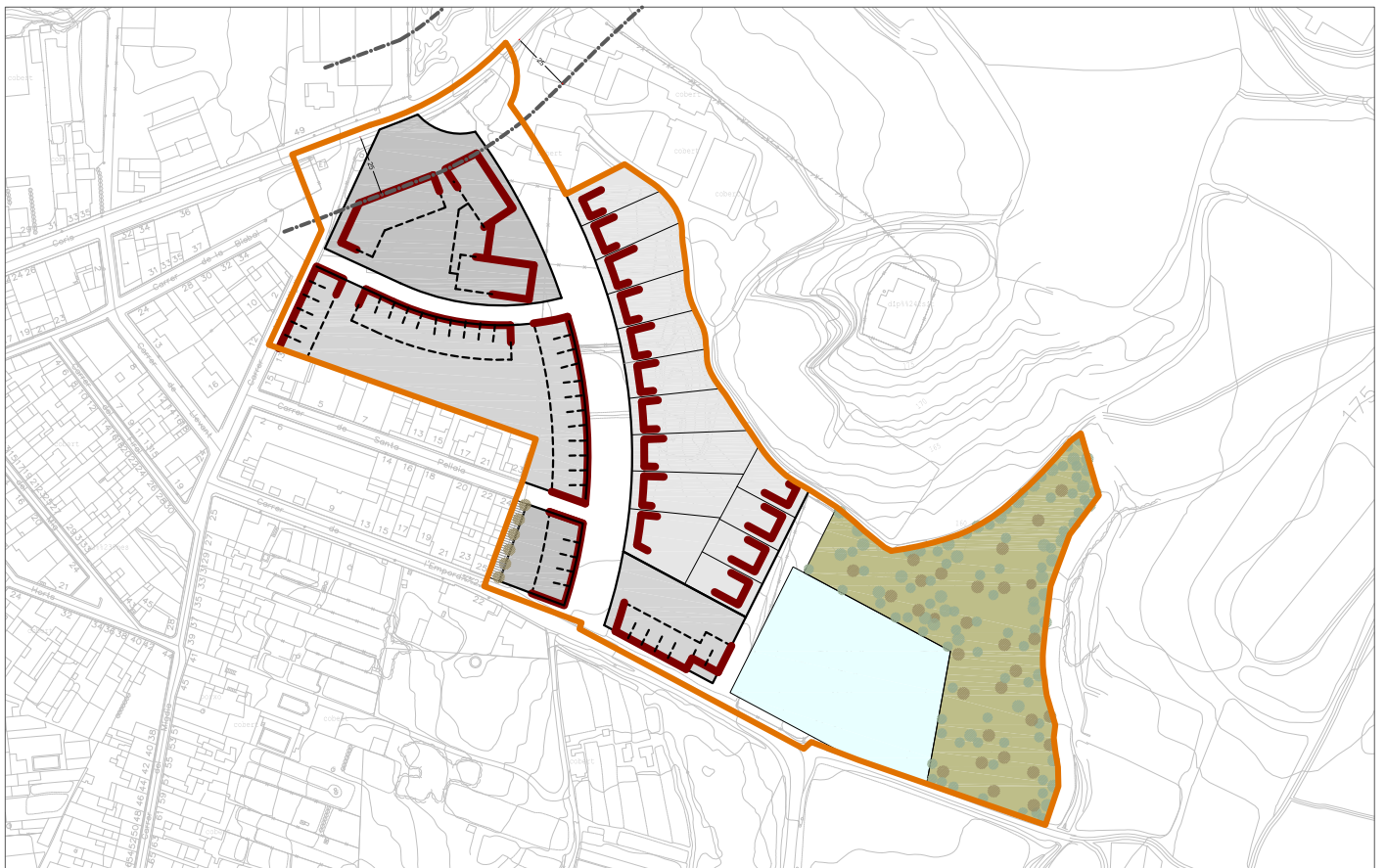


estat actual



critèris d'ordenació del sòl

superfície de l'àmbit: 40.574 m2






imatge (ordenació no vinculant)

ordenació del sòl
VINCULANT

-  àmbit de planejament
-  àmbit d'aprofitament privat
-  viari
-  traçat viari no vinculant
-  espais lliures / equipaments

NO VINCULANT

-  intensitat edificatòria
-  espais lliures / equipaments
-  edificació

PMU B02 POETA MACHADO

1. ÀMBIT:

Situat per sobre de la directriu del carrer de l'Empordà, i es correspon en part amb l'àmbit de la Unitat d'Actuació VII del mateix nom. En el seu extrem oriental, limita amb la traça de la Riera Susvalls i s'estén en continuïtat amb els àmbits de PMU. B01-B03 i A08 i A09. La seva superfície és de 31.018 m2.

2. OBJECTIUS:

- Garantir la continuïtat del carrer Poeta Machado, del Folch i Torres i del carrer del Conill
- Incorporar dins dels límits del Sòl Urbà, un important espai lliure entorn de la riera Susvalls, als darreres del carrer del Conill.
- Dotar d'un espai lliure l'àmbit central d'aquest sector de creixement, a l'entorn de Poeta Machado.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

POETA MACHADO	PMU. B02	
àmbit (m ²)		31.018
Sòl PRIVAT (m²) <i>màxims</i>	35,4 %	10.980
Sòl PÚBLIC (m²) <i>mínims</i>	64,6 %	20.038
Zones verdes i espais lliures (2)	37,5 %	
Viari (1)	27,1 %	
edificabilitat bruta (m2st/m2s)	17.060	0,55
densitat (habitatges/ha)		40
nº màxim d'habitatges (hab)		124

- Cessió del sòl amb aprofitament: Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar:

Grupacions Residencial en Filera (clau E) | Residencial plurifamiliar en Bloc Aïllat (clau I)

- Condicions específiques de l'ordenació: es preveu un àmbit de major densitat (amb blocs plurifamiliars) a l'entorn de l'àmbit central, sobre Poeta Machado i les dotacions que s'hi preveu emplaçar.
- Ús predominant residencial i comercial. Veure també Capítol IV, Títol III: *Paràmetres reguladors d'usos i activitats*.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de compensació bàsica. El sector pot ésser objecte de desenvolupament de subsectors d'acord amb el que disposa l'article 93 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari, i dels espais lliures públics i zones verdes.
- Es considera obligatòria la constitució d'un junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

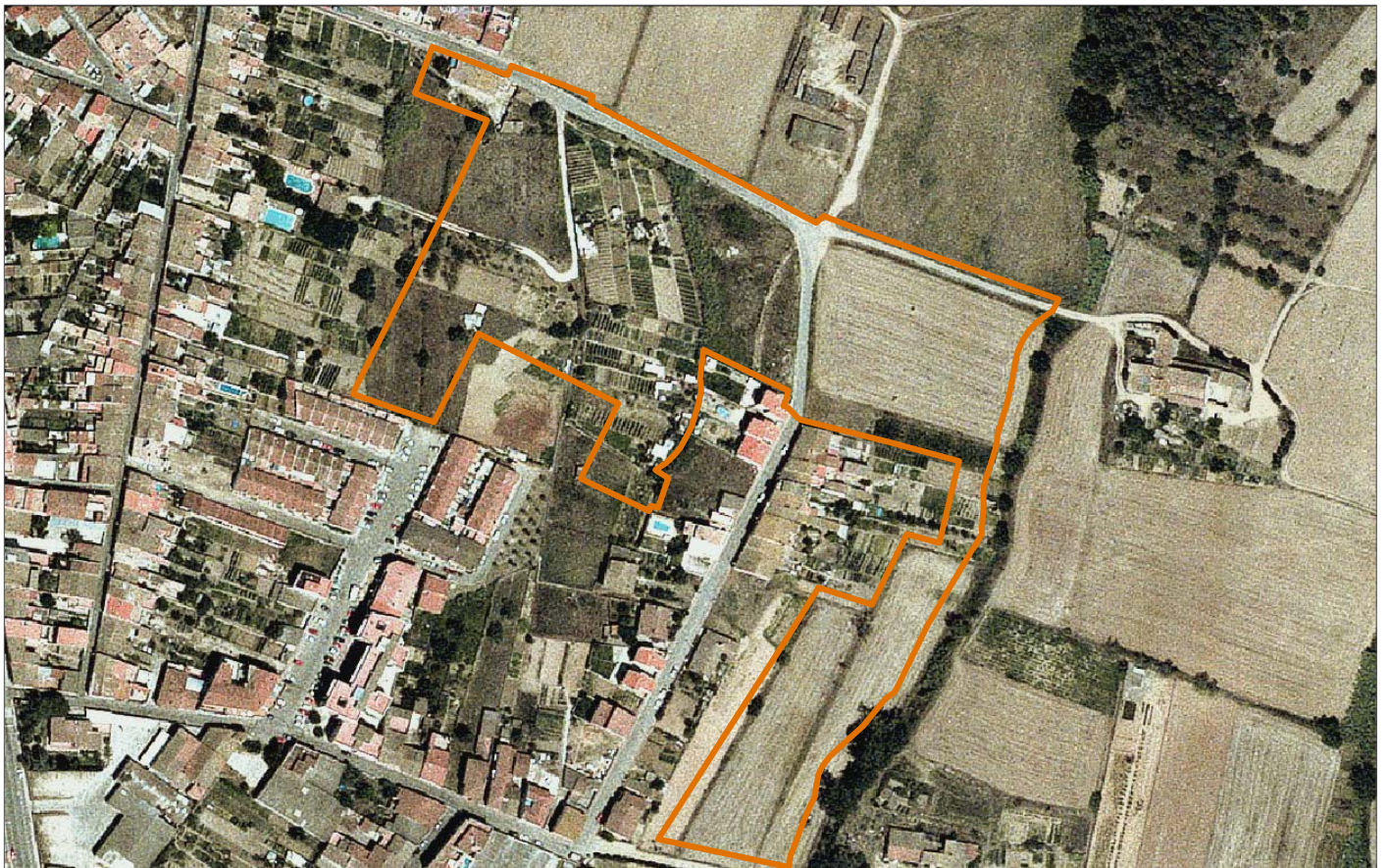
SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM (m ²)	Habitatge	Habitatge	nºHabitatges Total	Densitat	Densitat
	Renda lliure sostre (m ²)	Protecció Pública sostre (m ²)		Total	Hab.Renda lliure (hab/ha)
14.501	10.151	4.350	124	40	22,5
85	70 %	30 %			

(Per calcular el nombre d'habitatges acollits a aquest règim s'ha establert un promig de 80 m2 construïts per habitatge)



emplaçament

1 / 15.000

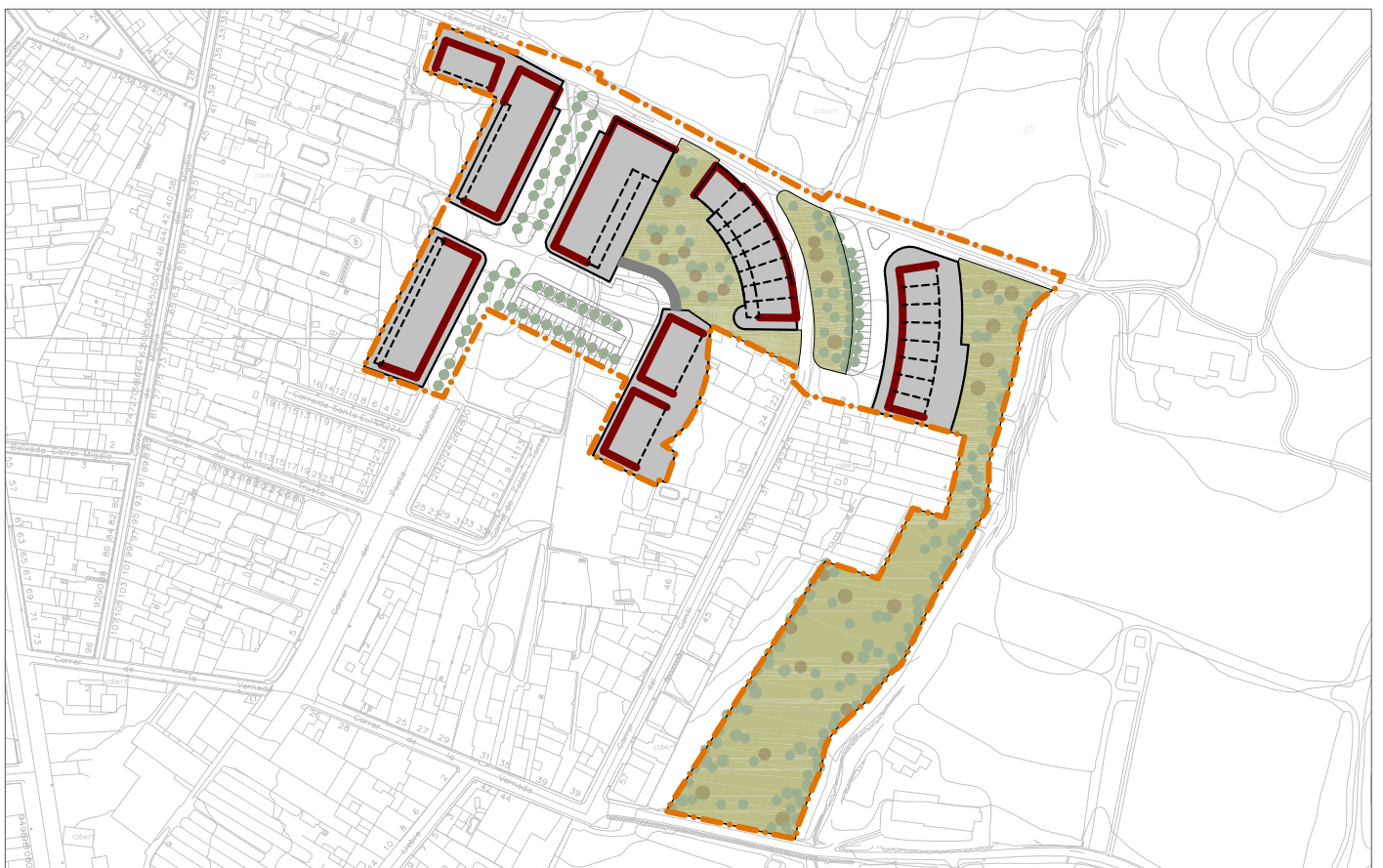


estat actual



critèris d'ordenació del sòl

superfície de l'àmbit: 31.018 m2



imatge (ordenació no vinculant)

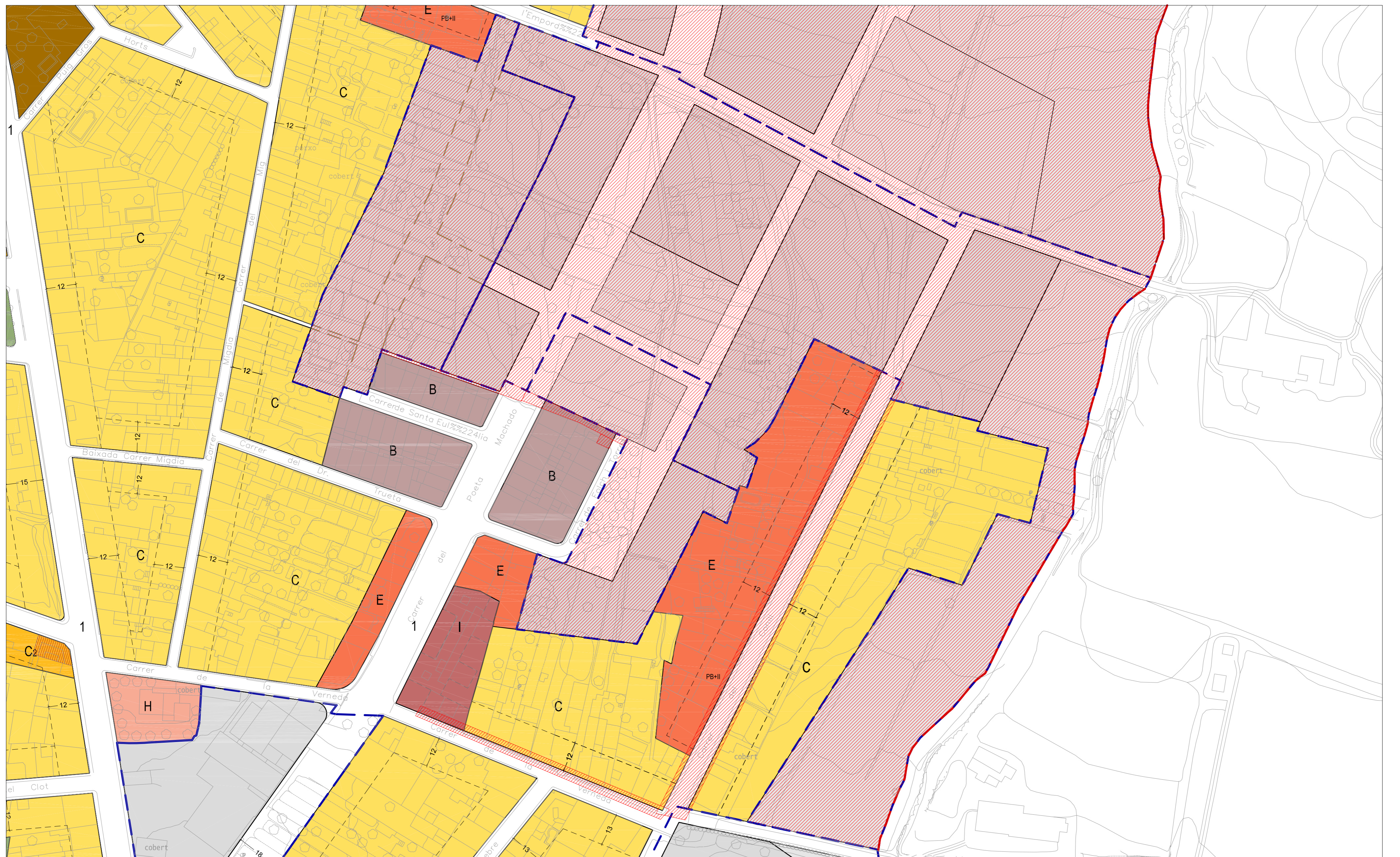
ordenació del sòl
VINCULANT

- àmbit de planejament
- àmbit d'aprofitament privat
- viari
- traçat viari no vinculant
- espais lliures / equipaments

NO VINCULANT

- intensitat edificatòria
- espais lliures / equipaments
- edificació

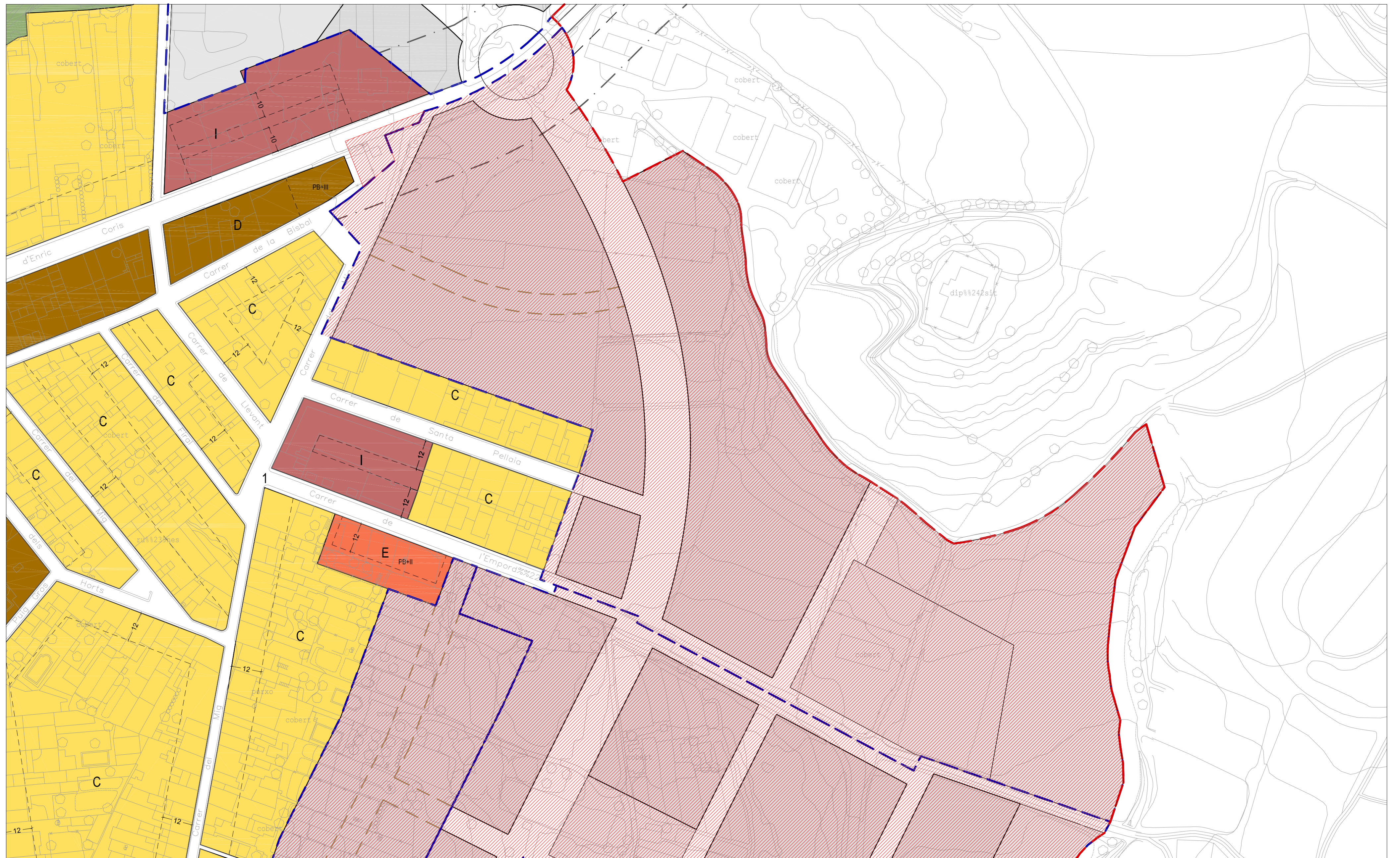
VI. ÀMBIT DE SUSPENSÍÓ DE LLICÈNCIES



SISTEMES	ZONES
1. sistema viari urbà	A. casc antic
1A. sistema d'aparcaments	A1. protecció integral de fedificació
1T. sistema viari territorial	A2. conservació de façana
2. places, parcs i jardins	A3. conjunts homogenis
2H. sistema hidrològic	A4. conservació d'espais lliures
3. sistema d'equipaments	B. conjunts urbanístics
4. sistema de serveis urbans	C. illes amb pati
Edificis del Catàleg del Patrimoni	C1. conj. volumètrica homogenia
	C2. edificacions singulars
	C3. suburbana aïllada
	C4. condicions específiques
	D. illes compactes
	E. agrup. residencials en filera
	F. agrup. industrials mitgeres
	G. agrupacions d'ús mixte
	H. residencial unifamiliar aïllada
	I. res. plurifamiliar en bloc aïllat
	J. industrial aïllada
	k. usos terciaris

ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE L·LICÈNCIES

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA Serveis Tècnics Municipals <small>Adreça: Rambla Onze de Setembre, 107 - 17244 - Cassà de la Selva Telèfon: 972 464370 - Fax: 972 464371 e-mail: ajuntament@cassa.cat</small>	TEXT REFÒS - MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 11 DEL POU DE CASSÀ DE LA SELVA DE REGULARITZACIÓ DELS LÍMITS I ORDENACIÓ BàSICA DEL PMU B02; LÍMITS DELS PMU A08, PMU A09 I PMU B01; I ALINEACIONS DELS CARRERS CONILL, VERNEDA I FOLCH I TORRES PLÀNOL, ÀMBIT SUSPENSIÓ DE L·LICÈNCIES E 1/1000 dinA2
JORDI FABRELLAS I SURIA Arquitecte municipal	DATA: SETEMBRE 2020 PLÀNOL NÚM. 07



- SISTEMES**
- 1. sistema viari urbà
 - 1A. sistema d'aparcaments
 - 1T. sistema viari territorial
 - 2. places, parcs i jardins
 - 2H. sistema hidrològic
 - 3. sistema d'equipaments
 - 4. sistema de serveis urbans
 - Edificis del Catàleg del Patrimoni
- ZONES**
- A. casc antic
 - A1. protecció integral de fedificació
 - A2. conservació de façana
 - A3. conjunts homogenis
 - A4. conservació d'espais lliures
 - B. conjunts urbanístics
 - C. illes amb pati
 - C1. conj. volumetria homogènia
 - C2. edificacions singulars
 - C3. suburbana aïllada
 - C4. condicions específiques
 - D. illes compactes
 - E. agrup. residencials en filera
 - F. agrup. industrials mitgeres
 - G. agrupacions d'ús mixte
 - H. residencial unifamiliar aïllada
 - I. res. plurifamiliar en bloc allat
 - J. industrial aïllada
 - k. usos terciaris

ÀMBIT DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA Serveis Tècnics Municipals <small>Adreça: Rambla Onze de Setembre, 107 - 17244 - Cassà de la Selva Telèfon: 972 464370 - Fax: 972 464371 e-mail: ajuntament@cassa.cat</small>		TEXT REFÓS - MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 11 DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA DE REGULARITZACIÓ DELS LIMITS I ORDENACIÓ BÀSICA DEL PMU B02; LIMITS DELS PMU A08, PMU A09 I PMU B01; I ALINEACIONS DELS CARRERS CONILL, VERNEDA I FOLCH I TORRES PLÀNOL, ÀMBIT SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES E 1/1000 dinA2
JORDI FABRELLAS I SURIA Arquitecte municipal		
DATA: SETEMBRE 2020	PLÀNOL NÚM. 08 066	

VII. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT

VII. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT

JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE.

AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA AL SECTOR I EL SEU ENTORN.

D'acord amb el que s'estableix a l'article 59.3.c del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i en l'article 71 del Decret 305/2006 de 16 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme, es redacta el present estudi de mobilitat, respectant el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en compliment de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

L'objecte d'aquest estudi és analitzar i proposar mesures correctores per a una mobilitat més sostenible, tant pel sector com pel seu entorn. Incorpora una anàlisi de les necessitats futures de mobilitat generades pel desenvolupament de l'àmbit i proposa mesures d'actuació, sent les que afecten al sector aplicades en les determinacions del Projecte d'Urbanització.

Per a la mobilitat de les persones i mercaderies a la ciutat s'utilitzen diversos mitjans de transport, a vegades compatibles sobre un mateix espai, però a vegades reduint uns la seguretat i rapidesa dels altres.

Tots els mitjans de mobilitat són importants a la ciutat perquè es complementen entre si. La mancança de força plans de mobilitat ha estat la de centrar-se tan sols en un d'aquests sistemes, el trànsit motoritzat, i freqüentment en una part, el vehicle privat.

L'enfocament amb què es planteja aquest informe, és cercar potenciar totes les possibilitats de mobilitat, mitjançant l'especialització de parts de la xarxa viària per als diferents mitjans, de forma que no s'interfereixin en el seu funcionament, resolent les incompatibilitats que poguessin sorgir entre ells. És aquest el sentit recollit pel concepte de mobilitat sostenible.

MEMÒRIA.

1.-Dades de partida.

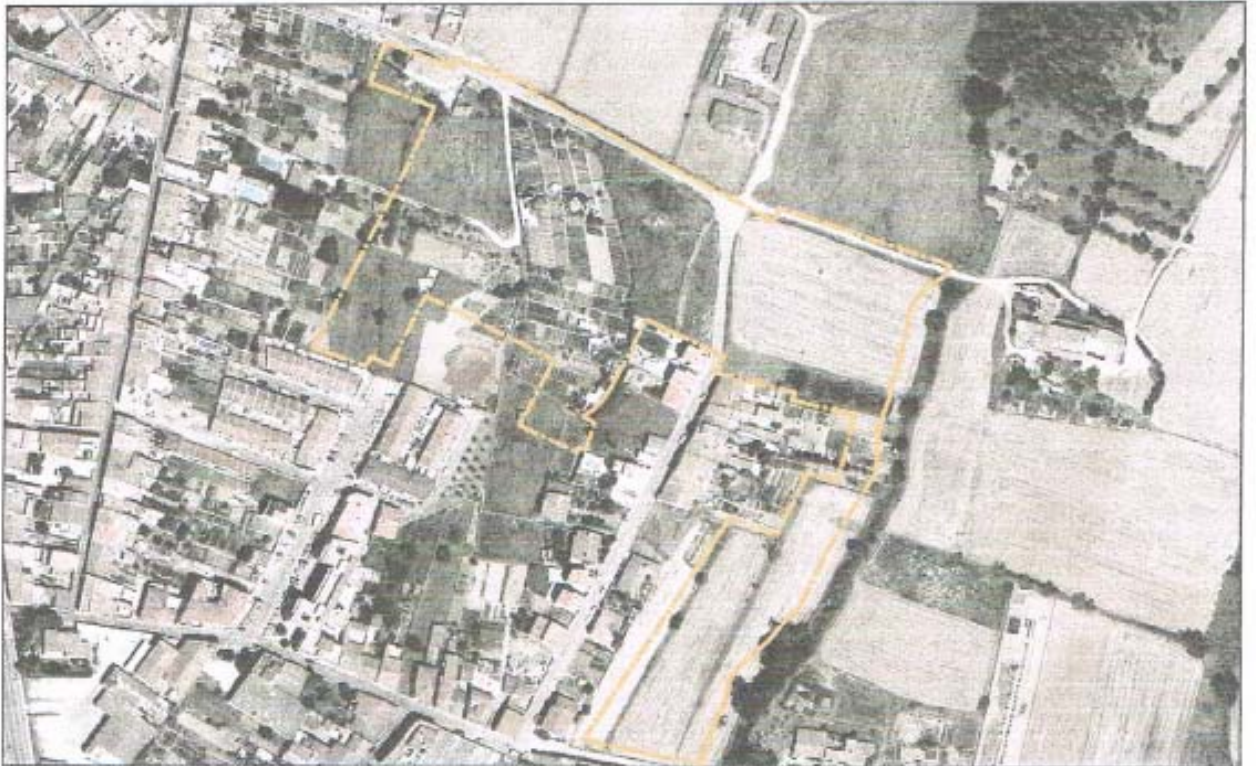
Les dades bàsiques de partida per a redactar aquest estudi, són les que consten a l'Ajuntament de Cassà de la Selva, dades extretes de consultes de l'Institut d'estadística de Catalunya, del Pla d'aforament de la direcció de carreteres i el mapa de tràfic del Ministeri de Foment entre d'altres. A més s'han seguit les indicacions i ràtios que s'estableixen en el Decret 344/2006.

El sector PMU B02 POETA MACHADO, correspon als terrenys situats a la part est del municipi, situat entre el carrer de l'Empordà a nord, la riera de Susvalls a est i amb continuïtat amb els àmbits de planejament derivat, com són el PMU B01, B03, A08, A09, amb una superfície de 31.018,62 m², de la que es desenvoluparà el subsector 1, de 3.455,35 m² de superfície, situat a l'extrem del carrer del Conill, de forma estratègica, que permet amb la nova ordenació parcial, donar continuïtat al carrer del Conill amb el carrer de l'Empordà i ordenar l'espai contigu al mateix.



emplaçament

1 / 15.000



Aquest sector es localitza a l'entrada sud de Cassà de la Selva, després de la primera rotonda que divideix el carrer de Marina amb la carretera de Girona a Sant Feliu de Guíxols C-250a, embocant pel carrer de la Llebre. Això li dona a l'àmbit bona accessibilitat a tots nivells, regional, com local i urbà.

Per determinar les característiques bàsiques de la mobilitat urbana, es relacionen les principals dades socioeconòmiques que intervenen en la generació i la distribució espacial dels desplaçaments per la ciutat:

-POBLACIÓ(2015)	9.922
-TAXA DE CREIXEMENT DEMOGRÀFIC (últims 5 anys)	2,95%
-TOTAL HABITATGES FAMILIARS (2011)	4.642

-POBLACIÓ OCUPADA (2011)	4.217
-ESTRUCTURA LABORAL DE LA POBLACIÓ RESIDENT (2014)	
INDÚSTRIA	809 22,06%
SERVEIS	862 23,50%
CONSTRUCCIÓ	236 6,43%
AGRICULTURA	46 1,25%
-POBLACIÓ EN EDAT ESCOLAR	1.714

-TAXA DE MOTORITZACIÓ. VEHICLES PER MIL HABITANTS	725
---	-----

El parc mòbil actual del municipi es compon en un 67% de turismes, un 8% de motocicletes i un 20% de vehicles industrials.

COMPOSICIÓ DEL PARC MÒBIL

-MOTOCICLETES	640	8,43%
-TURISMES	5.078	66,90%
-VEHICLES INDÚSTRIALS	1.533	20,20%
-ALTRES	339	4,47%
TOTAL	7.590	

La mobilitat obligada, desplaçaments residència - treball/estudi, s'utilitza com indicador de la mobilitat urbana del municipi de Cassà de la Selva, aquestes dades són:

	TREBALL	ESTUDI	TOTAL
-DESPLAÇAMENTS DIARIS DINS MUNICIPI	2.220	141	2.361
-DESPLAÇAMENT DEL MUNICIPI A FORA	1.408	275	1.683
-DESPLAÇAMENT DE FORA AL MUNICIPI	1.089	59	1.148
-DESPLAÇAMENTS INTERNS AMB TRANSPORT PÚBLIC	22	10	32
-DESPLAÇAMENTS INTERNS AMB VEHICLE PRIVAT	1.916	109	2.025
-DESPLAÇAMENTS INTERNS AMB ALTRES MITJANS	18	2	20
-DESPLAÇAMENTS AMB DESTINACIÓ A FORA EN TRANSPORT PÚBLIC	31	70	101
-DESPLAÇAMENTS AMB DESTINACIÓ A FORA EN VEHICLE PRIVAT	1.088	12	1.209

-DESPLAÇAMENTS DES DE FORA EN TRANSPORT PÚBLIC	34	29	63
-DESPLAÇAMENT DES DE FORA EN VEHICLE PRIVAT	1.022	26	1.048

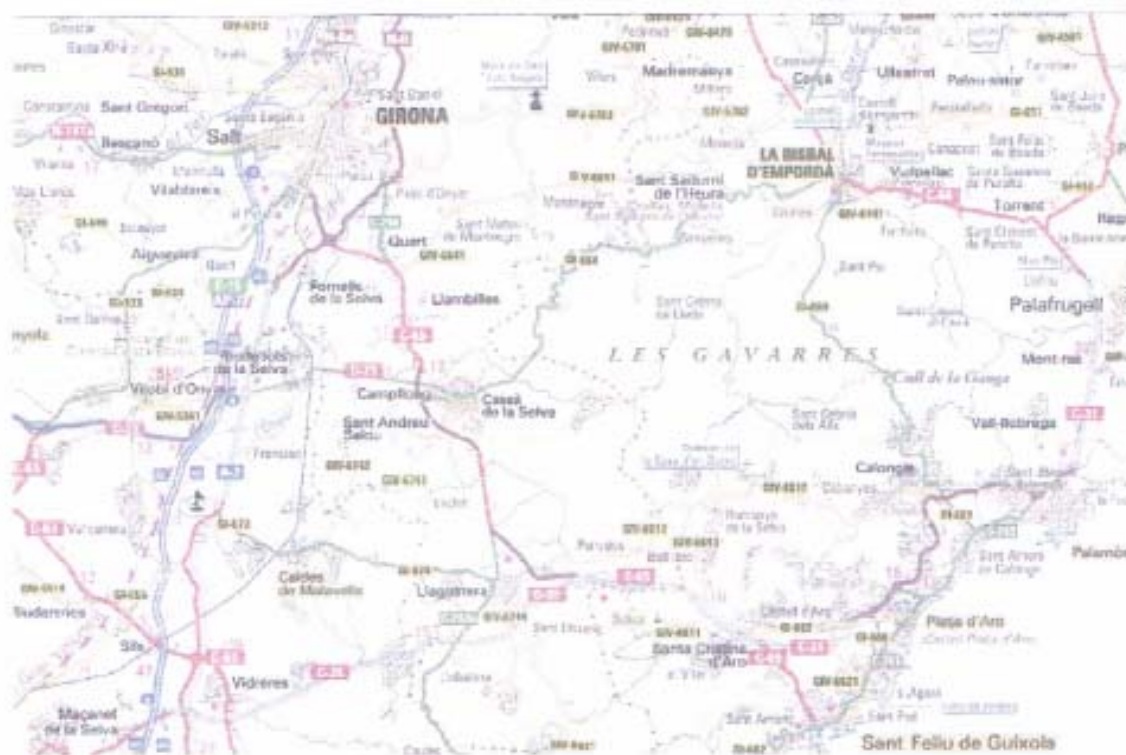
Aquestes dades socioeconòmiques del municipi permeten categoritzar i quantificar la demanda de desplaçaments i la seva distribució segons els diferents mitjans de transport. A més, es consideren les dades de l'Enquesta de Mobilitat Quotidiana realitzada l'any 2006 on, per les comarques gironines, dona la següent distribució modal.

-VEHICLE PRIVAT	51,80%
-TRANSPORT PÚBLIC	4,60%
-A PEU-BICICLETA	43,60%

El terme municipal de Cassà de la Selva es troba connectat regionalment per la carretera C-65 Girona – Sant Feliu de Guíxols, a més de les carreteres comarcals GIV-6741 a Caldes de Malavella, la GI-664 a la Bisbal i permet una bona centralitat regional mitjançant l'autopista AP7 i la carretera N-II.

Al següent plànol es mostra la ubicació en relació a la xarxa viària regional i el teixit urbà consolidat. La qual cosa permet observar que malgrat la seva localització perifèrica, té una bona situació amb relació a l'accessibilitat a la xarxa viària regional i local.

Amb relació a la topografia, l'àmbit presenta el punt més alt a l'extrem nord del sector i a partir d'aquí els pendents es dirigeixen en sentit sud-oest, presentant el carrer un mínim pendent considerant-lo planer.



Les variables que es tenen en compte per la definició de les principals àrees de generació/atracció de desplaçaments és la diferenciació dels usos del sòl. Els espais destinats a equipaments comunitaris, els sectors adreçats a activitats econòmiques, els parcs i espais verds i els sectors comercials, de serveis i hotelers, es consideren els principals punts d'atracció dels desplaçaments. Els sectors residencials es consideren àrees de generació de desplaçaments interns.

La xarxa viària bàsica del municipi de Cassà de la Selva dóna resposta a bona part dels desplaçaments de vehicles en el municipi, caracteritzada per les seves connexions externes, origen o destí amb els municipis veïns.

Els carrers que configuren la xarxa viària al nucli són l'antiga carretera C-250, també anomenada carretera Provincial i de Marina, segons els trams, l'eix conformat per la Rambla Onze de Setembre, Passeig del Ferrocarril i carrer de la Via. El carrer de Germà Agustí i el carrer d'Enric Coris.

Complementen aquesta vialitat bàsica, l'eix format pels carrers de Cervantes, del Raval, del Progrés i del Molí, i el carrer Germà Agustí, amb la funció de xarxa viària secundària, distribuint els petits fluxos locals.

Es mostra a continuació el trànsit mitjà anual de les principals carreteres i autovies que creuen el municipi en hores punta (xarxa viària bàsica).

	IMD Veh/dia	TRÀNSIT PUNTA Veh/hora
-CARRETERA C-65	16.200	1.620
-GIV-6741	2.200	220
-GI-664	1.900	190
-C-250a	4.400	440

2.-Determinació de la mobilitat generada.

Les propostes pel sector PMU B02 POETA MACHADO, a Cassà de la Selva, tenen per objectiu principal donar compliment a les determinacions del POUM de Cassà de la Selva, és a dir, donar continuïtat al carrer del conill amb el carrer de l'Empordà i ordenar l'espai contigu al mateix, determinant un important àmbit de protecció sobre la riera de Susvalls.

- Delimitació de l'àmbit d'actuació mitjançant topogràfic.
- Delimitació de zones i sistemes.
- Aprofitar l'espai de protecció de la riera de Susvalls per tal de generar un parc urbà lineal. El POUM reforça la idea de continuïtat de les zones verdes urbanes, imperant a més, la preferència pel reconeixement dels cursos fluvials com a veritables eixos estructurals de l'espai públic. Així la riera de Susvalls pren, dintre del planejament, un clar protagonisme després de ser poc considerada en desenvolupaments anteriors. Al llevant, la traça de la riera esdevé el nou límit urbà de referència, i els nous Plans de Millora que es desenvoluparan en aquest sector, aconseguiran unir-se en una suma de zones verdes disposades linealment sobre aquesta traça que, en la seva suma, formaran un parc urbà lineal de més de 700 m, des del giratori davant les cases barates, fins el turó del dipòsit de les aigües. És aquesta una actuació d'una gran importància, des del punt de vista de l'ordenació de tot el sector de llevant, per la definició d'un element de primer ordre, dins de l'estructura general dels espais lliures i de transició entre el sòl urbà i no urbanitzable.

- Desenvolupar els principis que inspiren el Text Refós de la Llei d'urbanisme i el seu Reglament, sobretot pel que fa a l'assoliment d'un desenvolupament urbanístic sostenible en relació a la utilització racional del territori, comptabilitzant el creixement i dinamisme econòmics necessaris, la cohesió social, el respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- Preveure una normativa adequada per tal de regular les construccions, els espais lliures privats i els públics de forma coherent.
- Ordenar l'àmbit d'aquest sector de manera que es conformin espais en consonància amb les característiques morfològiques del territori i l'entorn més immediat.
- Actuació medi ambiental adequada a les condicions de l'entorn, incorporant les mesures necessàries per tal de minimitzar els efectes d'aquest desenvolupament urbanístic.
- Respectar els criteris del planejament urbanístic i territorial vigent i en tràmit.

La proposta d'ordenació s'adapta perfectament a la topografia del terreny, solucionant els desnivells que presenta, amb una ordenació semblant a la proposada del POUM, en quan a volums i usos, recolzada sobre el vial que uneix el carrer del Conill amb el carrer de l'Empordà, delimitada a nord i part del sud i oest per futurs espais de planejament derivat, a sud per trama urbana existent, a est per un important espai lliure entorn de la riera Susvalls i un espai lliure a l'àmbit central d'aquest sector de creixement.

L'únic carrer dins l'àmbit d'actuació, és prolongació del carrer del Conill fins connectar amb el carrer de l'Empordà, carrer que en futures intervencions es preveu que connecti amb la rotonda d'entrada al poble. Actualment s'accedeix des d'un carrer paral·lel anomenat carrer de la Llebre. Aquesta proposta d'ordenació de la vialitat del sector dona resposta a una mobilitat òptima.

L'ordenació del sector preveu com ús principal el residencial, sent les seves intensitats d'edificació i superfícies les següents:

-SOSTRE D'ÚS RESIDENCIAL	17.060,24 M2
-SÒL DE ZONES VERDES	11.634,91 M2

Per determinar el nombre de desplaçaments que generarà el sector, activitats i usos del sòl previstos, s'utilitzen els ràtios de desplaçaments generats per dia tal com són definits a l'annex 1 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, que són:

	DESPLAÇAMENTS GENERATS/DIA	MOBILITAT VIATGES/DIA
-ÚS RESIDENCIAL	10 viatges / 100m2. de sostre	170,60
-ZONES VERDES	5 viatges / 100 m2.de sòl	58,17
TOTAL		228,77

Per a l'anàlisi dels nivells de servei dels vials i accessos que integren la xarxa viària, es proposa una distribució del trànsit diari amb dos indicadors: d'una banda, la quantificació del trànsit punta com a percentatge del trànsit mitjà diari i d'altra banda, la distribució per sentit de circulació, entrada/sortida al matí i a la tarda, amb el que tenim els següents indicadors.

Distribució temporal de la mobilitat generada.

	MATÍ		TARDA	
	Punta	Entrada/sortida	Punta	Entrada/sortida
ÚS RESIDENCIAL	8%	2/12	10%	12/5
	(14)		(17)	

La distribució modal de la mobilitat es considera segons la composició actual de la mobilitat al municipi, amb les correccions corresponents al component urbanístic i de localització del sector. La proposta de distribució modal es mostra a continuació:

-VEHICLE PRIVAT	55%
-TRANSPORT PÚBLIC	0%
-A PEU I BICICLETES	45%

Seguidament es detalla l'aplicació d'aquests indicadors de distribució modal, temporal i per sentit (entrada - sortida), pels diferents medis de transport.

Distribució de la mobilitat generada (vehicles/h)

	MATÍ		TARDA	
	Entrada	Sortida	Entrada	Sortida
-VEHICLE PRIVAT	2	6	7	2
-TRANSPORT PÚBLIC	0	0	0	0
-A PEU-BICICLETA	2	4	6	2
TOTAL	4	10	13	4

Segons les línies de desig dels desplaçaments, es planteja una hipòtesi de distribució del flux de vehicles, equivalent percentualment als ingressos i tenint en compte els camins mínims segons les destinacions. Tenint en compte la simplicitat de l'esquema de distribució de trànsit de l'àmbit, només un únic eix i dos punts de connexió a la xarxa exterior, a la carretera C-250a, Carretera de Marina (entrada) i a la part nord a la carretera GI-664 a la Bisbal (sortida), amb connexió a la carretera Marina.

Seguidament es mostra els trànsits punta (vehicles /h) punt d'enllaç.

PUNT D'ENLLAÇ	ASSIGNACIÓ TRANSIT	MATI		TARDA	
		Entrada	Sortida	Entrada	Sortida
CTRA MARINA	100%	2	6	7	2
TOTAL	100%	2	6	7	2

L'assignació de la mobilitat a la xarxa viària ha estat realitzada amb el supòsit que es mantingui l'actual distribució dels mitjans de transport al municipi, per ser el cas més desfavorable als efectes de les càrregues futures en els carrers de la xarxa viària bàsica.

Els desplaçaments previsibles en vehicle privat han estat assignats a la xarxa en simple assignació al camí de temps mínim, sempre que la càrrega futura estigués per sota d'un 75% de la capacitat de l'àrea - supòsit que es compleix en tota l'assignació, no havent estat necessària l'aplicació d'altres algorismes de transposició de càrrega.

S'expressen les dades de sol·licitació de trànsit futur, en horitzó de l'any 2020, elaborades en base a una taxa anual acumulativa d'increment del 2%.

L'àmbit té una influència més directa amb la carretera de Marina.

Distribució de la mobilitat generada (vehicles/h) per carrer.

VIARI	TRÀNSIT ACTUAL PUNTA Veh/h	PROJECCIÓ Any 2020 2%	INCREMENT	TOTAL	CAPACITAT
C-250a Marina	440	536	9	545	800

Els carrers existents i els de nova construcció previstos per al sector es troben dins els marges de capacitat.

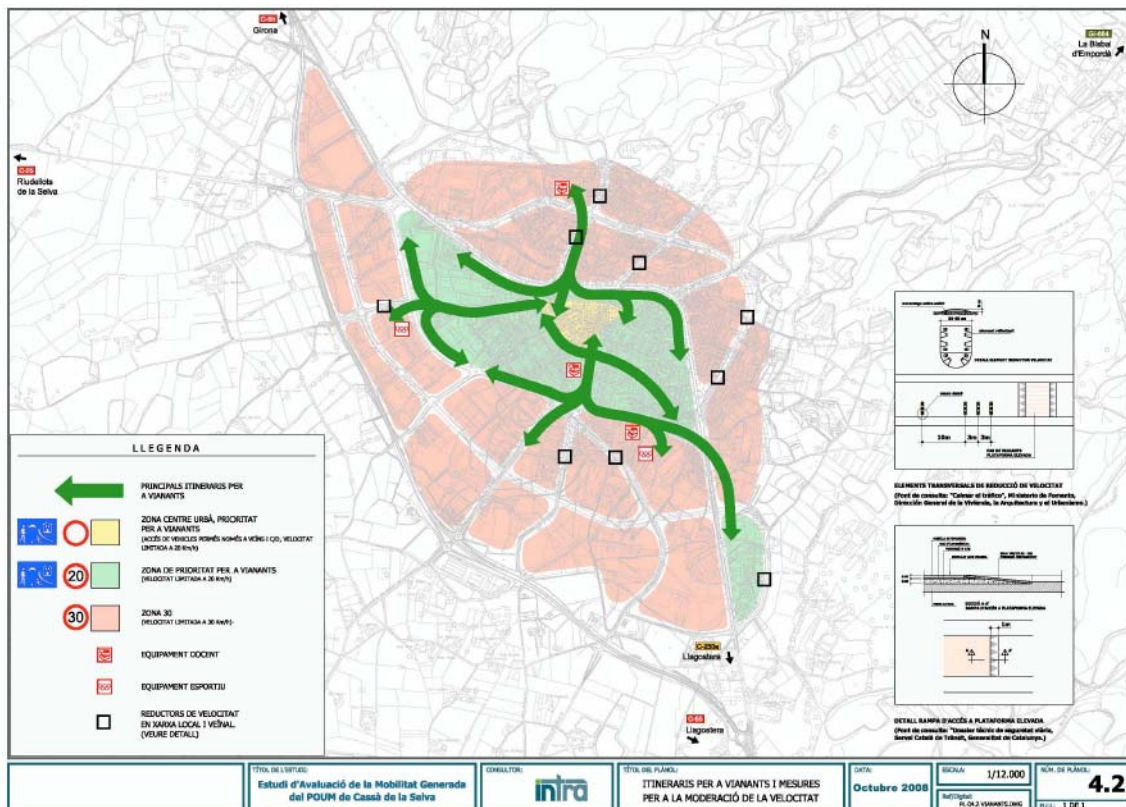
3.-La mobilitat a peu i de bicicletes.

La mobilitat a peu i amb bicicleta es presenten com els medis òptims pels desplaçaments curts i mitjans. Per la mida del municipi de Cassà de la Selva, per les característiques topogràfiques, per la disposició dels punts d'atracció dels desplaçaments, equipaments, comerç, etc. i pels seus beneficis mediambientals, és possible fomentar aquests medis de mobilitat en el sector.

Actualment el municipi disposa d'un carril per a bicicletes que forma part d'un tram de la Ruta del Carrilet que formava part de la xarxa de vies verdes de la Generalitat de Catalunya, travessa el municipi quasi perimetral, aprofitant les circumval·lacions del sector sud. A banda d'aquesta xarxa senyalitzada i exclusiva per bicicletes, els usuaris de la bicicleta com a mitjà de mobilitat, utilitzen els carrers del municipi i espais de vianants. Aquesta situació resulta compatible considerant que la majoria dels vials tenen una intensitat inferior als 2500 vehicles/dia. També són importants els recorreguts pels camins rurals.

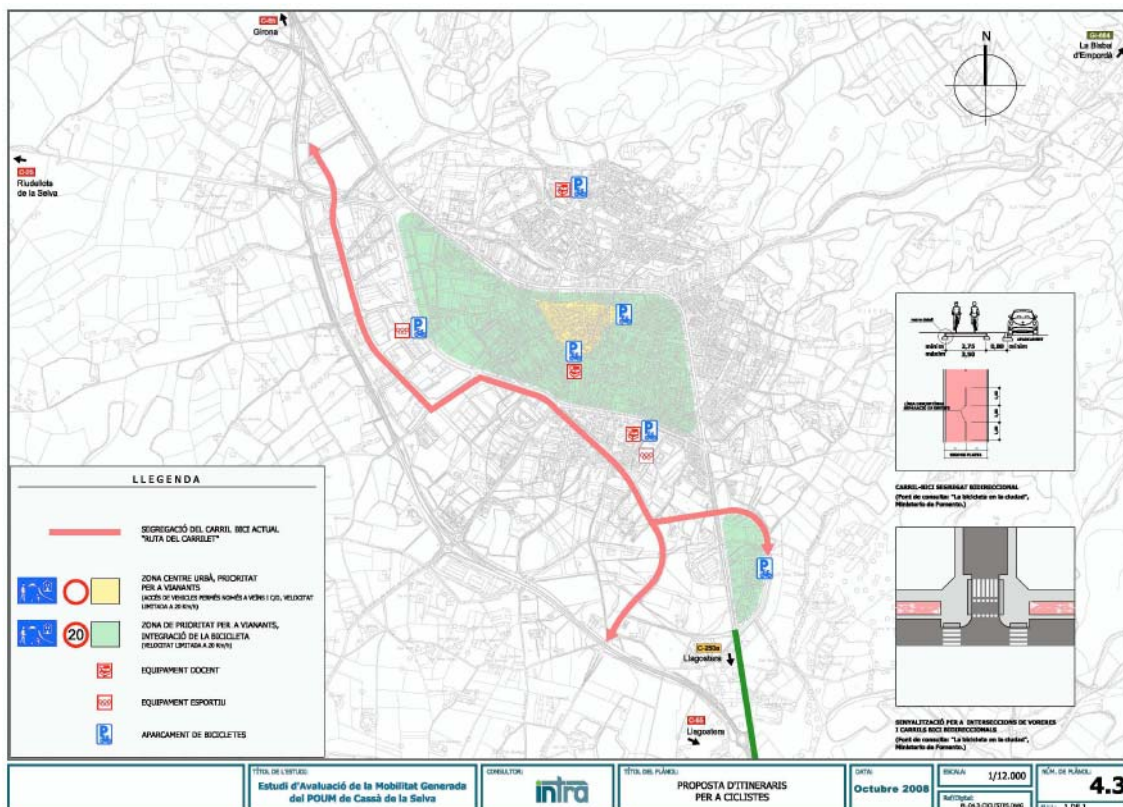
La mobilitat a peu es restringeix a les àrees més compactes del nucli urbà de Cassà de la Selva, tenint una quota de mobilitat a peu força minsa, el 10%, distribuïdes en els principals recorreguts dels vianants, per l'interior del nucli, seguint els carrers comercials, els accessos als principals equipaments escolars i esportius.

L'estudi de mobilitat del POUM proposa un seguit de recorreguts urbans que permeten crear uns itineraris cívics que relliguen els principals espais urbans del municipi. L'àmbit d'estudi es localitza perifèric a les zones proposades.



La proposta d'ordenació inclou recorreguts específics per a vianants, un d'específic a través del parc central, a la proposta de conjunt i l'altra mitjançant voreres al carrer principal a desenvolupar d'1,80 m d'amplada, que estarà adaptat d'acord amb les normes d'accessibilitat del Codi d'Accessibilitat vigent.

Amb relació a la xarxa de bicicletes, el POUM no proposa cap recorregut específic a la zona d'estudi.



No obstant, a continuació es mostra les reserves de places d'aparcament per a bicicletes fora de la via pública, en parcs, de conformitat amb el que s'estableix al Decret 344/2006.

-ÚS RESIDENCIAL	2 places/100m2.de sostre (17.060,24m2.)	341,00
-ZONES VERDES	1 plaça /100 m2.de sòl (11.634,91m2.)	116,00
TOTAL		457,00

Els ratis que marca el Decret, són per una banda ambiciosos i pensats per un escenari de mobilitat sostenible al qual es vol arribar en alguns anys, i per altra, estan pensats per tal que satisfacin un entorn de màxima demanda de bicicletes, com podria ser el centre de Barcelona.

Atenent a l'àmbit a desenvolupar, és difícil que s'assoleixi aquest nivell de demanda en l'ús de bicicleta, ja que s'han estimat uns desplaçaments en bicicleta seguint amb recorreguts de pas, fet que fa que les places definides en funció del rati del Decret quedin molt sobredimensionades.

Com que la utilització d'aquest mode de transport encara no està suficientment arrelat entre la població, a l'hora de valorar els aparcaments a ubicar, s'estima un nombre més reduït, entorn al 20% del determinat al Decret, resultant-ne un total de 91 places d'aparcament.

4.-La mobilitat en transport públic.

Cassà de la Selva disposa de tres línies de transport públic interurbà, tots vinculant el poble amb Girona, Sant Feliu de Guíxols, S'Agaró, Palafrugell i Tossa de Mar, amb parades a la carretera C-250a.

La línia L11, explotada per l'empresa Teisa, té 29 recorreguts diaris els dies feiners i 11 els dissabtes, essent de 7 els festius. El recorregut uneix Girona amb Sant Feliu de Guíxols.

La línia Girona - Palafrugell, explotada per l'empresa Sarfa, té 9 recorreguts els dies feiners, i dissabte i 8 els dies festius. Finalment el recorregut Girona - Tossa de Mar, només té dos recorreguts els dies feiners.

L'àmbit d'estudi té actualment una parada de transport públic a uns 764 m mesurada sobre plànol.

Els viatgers estimats és de 80 passatgers diaris. La càrrega màxima en hora punta al sistema de transport públic és de 10 passatgers, distribuïts entre 2/3 recorreguts. Es considera un nivell de serveis bo amb relació a la càrrega per bus i recorregut, no requerint reforç de serveis en hora punta.

5.-La xarxa viària bàsica. Itineraris principals de vehicles.

Per tal de garantir una mobilitat rodada sostenible, amb seguretat i sense conflictes amb la resta de mitjans de transport, es distingeix els vials que componen el teixit urbà en xarxa viària bàsica i xarxa viària secundària o local.

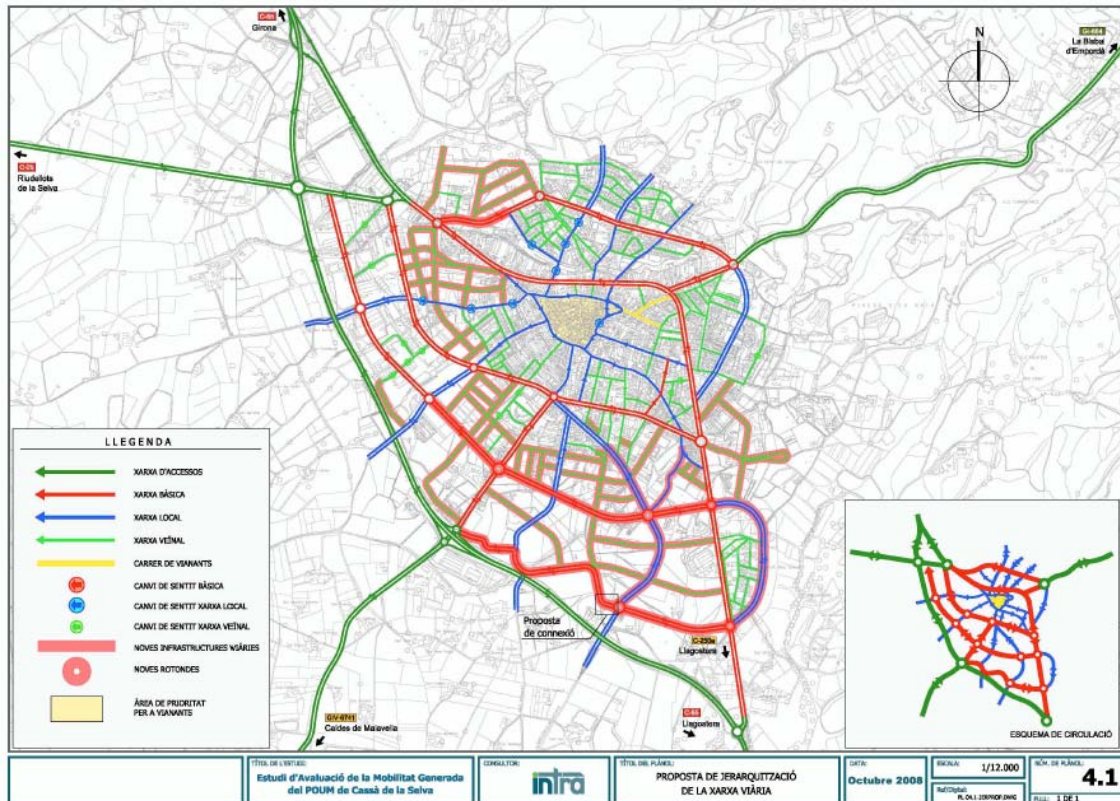
-Xarxa viària de connexió regional: Inclou les autopistes, les carreteres tant nacionals com comarcals d'alta capacitat que uneix ciutats d'importància regional amb accés a la ciutat.

-Xarxa bàsica urbana: Inclou les principals carreteres i vies que es consideren fonamentals per a l'estructura urbana, donant l'accessibilitat i mobilitat a la trama urbana.

-Xarxa secundària: Es compon dels carrers que estructuren el teixit urbà de la ciutat.

Els carrers que configuren la xarxa viària al nucli són l'antiga carretera C-250a, també anomenada carretera Provincial i de Marina segons els trams, l'eix conformat per la Rambla Onze de setembre, el Passeig del Ferrocarril, el carrer de la Via, el carrer de Germà Agustí i d'Enric Coris. Complementen aquesta vialitat bàsica, l'eix format pels carrers de Cervantes, del Raval, del Progrés i del Molí i el carrer de Germà Agustí amb la funció de xarxa viària secundària, distribuint els petits fluxos locals.

El POUM proposa una xarxa viària jerarquizada basada en un sistema de vies perimetrals, articulades per un sistema de vies que donen connexió longitudinal i completa aquesta estructura proposada un mallat de carrer interns, distribuïdors de l'accessibilitat veïnal.



Aquesta diferenciació suposa una especialització formal dels carrers definits d'una o altra manera a tal efecte, aplicant convenientment els següents criteris d'intervenció:

- Diferenciar dins del sector els àmbits i eixos viaris especialitzats per a cada tipus de mobilitat i definir xarxes coherents de prioritat de cadascuna d'elles.

- Estudiar les condicions d'us i sol·licitació d'aquests espais, per si en ells fora precís reservar espais per a altres formes de mobilitat.

- Analitzar les compatibilitats i incompatibilitats, en cada tipus de carrer especialitzat, entre les formes de mobilitat que les sol·liciten i amb la resta de funcions urbanes que els carrers exerceixen.

- Plantejar solucions d'organització formal per a cada carrer i per als principals accessos a l'interior del sector.

La proposta viària no genera nova vialitat, només reurbanitza i completa la vialitat existent amb millors condicions de funcionalitat i seguretat.

6.-L'espai viari. Utilització i reserves per als altres medis. Encaix amb la xarxa general del municipi.

El disseny de la xarxa viària veïnal del sector, garanteix amb seguretat i capacitat tots els moviments, mitjançant criteris d'especialització de la zona viària, pels diferents tipus de desplaçaments, de forma que no s'interfereixin en el seu funcionament i es puguin resoldre les incompatibilitats que podessin sorgir entre els diferents mitjans de mobilitat i principalment vehicles i vianants.

Per aquesta xarxa viària veïnal es proposa una secció asimètrica i constant en tot el seu recorregut. Es compon per una calçada principal per a la circulació de vehicles amb una amplada de 5,30 m i una vorera a la banda sud-est constant en tota la seva longitud, de dimensions 1,80 m, essent la part nord-est, principalment una zona verda vorejada, on es produeixen accessos a la resta de l'àmbit projectat.

A la proposta general es proposen uns itineraris per a vianants a peu, mitjançant uns recorreguts pel parc central fins comunicar amb la trama urbana existent.

Aquest vial es prolongació del carrer del Conill, que a través del carrer de la Verneda i el carrer de la Llebre comuniquen a la carretera C-250a o de Marina per la part oest i sud. Per la part nord dóna continuïtat enllaçant amb el carrer de L'Empordà, que connecta mitjançant el carrer Migdia a nord, amb el carrer d'Enric Coris amb continuïtat a la carretera de la Bisbal i a oest amb la C-250a.

7.-Finançament.

La vialitat proposada, tant rodada com per a vianants donen resposta principalment a la mobilitat urbana, articulant i donant connectivitat i accessibilitat al sector i no generen conflictes ni col·lapsen les xarxes bàsiques urbanes. Per això no es fa necessari la realització de noves connexions viàries, ni la modificació de recorreguts, ni freqüència del transport públic.

Per aquest motiu no es proposen mesures de finançament de les intervencions addicionals per increment de mobilitat del sector.

**VIII. JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA DEL DESENVOLUPAMENT
DELS ÀMBITS AFECTATS PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚM. 11 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
DE CASSÀ DE LA SELVA**

REDACCIÓ PARCIAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 11 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM), CONSISTENT EN LA JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA DEL DESENVOLUPAMENT DELS ÀMBITS AFECTATS



ÍNDEX

1. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA POLÍGONS I SECTORS AFECTATS PER LA MPPOUM 11

- 1.1. Iniciativa i promoció del document
- 1.2. Metodologia
- 1.3. Fitxes de planejament (PMU) vigents afectades per la MPPOUM
- 1.4. Fitxes justificatives de la sostenibilitat econòmica i financera dels Plans de millora urbana (PMU) del POUM

2. JUSTIFICACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA EN RELACIÓ A LA PROPOSTA DE LA MPPOUM 11.

- 2.1. Fitxes justificatives de la sostenibilitat econòmica i financera dels Plans de millora urbana (PMU) resultants de la MPPOUM proposada.
- 2.2. Balanç econòmic de la MPPOUM proposada i conclusions.

JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA DEL DESENVOLUPAMENT DELS ÀMBITS AFECTATS PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 11 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM)

1. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA POLÍGONS I SECTORS AFECTATS PER LA MPPPOUM

1.1. Iniciativa i promoció del document

El Text Refós de la Llei d'Urbanisme estableix a l'article 96 que *la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic està subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la formació*. Per tant, tan la formulació com la tramitació de la modificació puntual del planejament correspon a la iniciativa pública, en aquest cas l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

D'acord amb la disposició addicional vuitena del mateix TRLU respecte als professionals que intervenen en la redacció del planejament urbanístic, es fa constar que el tècnic redactor d'aquest document parcial de la modificació és l'arquitecte Joan Solà Font, col·legiat núm.37505/5, a qui l'Ajuntament de Cassà de la Selva ha contractat d'acord amb l'expedient X2019003194.

1.2. Metodologia

L'avaluació s'emmarca en la següent normativa legal aplicable:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprovà el Text refós de la Llei d'urbanisme
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i amb les successives lleis d'acompanyament dels pressupostos de la Generalitat de Catalunya.

Aquest marc legal determina les mesures que afecten a les càrregues i beneficis derivades del procés de transformació urbanística dels sectors i polígons urbanístics que delimita el POUM. En concret, i en el cas del sòl classificat com a sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable delimitat, la propietat del sòl:

- *té el deure de repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic,*

- ha de cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i generals de titularitat pública inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en que siguin compresos els terrenys o en què estiguin adscrits per a l'obtenció de sòl.

- ha de costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti,

- té el deure d'edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic, i executar també en els terminis establerts la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui,

- té el deure de conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el POUM, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de l'urbanització,

- ha d'incórrer en les despeses d'urbanització que engloben la totalitat de les obres d'urbanització, les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats, el cost dels avantprojectes, dels plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística, les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics i les operacions jurídiques derivats de la gestió urbanística, les indemnitzacions procedents de l'extinció de drets reals o personals, i les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament.

- Pel que fa a la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic, els propietaris d'àmbits en el sòl urbà no consolidat han de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte algunes finalitats específiques i amb algunes excepcions concretes.

Per la seva banda, els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen el deure de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector en aquells casos en assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la Llei 3/2012. En la resta de casos, la cessió de l'aprofitament urbanístic en els sòls urbanitzables continuarà sent del 10%.

Per tant, l'anàlisi de la viabilitat econòmica i financera del POUM de Cassà de la Selva es detalla en base a cada una de les figures de planejament segons els valors de mercat assimilables al municipi. Els criteris d'avaluació utilitzats són els següents:

En els sectors i/o polígons amb ús residencial unifamiliar dominant (aïllat i entre mitgeres) el valor respon a operacions de compravenda de solars urbanitzats més que a productes edificats. L'estudi de mercat i viabilitat econòmica i financera d'aquests àmbits s'ha focalitzat en la comercialització de solars (preu de venda €/m²) i en el preu de repercussió del sostre.

Tenir en compte la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic -equivalent al 10%-15% segons cada cas- a l'administració actuant lliure de càrregues.

Es tenen en compte els paràmetres urbanístics definits en les fitxes urbanístiques del POUM per cada tipus de sòl.

Es tenen en compte les reserves de sostre destinades a habitatge amb algun règim de protecció oficial en els sectors o polígons que ho determina el POUM.

Es tenen en compte els valors unitaris corresponents als costos de transformació urbanística previstos per cadascuna de les actuacions. Aquests valors s'han obtingut de valors anàlegs resultants d'aquest tipus de transformacions i prenent com a referència la capital de comarca, d'acord amb la següent taula:

COSTOS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA		
ENDERROC		[Euros/m2]
Nau industrial		12
Edifici aïllat		9
Edifici entre mitgeres		18
URBANITZACIÓ		
Viari	rodat amb serveis	220
	rodat sense serveis urbans	180
	vianants	150
	via verda	50
Espais lliures	plaça / passeig pavimentat	180
	zona verda tova	70
	zona verda amb mínima intervenció	25
DESPESES DE GESTIÓ		15%

En relació a les indemnitzacions de les preexistències incompatibles amb el planejament es té en compte el valor cadastral de les edificacions.

Respecte als costos de construcció de l'habitatge de renda lliure i de protecció oficial en les seves modalitats, així com també dels usos vinculats a activitat econòmica, s'han tingut en compte els valors de la següent taula, d'acord amb el Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) per cada ús urbanístic previst. Cal tenir en compte que a causa de la inactivitat del sector immobiliari els costos reals podrien reajustar-se en un 20% a la baixa respecte els preus de referència del BEC.

Costos de construcció obra nova [€/m2]

	PLURIFAMILIAR Lliure * [€/m2]	COMERCIAL Planta Baixa [€/m2]	HPOrg Règim general [€/m2]	HPOpc Preu concertat** [€/m2]	TERCIARI Oficines [€/m2]
PEM	755,26 €	377,63 €	581,19 €	668,23 €	690,05 €
BI+DG [19% PEM]	143,50 €	71,75 €	110,43 €	126,96 €	131,11 €
PEC segons BEC	898,76 €	449,38 €	691,62 €	795,19 €	821,16 €
Seguretat i salut [2% PEC]	17,98 €	8,99 €	13,83 €	15,90 €	16,42 €
TOTAL PEC	916,74 €	458,37 €	705,45 €	811,09 €	837,58 €
Gestió i promoció [25% PEC]	229,18 €	114,59 €	176,36 €	202,77 €	209,40 €
TOTAL Cost de construcció	1.145,92 €	572,96 €	881,82 €	1.013,87 €	1.046,98 €

Els costos de gestió i promoció inclouen honoraris tècnics, control de qualitat i escomeses, impostos i tax es, notaria i registre de la propietat, entre d'altres despeses.

* Tipologia BEC. Casa de renda normal entre mitgeres. ** Mitjana entre l'habitatge de renda lliure i l'HPOrg.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Butlletí Econòmic de la Construcció I trimestre 2017.

Referent als preus de venda dels diferents productes immobiliaris que inclouen els diferents sectors i polígons, l'avaluació econòmica i financera dels mateixos parteix dels preus de mercat dels productes immobiliaris resultants de l'estudi de mercat realitzat en motiu de la redacció del POUM i dels preus publicats per la Generalitat de Catalunya per als mòduls d'habitatge protegit.

En aquest cas, el municipi de Cassà de la Selva correspon a la Zona B, i segons el Decret 75/2014, de 27 de maig, es determinen els següents preus per l'habitatge de protecció oficial (HPO) per habitatges nous:

El preu de venda màxim per metre quadrat útil d'habitatge depèn de la localitat on es troba l'habitatge i el règim de la qualificació.

	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
Règim general	1.940,48 €	1.576,64 €	1.394,72 €	1.212,80 €
Règim especial	1.705,50 €	1.478,10 €	1.307,55 €	1.137,00 €

El preu per metre quadrat de garatge i/o traster vinculats a l'habitatge no pot ser superior al 50% del preu per metre quadrat útil d'habitatge (25% si el garatge, tant de cotxe com de motocicleta, està situat en superfície de parcel·la i és obert).

	Zona A1 i A2	Zona A3	Zona B	Zona C	Zona D
Preu concertat	3.001,68 €	2.728,80 €	2.183,04 €	1.773,72 €	1.364,40 €

Font: <http://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/>

PREUS DE MERCAT

Tipologia	[€/m2 construït amb elements comuns]
Habitatge plurifamiliar. Preu lliure.	1.419 €
Habitatge amb protecció oficial. Règim general (Zona B)	1.577 €
Habitatge amb protecció oficial. Règim especial (Zona B)	1.478 €
Habitatge amb protecció oficial. Preu concertat (Zona B)	2.183 €
Habitatge unifamiliar entre mitgeres. Preu lliure.	1.525 €
Habitatge unifamiliar aïllat. Preu lliure.	1.630 €
Habitatge plurifamiliar lliure (solar urbanitzat)	230 €
Habitatge unifamiliar lliure (solar urbanitzat)	216 €
Local comercial en planta baixa	648 €

Font: Elaboració pròpia a partir d'estudi de mercat local

L'estudi de mercat en relació als preus de venda de l'habitatge lliure a Cassà de la Selva resulta de la següent taula:

ESTUDI DE MERCAT CASSÀ DE LA SELVA [2020]

Data	Tipologia	Portal	Descripció	Situació	Població / Ciutat	Superfície útil [m ²]	Valor de venda [€]	Valor unitari [€/m ²]
08 2020	Habitatge plurifamiliar	Habitacía	Pis	Carrer Carrilet	Llagostera	88	117.100 €	1.331 €
08 2020	Habitatge plurifamiliar	Habitacía	Dúplex	Carrer Rosa dels Vents	Llagostera	91	138.000 €	1.516 €
08 2020	Habitatge plurifamiliar	Habitacía	Pis	Carrer Camprodon 7 (Gavarí)	Llagostera	80	99.000 €	1.238 €
08 2020	Habitatge plurifamiliar	Habitacía / Fotocasa	Dúplex	Carrer Clot 19	Cassà de la Selva	125	185.000 €	1.480 €
08 2020	Habitatge plurifamiliar	Habitacía	Pis	Carrer Martí Pol	Cassà de la Selva	88	130.000 €	1.477 €
08 2020	Habitatge plurifamiliar	Habitacía / Fotocasa	Pis	Carrer Raval	Cassà de la Selva	80	117.000 €	1.463 €
08 2020	Habitatge plurifamiliar	Fotocasa	Pis	Carrer Girona	Cassà de la Selva	113	140.000 €	1.239 €
08 2020	Habitatge plurifamiliar	Idealista	Pis	Carrer Ponent	Cassà de la Selva	61	100.100 €	1.641 €
08 2020	Habitatge plurifamiliar	Idealista	Pis	Carrer Ponent	Cassà de la Selva	109	134.500 €	1.234 €
08 2020	Habitatge plurifamiliar	Idealista	Pis	Carrer Ponent	Cassà de la Selva	70	109.700 €	1.567 €
VALOR MITJANA HABITATGE PLURIFAMILIAR DE RENDA LLIURE								1.419 €
08 2020	Habitatge unifamiliar entremitgeres	Habitacía / Fotocasa	Casa entre mitgeres de pb	Carrer del castell 39	Cassà de la Selva	209	350.000 €	1.675 €
08 2020	Habitatge unifamiliar entremitgeres	Habitacía	Casa entre mitgeres de pb	Carrer Susalls 20	Cassà de la Selva	144	230.000 €	1.597 €
08 2020	Habitatge unifamiliar entremitgeres	Habitacía	Casa entre mitgeres de pb	Carrer Avall 34	Cassà de la Selva	180	239.000 €	1.328 €
08 2020	Habitatge unifamiliar entremitgeres	Habitacía	Casa entre mitgeres de pb	Carrer Joaquim Jubert	Cassà de la Selva	292	345.000 €	1.182 €
08 2020	Habitatge unifamiliar entremitgeres	Habitacía	Casa entre mitgeres de pb	Sant Pol a Sant Feliu	Llagostera	160	295.000 €	1.844 €
VALOR MITJANA HABITATGE UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES CONSTRUÏT								1.525 €
08 2020	Habitatge unifamiliar aïllat	Idealista	Casa aïllada amb jardí	Veïnats de Malamala	Cassà de la Selva	350	590.000 €	1.686 €
08 2020	Habitatge unifamiliar aïllat	Idealista	Casa aïllada amb jardí	Camí de ronda	Cassà de la Selva	380	590.000 €	1.553 €
08 2020	Habitatge unifamiliar aïllat	Idealista	Casa aïllada amb jardí	Les Gavarres	Cassà de la Selva	310	385.000 €	1.242 €
08 2020	Habitatge unifamiliar aïllat	Idealista	Casa aïllada amb jardí	Sense especificar	Cassà de la Selva	476	825.000 €	1.733 €
08 2020	Habitatge unifamiliar aïllat	Idealista	Casa aïllada aparellada arr	Carrer Lluís Companys	Cassà de la Selva	156	254.000 €	1.628 €
08 2020	Habitatge unifamiliar aïllat	Habitacía	Casa aïllada amb jardí	Carrer Jardí	Llagostera	201	390.000 €	1.940 €
VALOR MITJANA HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT CONSTRUÏT								1.630 €
08 2020	Solar per habitatge plurifamiliar	Fotocasa	Solar edificabilitat 915 m ² s	Carrer Puigcogul	Cassà de la Selva	1118	215.000 €	192 €
08 2020	Solar per habitatge plurifamiliar	Fotocasa	Solar per 11 habitatges	Passeig del ferrocarril	Cassà de la Selva	943	250.000 €	265 €
08 2020	Solar per habitatge plurifamiliar	Fotocasa	Solar per pisos	Doctor Bolet 6	Cassà de la Selva	960	223.400 €	233 €
VALOR MITJANA SOLAR PER HABITATGE PLURIFAMILIAR								230 €
08 2020	Solar per habitatge unifamiliar entre n	Fotocasa	Solar per 1 habitatge entre	Sense especificar	Cassà de la Selva	200	45.000 €	225 €
08 2020	Solar per habitatge unifamiliar aïllat	Fotocasa	Solar per 1 habitatge aïllat	Carrer Francesc Macià	Cassà de la Selva	619	140.000 €	226 €
08 2020	Solar per habitatge unifamiliar aïllat	Fotocasa	Solar per 1 habitatge aïllat	Sense especificar	Cassà de la Selva	713	156.000 €	219 €
08 2020	Solar per habitatge unifamiliar aïllat	Fotocasa	Solar per 2 habitatge aïllat	Carrer Sant Jordi	Cassà de la Selva	985	193.000 €	196 €
VALOR MITJANA SOLAR PER HABITATGE UNIFAMILIAR								216 €
08 2020	Local comercial en planta baixa	Fotocasa	Local comercial	Carrer Pla de l'Estany. Polígon industrial		247	148.500 €	601 €
08 2020	Local comercial en planta baixa	Fotocasa	Local comercial	Carrer Remei. Polígon industrial		1315	658.500 €	501 €
08 2020	Local comercial en planta baixa	Fotocasa	Local comercial	Travessera C250a		48	37.000 €	771 €
08 2020	Local comercial en planta baixa	Fotocasa	local comercial equipat	Carrer Puigcogul 13		110	79.000 €	718 €
VALOR MITJANA LOCAL COMERCIAL EN PB								648 €

1.3. Fitxes vigents de planejament (PMU) afectades per la MPPPOUM

PMU A08 SANTA EULÀLIA	POUM
ÀMBIT	7.494 m2 100,0%
DISTRIBUCIÓ DE SÒLS	
RESERVES DE SÒL PÚBLIC [mínim]	3.593 m2 48,0%
X Viari i aparcaments	1.574 m2 21,0%
V Espais lliures	2.023 m2 27,0%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT [màxim]	3.901 m2 52,0%
EDIFICABILITAT	
Edificabilitat bruta màxima [m2st/m2s]	0,75
Sostre màxim total [m2]	5.621 100,00%
Sostre màxim habitatge renda lliure (màxim) [m2]	3.541
Sostre mínim habitatge amb protecció pública [m2]	1.518
Sostre altres usos [m2]	562
HABITATGES	
Nombre màxim habitatges	30 habitatges
Densitat Bruta	40 [hab/Ha]
PMU A09 FOLCH I TORRES	POUM
ÀMBIT	5.810 m2 100,0%
DISTRIBUCIÓ DE SÒLS	
RESERVES DE SÒL PÚBLIC [mínim]	3.340 m2 57,5%
X Viari i aparcaments	1.917 m2 33,0%
E Equipaments	1.423 m2 24,5%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT [màxim]	2.470 m2 42,5%
EDIFICABILITAT	
Edificabilitat bruta màxima [m2st/m2s]	0,70
Sostre màxim total [m2]	4.067 100,0%
Sostre màxim habitatge renda lliure (màxim) [m2]	2.562
Sostre mínim habitatge amb protecció pública [m2]	1.098
Sostre altres usos [m2]	407
HABITATGES	
Nombre màxim habitatges	23 habitatges
Densitat Bruta	40 [hab/Ha]
PMU B01 CAN CARBO	POUM
ÀMBIT	40.574 m2 100,0%
DISTRIBUCIÓ DE SÒLS	
RESERVES DE SÒL PÚBLIC [mínim]	19.825 m2 48,9%
X Viari i aparcaments	7.668 m2 18,9%
V Espais lliures	7.628 m2 18,8%
E Equipaments	4.504 m2 11,1%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT [màxim]	20.749 m2 51,1%
EDIFICABILITAT	
Edificabilitat bruta màxima [m2st/m2s]	0,55
Sostre màxim total [m2]	22.316 100,0%
Sostre màxim habitatge renda lliure (màxim) [m2]	13.278
Sostre mínim habitatge amb protecció pública [m2]	5.691
Sostre altres usos [m2]	3.347
HABITATGES	
Nombre màxim habitatges	162 habitatges
Densitat Bruta	40 [hab/Ha]

PMU B02 POETA MACHADO	POUM
ÀMBIT	30.928 m2 100,0%
DISTRIBUCIÓ DE SÒLS	
RESERVES DE SÒL PÚBLIC [mínim]	16.057 m2 51,9%
X Viari i aparcaments	5.196 m2 16,8%
V Espais lliures	10.856 m2 35,1%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT [màxim]	14.871 m2 48,1%
EDIFICABILITAT	
Edificabilitat bruta màxima [m2st/m2s]	0,55
Sostre màxim total [m2]	17.010 100,00%
Sostre màxim habitatge renda lliure (màxim) [m2]	10.121 59,50%
Sostre mínim habitatge amb protecció pública [m2]	4.338 25,50%
Sostre altres usos [m2]	2.551 15,00%
HABITATGES	
Nombre màxim habitatges	124 habitatges
Densitat Bruta	40 [hab/Ha]

PMU B03 CARRER DEL CONILL	POUM
ÀMBIT	23.013 m2 100,0%
DISTRIBUCIÓ DE SÒLS	
RESERVES DE SÒL PÚBLIC [mínim]	11.349 m2 49,3%
X Viari i aparcaments	3.314 m2 14,4%
V Espais lliures	8.032 m2 34,9%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT [màxim]	11.664 m2 50,7%
EDIFICABILITAT	
Edificabilitat bruta màxima [m2st/m2s]	0,55
Sostre màxim total [m2]	12.657 100,0%
Sostre màxim habitatge renda lliure (màxim) [m2]	7.531
Sostre mínim habitatge amb protecció pública [m2]	3.228
Sostre altres usos [m2]	1.898
HABITATGES	
Nombre màxim habitatges	92 habitatges
Densitat Bruta	40 [hab/Ha]

1.4. Fitxes justificatives de la sostenibilitat econòmica i financera dels Plans de millora urbana (PMU) del POUM vigent

PMU A08		SANTA EULÀLIA	Sexenni 3
PARÀMETRES URBANÍSTICS			
			Superfície [m2]
Àmbit			7.494
Sistemes			3.593
	Viari		1.574
	Places		
	Parcs i jardins		2.023
	Equipaments		
	Serveis tècnics		
Sòl privat			3.901
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic			10%
Ús predominant			Residencial
Edificabilitat	[m2st/sòl]		0,75
Sostre total	[m2st]		5.621
	Habitatge renda lliure		3.541
	Habitatge amb protecció oficial. RG/E		1.518
	Habitatge de preu concertat		
	Altres usos		562
PARÀMETRES ECONÒMICS			
Cost de transformació urbanística			[€ totals]
	Vialitat	220	346.223
	Places		
	Parcs i jardins	70	141.637
	Enderrocs		
	Altres costos		
	Indemnitzacions		
	Despeses de gestió	0,15	73.179
	TOTAL [€]		561.038
	TEMPS [anualitats]		1
Cost de construcció de l'edificació			[€ totals]
	Habitatge renda lliure	1.145	4.054.445
	Habitatge amb PO. Règim general / espec	882	1.338.876
	Habitatge de preu concertat	1.014	
	Habitatge unifamiliar [solar urbanitza]		
	Local comercial en planta baixa	573	322.026
	Terciari i serveis		
	TOTAL [€]		5.715.347
	TEMPS [anualitats]		1
Ingressos de la venda de l'edificació			[€ totals]
	Habitatge renda lliure	1.419	5.024.679
	Habitatge amb PO. Règim general / espec	1.577	2.393.886
	Habitatge de preu concertat	2.183	
	Habitatge unifamiliar [solar urbanitza]	230	
	Local comercial en planta baixa	648	
	TOTAL [€] [90% del sostre]		6.676.709
	TEMPS [anualitats]		1
Balanc	Rendibilitat	6,4%	400.323
	Temps [anualitats]		3

PMU A09 FOLCH I TORRES		Sexenni 3
PARÀMETRES URBANÍSTICS		
		Superfície [m2]
Àmbit		5.810
Sistemes		3.340
	Viari	1.917
	Places	
	Parcs i jardins	
	Equipaments	1.423
	Serveis tècnics	
Sòl privat		2.470
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic		10%
Ús predominant		Residencial
Edificabilitat	[m2st/sòl]	0,70
Sostre total	[m2st]	4.067
	Habitatge renda lliure	2.562
	Habitatge amb protecció oficial. RG/E	1.098
	Habitatge de preu concertat	
	Altres usos	407
PARÀMETRES ECONÒMICS		
Cost de transformació urbanística		[€ totals]
	Vialitat	220
	Places	
	Parcs i jardins	
	Equipaments	70
	Enderrocs	99.642
	Altres costos	
	Indemnitzacions	
	Despeses de gestió	0
	TOTAL [€]	584.718
	TEMPS [anualitats]	1
Cost de construcció de l'edificació		[€ totals]
	Habitatge renda lliure	1.145
	Habitatge amb PO. Règim general / espec	882
	Habitatge de preu concertat	1.014
	Habitatge unifamiliar [solar urbanitza]	
	Local comercial en planta baixa	573
	Terciari i serveis	
	TOTAL [€]	4.135.137
	TEMPS [anualitats]	1
Ingressos de la venda de l'edificació		[€ totals]
	Habitatge renda lliure	1.419
	Habitatge amb PO. Règim general / espec	1.577
	Habitatge de preu concertat	2.183
	Habitatge unifamiliar [solar urbanitza]	230
	Local comercial en planta baixa	648
	TOTAL [€] [90% del sostre]	5.067.684
	TEMPS [anualitats]	1
Balaç	Rendibilitat	7,4%
	Temps [anualitats]	3

PMU B01 CAN CARBÓ Sexenni 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

		Superfície [m2]
Àmbit		40.574
Sistemes		19.825
	Viari	7.668
	Places	7.628
	Parcs i jardins	
	Equipaments	4.504
	Serveis tècnics	
Sòl privat		20.749
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic		10%
Ús predominant		Residencial
Edificabilitat	[m2st/sòl]	0,55
Sostre total		22.316
	Habitatge renda lliure	13.278
	Habitatge amb protecció oficial. RG/E	5.691
	Habitatge de preu concertat	
	Altres usos	3.347

PARÀMETRES ECONÒMICS

Cost de transformació urbanística		[€ totals]
Vialitat	220	1.687.067
Places		
Parcs i jardins	70	533.954
Equipaments	70	315.260
Enderrocs		
Altres costos		
Indemnitzacions		
Despeses de gestió	0,15	380.442
TOTAL [€]		2.916.723
TEMPS [anualitats]		2

Cost de construcció de l'edificació		[€ totals]
Habitatge renda lliure	1.145	15.203.310
Habitatge amb PO. Règim general / espec	882	5.019.462
Habitatge de preu concertat	1.014	
Habitatge unifamiliar [solar urbanitzat]		
Local comercial en planta baixa	573	1.917.831
Terciari i serveis		
TOTAL [€]		22.140.603
TEMPS [anualitats]		2

Ingressos de la venda de l'edificació		[€ totals]
Habitatge renda lliure	1.419	18.841.482
Habitatge amb PO. Règim general / espec	1.577	8.974.707
Habitatge de preu concertat	2.183	
Habitatge unifamiliar [solar urbanitzat]	230	
Local comercial en planta baixa	648	2.168.856
TOTAL [€] [90% del sostre]		26.986.541
TEMPS [anualitats]		2

Balanc	Rendibilitat	7,70%	1.929.214,65
	Temps [anualitats]		6

PMU B02 POETA MACHADO Sexenni 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

		Superfície [m2]
Àmbit		30.928
Sistemes		16.057
	Viari	5.196
	Places	1.715
	Parcs i jardins	9.141
	Equipaments	
	Serveis tècnics	
Sòl privat		14.871
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic		10%
Ús predominant		Residencial
Edificabilitat	[m2st/sòl]	0,55
Sostre total		17.010
	Habitatge renda lliure	10.121
	Habitatge amb protecció oficial. RG/E	4.338
	Habitatge de preu concertat	
	Altres usos	2.551

PARÀMETRES ECONÒMICS

Cost de transformació urbanística		[€ totals]
Vialitat	220	1.143.099
Places	180	308.651
Parcs i jardins	70	639.870
Enderrocs		
Altres costos		
Indemnitzacions		
Despeses de gestió	0,15	313.743
TOTAL [€]		2.405.363
TEMPS [anualitats]		2

Cost de construcció de l'edificació		[€ totals]
Habitatge renda lliure	1.145	11.588.545
Habitatge amb PO. Règim general / espec	882	3.826.116
Habitatge de preu concertat	1.014	
Habitatge unifamiliar [solar urbanitza]		
Local comercial en planta baixa	573	1.461.723
Terciari i serveis		
TOTAL [€]		16.876.384
TEMPS [anualitats]		2

Ingressos de la venda de l'edificació		[€ totals]
Habitatge renda lliure	1.419	14.361.699
Habitatge amb PO. Règim general / espec	1.577	6.841.026
Habitatge de preu concertat	2.183	
Habitatge unifamiliar [solar urbanitza]	230	
Local comercial en planta baixa	648	1.653.048
TOTAL [€] [90% del sostre]		20.570.196
TEMPS [anualitats]		2

Balaç	Rendibilitat	6,68%	1.288.448,79
	Temps [anualitats]		6

PMU B03 CARRER DEL CONILL Sexenni 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

		Superfície [m2]
Àmbit		23.013
Sistemes		11.349
	Viari	3.314
	Places	
	Parcs i jardins	8.032
	Equipaments	
	Serveis tècnics	
Sòl privat		11.664
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic		
Ús predominant		Residencial
Edificabilitat	[m2st/sòl]	0,55
Sostre total		12.657
	Habitatge renda lliure	7.531
	Habitatge amb protecció oficial. RG/E	3.228
	Habitatge de preu concertat	
	Altres usos	1.898

PARÀMETRES ECONÒMICS

Cost de transformació urbanística		[€ totals]
Vialitat	220	729.052
Places		
Parcs i jardins	100	803.154
Enderrocs		
Altres costos		
Indemnitzacions		
Despeses de gestió	0,15	229.831
TOTAL [€]		1.762.036
TEMPS [anualitats]		1

Cost de construcció de l'edificació		[€ totals]
Habitatge renda lliure	1.145	8.622.995
Habitatge amb PO. Règim general / espec	882	2.847.096
Habitatge de preu concertat	1.014	
Habitatge unifamiliar [solar urbanitza]		
Local comercial en planta baixa	573	1.087.554
Terciari i serveis		
TOTAL [€]		12.557.645
TEMPS [anualitats]		2

Ingressos de la venda de l'edificació		[€ totals]
Habitatge renda lliure	1.419,00	10.686.489,00
Habitatge amb PO. Règim general / espec	1.577,00	5.090.556,00
Habitatge de preu concertat	2.183,00	
Habitatge unifamiliar [solar urbanitza]	230,00	
Local comercial en planta baixa	648,00	1.229.904,00
TOTAL [€] [90% del sostre]		15.306.254,10
TEMPS [anualitats]		1

Balaç	Rendibilitat	6,89%	986.572,73
	Temps [anualitats]		4

2. JUSTIFICACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA EN RELACIÓ A LA PROPOSTA DE LA MPPPOUM 11

2.1. Fitxes justificatives de la sostenibilitat econòmica i financera dels Plans de millora urbana (PMU) resultants de la MPPPOUM proposada.

A continuació es modifiquen les fitxes que justifiquen la sostenibilitat econòmica i financera d'acord amb el que proposa la modificació puntual del POUM per cada figura de planejament.

PMU A08 SANTA EULÀLIA	POUM	MPPPOUM	BALANÇ
ÀMBIT	7.494 m2 100,0%	7.847 m2 100,0%	353 m2
DISTRIBUCIÓ DE SÒLS			
RESERVES DE SÒL PÚBLIC [mínim]	3.593 m2 48,0%	3.946 m2 50,3%	353 m2
X Viari i aparcaments	1.574 m2 21,0%	24,9%	
V Espais lliures	2.023 m2 27,0%	25,4%	
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT [màxim]	3.901 m2 52,0%	3.901 m2 49,7%	=
EDIFICABILITAT			
Edificabilitat bruta màxima [m2st/m2s]	0,75	0,75	
Sostre màxim total [m2]	5.621 100,00%	5.886 100,00%	265
Sostre màxim habitatge renda lliure (màxim) [m2]	3.541	3.708	167
Sostre mínim habitatge amb protecció pública [m2]	1.518	1.589	71
Sostre altres usos [m2]	562	589	27
HABITATGES			
Nombre màxim habitatges	30 habitatges	31 habitatges	1
Densitat Bruta	40 [hab/Ha]	40 [hab/Ha]	=

PMU A08 SANTA EULÀLIA Sexenni 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

		Superfície [m2]
Àmbit		7.847
Sistemes		3.946
	Viari	1.954
	Places	
	Parcs i jardins	1.993
	Equipaments	
	Serveis tècnics	
Sòl privat		3.901
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic		10%
Ús predominant		Residencial
Edificabilitat	[m2st/sòl]	0,75
Sostre total		5.886
	Habitatge renda lliure	3.708
	Habitatge amb protecció oficial. RG/E	1.589
	Habitatge de preu concertat	
	Altres usos	589

PARÀMETRES ECONÒMICS

Cost de transformació urbanística		[€ totals]
Vialitat	220	429.860
Places		
Parcs i jardins	70	139.520
Enderrocs		
Altres costos		
Indemnitzacions		
Despeses de gestió	0,15	85.407
TOTAL [€]		654.787
TEMPS [anualitats]		1

Cost de construcció de l'edificació		[€ totals]
Habitatge renda lliure	1.145	4.245.660
Habitatge amb PO. Règim general / espec	882	1.401.498
Habitatge de preu concertat	1.014	
Habitatge unifamiliar [solar urbanitza]		
Local comercial en planta baixa	573	337.497
Terciari i serveis		
TOTAL [€]		5.984.655
TEMPS [anualitats]		1

Ingressos de la venda de l'edificació		[€ totals]
Habitatge renda lliure	1.419	5.261.652
Habitatge amb PO. Règim general / espec	1.577	2.505.853
Habitatge de preu concertat	2.183	
Habitatge unifamiliar [solar urbanitza]	230	
Local comercial en planta baixa	648	
TOTAL [€] [90% del sostre]		6.990.755
TEMPS [anualitats]		1

Balaç	Rendibilitat	5,3%	351.313
	Temps [anualitats]		3

PMU A09 FOLCH I TORRES	POUM	MPPUUM	BALANÇ
ÀMBIT	5.810 m2 100,0%	5.890 m2 100,0%	80 m2
DISTRIBUCIÓ DE SÒLS			
RESERVES DE SÒL PÚBLIC [mínim]	3.340 m2 57,5%	3.420 m2 58,1%	80 m2
X Viari i aparcaments	1.917 m2 33,0%	33,8%	
E Equipaments	1.423 m2 24,5%	24,2%	
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT [màxim]	2.470 m2 42,5%	2.470 m2 41,9%	=
EDIFICABILITAT			
Edificabilitat bruta màxima [m2st/m2s]	0,70	0,70	
Sostre màxim total [m2]	4.067 100,0%	4.123 100,0%	56
Sostre màxim habitatge renda lliure (màxim) [m2]	2.562	2.598	36
Sostre mínim habitatge amb protecció pública [m2]	1.098	1.113	15
Sostre altres usos [m2]	407	412	5
HABITATGES			
Nombre màxim habitatges	23 habitatges	23 habitatges	=
Densitat Bruta	40 [hab/Ha]	40 [hab/Ha]	=

PMU A09 FOLCH I TORRES Sexenni 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

		Superfície [m ²]
Àmbit		5.890
Sistemes		3.420
	Viari	1.991
	Places	
	Parcs i jardins	
	Equipaments	1.425
	Serveis tècnics	
Sòl privat		2.470
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic		10%
Ús predominant		Residencial
Edificabilitat	[m ² st/sòl]	0,70
Sostre total	[m ² st]	4.123
	Habitatge renda lliure	2.598
	Habitatge amb protecció oficial. RG/E	1.113
	Habitatge de preu concertat	
	Altres usos	412

PARÀMETRES ECONÒMICS

Cost de transformació urbanística		[€ totals]
Vialitat	220	437.980
Places		
Parcs i jardins		
Equipaments	70	99.777
Enderrocs		
Altres costos		
Indemnitzacions		
Despeses de gestió	0	65.697
TOTAL [€]		603.454
TEMPS [anualitats]		1

Cost de construcció de l'edificació		[€ totals]
Habitatge renda lliure	1.145	2.974.710
Habitatge amb PO. Règim general / espec	882	981.666
Habitatge de preu concertat	1.014	
Habitatge unifamiliar [solar urbanitza]		
Local comercial en planta baixa	573	236.076
Terciari i serveis		
TOTAL [€]		4.192.452
TEMPS [anualitats]		1

Ingressos de la venda de l'edificació		[€ totals]
Habitatge renda lliure	1.419	3.686.562
Habitatge amb PO. Règim general / espec	1.577	1.755.201
Habitatge de preu concertat	2.183	
Habitatge unifamiliar [solar urbanitza]	230	
Local comercial en planta baixa	648	266.976
TOTAL [€] [90% del sostre]		5.137.865
TEMPS [anualitats]		1

Balanc	Rendibilitat	7,1%	341.959,04
	Temps [anualitats]		3

PMU B01 CAN CARBÓ	POUM	MPPUUM	BALANÇ
ÀMBIT	40.574 m2 100,0%	40.574 m2 100,0%	=
DISTRIBUCIÓ DE SÒLS			
RESERVES DE SÒL PÚBLIC [mínim]	19.825 m2 48,9%	19.825 m2 48,9%	=
X Viari i aparcaments	7.668 m2 18,9%	18,9%	
V Espais lliures	7.628 m2 18,8%	18,8%	
E Equipaments	4.504 m2 11,1%	11,1%	
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT [màxim]	20.749 m2 51,1%	20.749 m2 51,1%	=
EDIFICABILITAT			
Edificabilitat bruta màxima [m2st/m2s]	0,55	0,55	=
Sostre màxim total [m2]	22.316 100,0%	22.316 100,0%	=
Sostre màxim habitatge renda lliure (màxim) [m2]	13.278	13.278	=
Sostre mínim habitatge amb protecció pública [m2]	5.691	5.691	=
Sostre altres usos [m2]	3.347	3.347	=
HABITATGES			
Nombre màxim habitatges	162 habitatges	162 habitatges	=
Densitat Bruta	40 [hab/Ha]	40 [hab/Ha]	=

En aquest cas no hi ha cap variació de paràmetres urbanístics i per tant, la fitxa de justificació de la sostenibilitat econòmica i financera del desenvolupament del pla de millora (PMU) és la vigent.

PMU B02 POETA MACHADO	POUM	MPPUUM	BALANÇ
ÀMBIT	30.928 m2 100,0%	31.018 m2 100,0%	90 m2
DISTRIBUCIÓ DE SÒLS			
RESERVES DE SÒL PÚBLIC [mínim]	16.057 m2 51,9%	20.038 m2 64,6%	3.981 m2
X Viari i aparcaments	5.196 m2 16,8%	27,1%	
V Espais lliures	10.856 m2 35,1%	37,5%	
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT [màxim]	14.871 m2 48,1%	10.980 m2 35,4%	-3.891 m2
EDIFICABILITAT			
Edificabilitat bruta màxima [m2st/m2s]	0,55	0,55	
Sostre màxim total [m2]	17.010 100,00%	17.060 100,00%	50
Sostre màxim habitatge renda lliure (màxim) [m2]	10.121 59,50%	10.151	30
Sostre mínim habitatge amb protecció pública [m2]	4.338 25,50%	4.350	12
Sostre altres usos [m2]	2.551 15,00%	2.559	8
HABITATGES			
Nombre màxim habitatges	124 habitatges	124 habitatges	=
Densitat Bruta	40 [hab/Ha]	40 [hab/Ha]	=

PMU B02 POETA MACHADO Sexenni 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

		Superfície [m2]
Àmbit		31.018
Sistemes		20.038
	Viari	8.406
	Places	1.715
	Parcs i jardins	9.917
	Equipaments	
	Serveis tècnics	
Sòl privat		10.980
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic		10%
Ús predominant		Residencial
Edificabilitat	[m2st/sòl]	0,55
Sostre total		17.060
	Habitatge renda lliure	10.151
	Habitatge amb protecció oficial. RG/E	4.350
	Habitatge de preu concertat	
	Altres usos	2.559

PARÀMETRES ECONÒMICS

Cost de transformació urbanística		[€ totals]
Vialitat	220	1.849.293
Places	180	308.700
Parcs i jardins	70	694.173
Enderrocs		
Altres costos		
Indemnitzacions		
Despeses de gestió	0,15	427.825
TOTAL [€]		3.279.991
TEMPS [anualitats]		2

Cost de construcció de l'edificació		[€ totals]
Habitatge renda lliure	1.145	11.622.552
Habitatge amb PO. Règim general / espec	882	3.836.965
Habitatge de preu concertat	1.014	
Habitatge unifamiliar [solar urbanitza]		
Local comercial en planta baixa	573	1.466.307
Terciari i serveis		
TOTAL [€]		16.925.823
TEMPS [anualitats]		2

Ingressos de la venda de l'edificació		[€ totals]
Habitatge renda lliure	1.419	14.403.843
Habitatge amb PO. Règim general / espec	1.577	6.860.423
Habitatge de preu concertat	2.183	
Habitatge unifamiliar [solar urbanitza]	230	
Local comercial en planta baixa	648	1.658.232
TOTAL [€] [90% del sostre]		20.630.249
TEMPS [anualitats]		2

Balaç	Rendibilitat	2,10%	424.434,95
	Temps [anualitats]		6

PMU B03 CARRER DEL CONILL	POUM	MPPUUM	BALANÇ
ÀMBIT	23.013 m2 100,0%	23.013 m2 100,0%	=
DISTRIBUCIÓ DE SÒLS			
RESERVES DE SÒL PÚBLIC [mínim]	11.349 m2 49,3%	11.349 m2 49,3%	=
X Viari i aparcaments	3.314 m2 14,4%	14,4%	
V Espais lliures	8.032 m2 34,9%	34,9%	
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT [màxim]	11.664 m2 50,7%	11.664 m2 50,7%	=
EDIFICABILITAT			
Edificabilitat bruta màxima [m2st/m2s]	0,55	0,55	
Sostre màxim total [m2]	12.657 100,0%	12.657 100,0%	=
Sostre màxim habitatge renda lliure (màxim) [m2]	7.531	7.531	=
Sostre mínim habitatge amb protecció pública [m2]	3.228	3.228	=
Sostre altres usos [m2]	1.898	1.898	=
HABITATGES			
Nombre màxim habitatges	92 habitatges	92 habitatges	=
Densitat Bruta	40 [hab/Ha]	40 [hab/Ha]	=

En aquest cas no hi ha cap variació de paràmetres urbanístics i per tant, la fitxa de justificació de la sostenibilitat econòmica i financera del desenvolupament del pla de millora (PMU) és la vigent.

2.2. Balanç econòmic de la MPPPOUM proposada i conclusions

Com a conclusió, de les cinc figures de planejament afectades per la modificació puntual proposada, només en tres d'elles es veuen afectats els valors mínimament, i són objecte per tant, d'una nova fitxa que justifica la seva sostenibilitat econòmica i financera. En tots ells, el balanç resultant es manté com a positiu quedant així justificada la modificació puntual que es proposa pel que fa a la seva sostenibilitat econòmica.

Pel cas del **PMU A08 Santa Eulàlia** es redueix la rendibilitat del sector en un 1,09% però tot i així, el balanç continua essent positiu amb un 5,29%, respecte el 6,38% inicial.

Pel cas del **PMU A09 Folch i Torres** es redueix la rendibilitat del sector en un 0,24% però tot i així, el balanç global continua essent positiu amb un 7,13%, respecte el 7,37% inicial.

Pel cas del **PMU B02 Poeta Machado** es redueix la rendibilitat del sector en un 4,582% però tot i així, el balanç global continua essent positiu amb un 2,10%.

El **PMU B01 Can Carbó** i el **PMU B03 Carrer del Conill** no experimenten cap canvi de valors.

Es reflecteix el balanç econòmic que suposa la MPPPOUM en la següent taula.

	POUM	MPPOUM	Balanç
PMU A08 SANTA EULÀLIA	POUM	MPPOUM	Balanç
PARÀMETRES ECONÒMICS			
Cost de transformació urbanística	561.038 €	654.787 €	93.748 €
Cost de construcció de l'edificació	5.715.347 €	5.984.655 €	269.308 €
Ingressos de la venda de l'edificació	6.676.709 €	6.990.755 €	314.046 €
Rendibilitat	400.323 € 6,38%	351.313 5,29%	-49.010 € -1,09%
PMU A09 FOLCH I TORRES	POUM	MPPOUM	Balanç
PARÀMETRES ECONÒMICS			
Cost de transformació urbanística	584.718 €	603.454 €	18.736 €
Cost de construcció de l'edificació	4.135.137 €	4.192.452 €	57.315 €
Ingressos de la venda de l'edificació	5.067.684 €	5.137.865 €	70.181 €
Rendibilitat	347.829 € 7,37%	341.959 7,13%	-5.870 € -0,24%
PMU B01 CAN CARBÓ	POUM	MPPOUM	Balanç
PARÀMETRES ECONÒMICS			
Cost de transformació urbanística	2.916.723 €	2.916.723 €	0 €
Cost de construcció de l'edificació	22.140.603 €	22.140.603 €	0 €
Ingressos de la venda de l'edificació	6.990.755 €	6.990.755 €	0 €
Rendibilitat	351.313 € 7,70%	351.313 7,70%	0 € 0,00%
PMU B02 POETA MACHADO	POUM	MPPOUM	Balanç
PARÀMETRES ECONÒMICS			
Cost de transformació urbanística	2.405.363 €	3.279.991 €	874.628 €
Cost de construcció de l'edificació	16.876.384 €	16.925.823 €	49.439 €
Ingressos de la venda de l'edificació	20.570.196 €	20.630.249 €	60.053 €
Rendibilitat	1.288.449 € 6,68%	424.435 2,10%	-864.014 € -4,582%
PMU B03 CARRER DEL CONILL	POUM	MPPOUM	Balanç
PARÀMETRES ECONÒMICS			
Cost de transformació urbanística	1.762.036 €	1.762.036 €	0 €
Cost de construcció de l'edificació	12.557.645 €	12.557.645 €	0 €
Ingressos de la venda de l'edificació	15.306.254 €	15.306.254 €	0 €
Rendibilitat	986.573 € 6,89%	986.573 6,89%	0 € 0,00%

IX. PETICIÓ DELS PROPIETARIS DE MÉS DEL 50% DE LA SUPERFÍCIE DELS TERRENYS INCLOSOS AL PMU B02 PER AL CANVI DE SISTEMA DE COOPERACIÓ A COMPENSACIÓ BÀSICA

MARIA LLUÏSA COMPTE ROVIRA
Arquitecte Tècnica.
C/ Firal, 20, 17244 Cassà de la Selva.
TF: 972 462 035

La Maria Lluïsa Compte Rovira, arquitecte tècnica col·legiada n.640 del Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Girona, amb DNI n.40.317.763-M, a petició de Freixas i Freixas, S.L.,

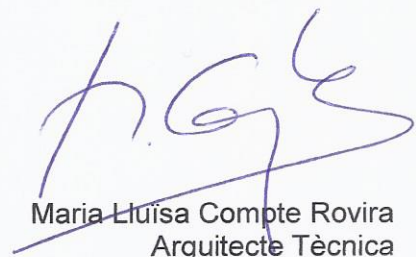
CERTIFICO:

Que tinc les facultats suficients per a certificar amb la meua qualitat d'Arquitecte Tècnica.

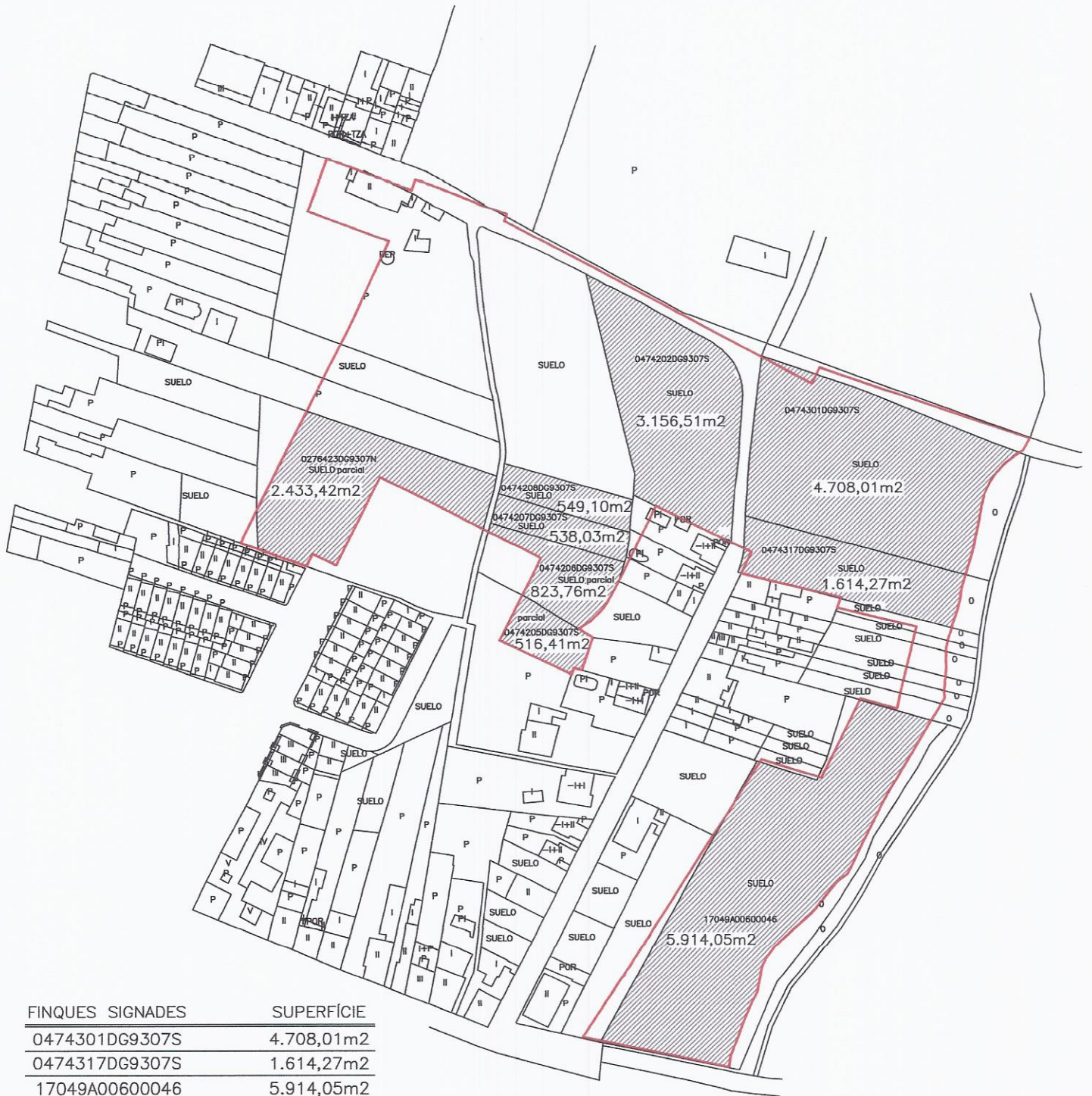
Que el % dels propietaris que demanen el canvi de sistema de cooperació a sistema de compensació bàsica del P.M.U. Bo2 Poeta Machado, és superior al 50%. (Segons certificats signats pels propietaris i adjuntats a la sol·licitud presentada a l'ajuntament de Cassà de la Selva en data 12/12/2017 i n. de registre E/002991-2017, desestimant la presentada en nom dels Srs. Enric Mestres Camps i Laia Mestres Camps).

Que s'adjunta plànol situant l'àmbit del P.M.U. Bo2 Poeta Machado i les finques dels propietaris que han signat per demanar el canvi de sistema.

I, perquè consti als efectes que corresponguin, se signa aquest certificat el 22 de desembre de 2017.



Maria Lluïsa Compte Rovira
Arquitecte Tècnica



FINQUES SIGNADES	SUPERFÍCIE
0474301DG9307S	4.708,01m2
0474317DG9307S	1.614,27m2
17049A00600046	5.914,05m2
0474202DG9307S	3.156,51m2
0474208DG9307S	549,10m2
0474207DG9307S	538,03m2
0474206DG9307S	823,76m2
0474205DG9307S	516,41m2
0276423DG9307N	2.433,42m2
SUPERFÍCIE SIGNADES	20.253,56m2

SUPERFÍCIE ÀMBIT P.M.U. Bo2 = 30.928,00m2 (100%)

SUPERFÍCIE FINQUES SIGNADES PELS PROPIETARIS
DINTRE DE L'ÀMBIT P.M.U. Bo2 = 20.253,56m2 (65,48%)

ÀMBIT PMU Bo2 I FINQUES PROPIETARIS SIGNATS

CASSÀ DE LA SELVA
E=1:2.000

ARQUITECTE TÈCNICA:
MARISA COMPTE ROVIRA

DESEMBRE.17 N.01

Pla Millora Urbana. B02 Poeta Machado a Cassà de la Selva:

EL SENYOR MARIANO RIBAS DIAZ, AMB DNI 40356750F, EN EL SEU PROPI NOM, I
AMB REPRESENTACIO DE RIBAS MASSONIS, SOCIETAT LIMITADA, AMB CIF. B17629817,
COM A PROPIETARIS DE LA FINCA AMB REFERENCIA CATASTRAL 0474301DG9307S0001QR
SOLICITAN:
EL CANVI DE SISTEMA DEL PMU POETA MACHADO B02, PASSANT DEL SISTEMA
ACTUAL DE COOPERACIO AL SISTEMA DE COMPENSACIO BASICA.

CASSÀ DE LA SELVA, A ONZE D'OCTUBRE DE DOS MIL DISSET



MARIANO RIBAS DIAZ

Pla Millora Urbana. B02 Poeta Machado a Cassà de la Selva:

EL SENYOR MARIANO RIBAS DIAZ, AMB DNI 40356750F, EN EL SEU PROPI NOM, I
AMB REPRESENTACIO DE RIBAS MASSONIS, SOCIETAT LIMITADA, AMB CIF. B17629817,
COM A PROPIETARIS DE LA FINCA AMB REFERENCIA CATASTRAL Q474317DG9307S0001ER
SOLICITAN:

EL CANVI DE SISTEMA DEL PMU POETA MACHADO B02, PASSANT DEL SISTEMA
ACTUAL DE COOPERACIO AL SISTEMA DE COMPENSACIO BÀSICA.

CASSÀ DE LA SELVA, A ONZE D'OCTUBRE DE DOS MIL DISSET



MARIANO RIBAS DIAZ

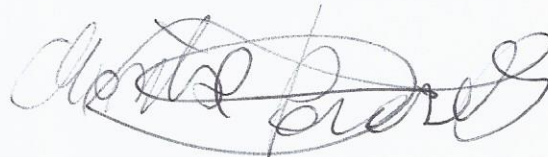
Pla Millora Urbana. B02 Poeta Machado a Cassà de la Selva:

LA SENYORA MONTSERRAT PARAROLS PIJUAN, AMB DNI 40266102W, COM A
PROPIETARIA DE LA FINCA AMB REFERENCIA CATASTRAL 17049A006000460000UT
SOLICITA:

EL CANVI DE SISTEMA DEL PMU POETA MACHADO B02, PASSANT DEL SISTEMA
ACTUAL DE COOPERACIO AL SISTEMA DE COMPENSACIO BÀSICA.

CASSÀ DE LA SELVA, A CINC DE DESEMBRE DE DOS MIL DISSET

SRA. MONTSERRAT PARAROLS PIJUAN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Montserrat Pararols Pijuan', written in a cursive style. The signature is enclosed within a faint, hand-drawn oval border.

Pla Millora Urbana. B02 Poeta Machado a Cassà de la Selva:

EL SENYOR ESTEVE FREIXAS VILARDELL, AMB DNI 40290220Q, AMB NOM I REPRESENTACIO
DE FREIXAS I FREIXAS S.L. COM A PROPIETARIA DE LA FINCA AMB REFERENCIA CATASTRAL
0474202DG9307S0001UT

SOLICITA:

EL CANVI DE SISTEMA DEL PMU POETA MACHADO B02, PASSANT DEL SISTEMA
ACTUAL DE COOPERACIO AL SISTEMA DE COMPENSACIO BÀSICA.

CASSÀ DE LA SELVA, A ONZE D'OCTUBRE DE DOS MIL DISSET


Freixas i Freixas, s.l.
Tel. 972 463 523
Fax 972 463 253
1459 Camplong - Girona
B - 17146465 - c/ Cap. Pau, 23 - freixas@freixasifreixas.com
ESTEVE FREIXAS VILARDELL

Pla Millora Urbana. B02 Poeta Machado a Cassà de la Selva:

EL SENYOR MANUEL BRITOS PIRIS, AMB DNI 76071717E, COM A PROPIETARI
DE LA FINCA AMB REFERENCIA CATASTRAL 0474208DG9307S0001GT

SOLICITA:

EL CANVI DE SISTEMA DEL PMU POETA MACHADO B02, PASSANT DEL SISTEMA
ACTUAL DE COOPERACIO AL SISTEMA DE COMPENSACIO BÀSICA.

CASSÀ DE LA SELVA, A ONZE D'OCTUBRE DE DOS MIL DISSET

MANUEL BRITOS PIRIS



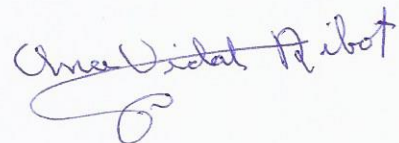
Pla Millora Urbana. B02 Poeta Machado a Cassà de la Selva:

LA SENYORA ANA VIDAL RIBOT, AMB DNI 40130267M, COM A PROPIETÀRIA
DE LA FINCA AMB REFERENCIA CATASTRAL 0474207DG9307S0001YT
SOLICITA:

EL CANVI DE SISTEMA DEL PMU POETA MACHADO B02, PASSANT DEL SISTEMA
ACTUAL DE COOPERACIO AL SISTEMA DE COMPENSACIO BÀSICA.

CASSÀ DE LA SELVA, A ONZE D'OCTUBRE DE DOS MIL DISSET

SRA. ANA VIDAL RIBOT

A handwritten signature in blue ink that reads "Ana Vidal Ribot". The signature is written in a cursive style with a large, decorative flourish at the end.

Pla Millora Urbana. B02 Poeta Machado a Cassà de la Selva:

EL SENYOR JORDI ALEGRI TOLOSA, AMB DNI 40249394S, COM A PROPIETARI
DE LA FINCA AMB REFERENCIA CATASTRAL 0474206DG9307S0001BT
SOLICITA:

EL CANVI DE SISTEMA DEL PMU POETA MACHADO B02, PASSANT DEL SISTEMA
ACTUAL DE COOPERACIO AL SISTEMA DE COMPENSACIO BÀSICA.

CASSÀ DE LA SELVA, A ONZE D'OCTUBRE DE DOS MIL DISSET

JORDI ALEGRI TOLOSA



Pla Millora Urbana. B02 Poeta Machado a Cassà de la Selva:

EL SENYOR JOAN XIRGO MASFERRER, AMB DNI 40296112C, COM A PROPIETARI
DE LA FINCA AMB REFERENCIA CATASTRAL 0474205DG9307S0001AT
SOLICITA:

EL CANVI DE SISTEMA DEL PMU POETA MACHADO B02, PASSANT DEL SISTEMA
ACTUAL DE COOPERACIO AL SISTEMA DE COMPENSACIO BÀSICA.

CASSÀ DE LA SELVA, A ONZE D'OCTUBRE DE DOS MIL DISSET

JOAN XIRGO MASFERRER



Pla Millora Urbana. B02 Poeta Machado a Cassà de la Selva:

LA SENYORA NEUS MASFERRER TOLOSA, AMB DNI 40233006A, COM A PROPIETARIA
DE LA FINCA AMB REFERENCIA CATASTRAL 0474205DG9307S0001AT
SOLICITA:

EL CANVI DE SISTEMA DEL PMU POETA MACHADO B02, PASSANT DEL SISTEMA
ACTUAL DE COOPERACIÓ AL SISTEMA DE COMPENSACIÓ BÀSICA.

CASSÀ DE LA SELVA, A ONZE D'OCTUBRE DE DOS MIL DISSET

NEUS MASFERRER TOLOSA



**Pla Millora Urbana B02 Poeta Machado
Cassà de la Selva**

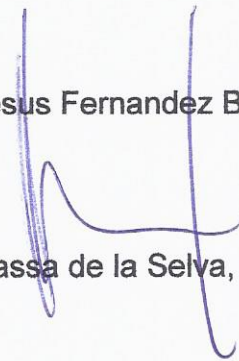
Jesus Fernandez Bort, amb DNI 77909815Y, en representació dels seus germans Joan, Dídac, M^a Elena i Eva Fernandez Bort, acreditats en l'Espectura de Poders Especials adjunta, i com a propietaris de la finca amb referència cadastral 0276423DG9307N0001GB

Solicita:

El Canvi de Sistema del PMU Poeta Machado B02, passant del sistema de COOPERACIÓ al sistema de COMPENSACIÓ BÁSICA.

Jesus Fernandez Bort

Cassa de la Selva, 24 de novembre de 2017





TAMARA CASAL ESPERANZA

NOTARI

Avda. Barcelona, 2, 3r. B

17170- Amer (Girona)

Telf: 972 43 00 03 - Fax:972 43 10 10

e-mail: amernotaria@gmail.com

ES COPIA SIMPLE

NUMERO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO (1.288).-----

ESCRITURA DE PODER ESPECIAL.-----

En Cassá de la Selva, a diecinueve de noviembre de
dos mil catorce. -----

Ante mí, TAMARA CASAL ESPERANZA, Notario del Ilus-
tre Colegio de Catalunya, con residencia en Amer,
actuando como sustituto por vacante de la Notaría de
Cassá de la Selva, -----

COMPARECEN:-----

DON JOAN FERNÁNDEZ BORT, mayor de edad, casado en
régimen de separación de bienes, comercial, vecino de
Salitja-Vilobí d'Onyar (CP 17184), con domicilio en
vecindario de les Fonts, número 2 y provisto de DNI
número 40.323.023-K. -----

DON DÍDAC FERNÁNDEZ BORT, mayor de edad, casado en
régimen de separación de bienes, instalador, vecino de
Banyoles (CP 17820), con domicilio en Passatge Antic
Pujades, número 3 y provisto de DNI número 77.912.389-
G. -----

DOÑA MARIA ELENA FERNÁNDEZ BORT, mayor de edad,

casada en régimen de separación de bienes, administrativa, vecina de Cassá de la Selva (CP 17244), con domicilio en calle Doctor Robert, número 34, 1º-2ª y provista de DNI número 77.912.390-M. -----

Y DOÑA EVA FERNÁNDEZ BORT, mayor de edad, soltera, estudiante, vecina de Cassá de la Selva (CP 17244), con domicilio en calle de la Llebre, número 14 y provista de DNI número 77.912.388-A. -----

Son de vecindad civil catalana. -----

Intervienen en su propio nombre y derecho. -----

Les identifico por sus reseñados documentos y les juzgo con capacidad legal necesaria para otorgar el presente apoderamiento, a cuyo efecto, -----

D I C E N Y O T O R G A N: -----

Que, juntos y separadamente, dan y confieren PODER ESPECIAL tan amplio y bastante como en Derecho se requiera y sea menester a favor **DON JESÚS FERNÁNDEZ BORT**, mayor de edad, casado, bombero, vecino de Sant Feliu de Guíxols (CP 17220), con domicilio en calle Hernán Cortés, número 79 y titular del DNI número 77.909.815-Y, para que, única y exclusivamente con relación a cuantos bienes y derechos correspondan a los poderdantes procedentes de la herencia de **DON NARCÍS ARTAU VALLS** (titular del DNI número 40.130.094-



Q), pueda ejercitar las siguientes, -----

F A C U L T A D E S :-----

A) Administrar en los más amplios términos bienes muebles o inmuebles y de toda clase de negocios, celebrar arrendamientos, inquilinatos y aparcerías por el precio, plazo y condiciones que estime oportunos y rescindirlos, modificarlos o prorrogarlos; reclamar y cobrar rentas, intereses, cupones, dividendos y cuantías cantidades le corresponda percibir; dar carta de pago; hacer justos y legítimos pagos, desahuciar arrendamientos, colonos, inquilinos y aparceros y a quienes por cualquier razón o título o sin él ocuparen dichos inmuebles o fincas; constituir y retirar depósitos y fianzas de todas clases; asistir a toda clase de Juntas, emitiendo en ellas su parecer y voto, impugnar los acuerdos que se propongan o aprueban y ejercer y aceptar cargos. Solicitar y contestar toda clase de actas notariales; recolectar y vender frutos; hacer reparaciones mayores y menores, obras necesarias o útiles y mejoras; contratar toda clase de servicios

y suministros; asegurar las fincas de toda clase de riegos, fijando primas, condiciones, daños, plazos y demás pactos que estime convenientes, procediendo de la misma manera cuando se trata de bienes muebles; contratar y despedir empleados, obreros y técnicos; ejercitar tanteos y retractos arrendaticios, rústicos y urbanos, de colindantes, de comuneros o cualquier otro; autorizar traspasos de locales de negocios; percibir toda clase de indemnizaciones; solicitar, aprobar e impugnar liquidaciones de todas clases; reclamar contra los impuestos que considere improcedentes (tanto en la vía de gestión o en la económica y contencioso-administrativo o ante Jurado) y pedir la devolución de lo indebidamente pagado; recibir y contestar la correspondencia postal, telegráfica y cualquier otra; retirar, recibir y enviar de las Oficinas correspondientes toda clase de pliegos, valores, giros, metálico y paquetes o bultos y retirar de Aduanas, empresas de transportes marítimo, terrestres o aéreo las mercancías o envíos consignado a su nombre haciendo cuando proceda las reclamaciones oportunas. -----

B) Vender, ceder, donar, retrovender, permutar, adjudicarse en pago o para pago de deudas o por cual-



quier otro título oneroso o gratuito, adquirir o enajenar bienes de todas clases, incluso inmuebles y derechos reales, valores, acciones, participaciones sociales, obligaciones, mercaderías, mercancías, muebles, vehículos de toda clase y maquinaria, y en general constituir, modificar, transferir o extinguir el dominio y demás derechos reales. -----

Aceptar toda clase de donaciones, anticipos y entregas de bienes y derechos de cualquier clase, puras, condicionales y onerosas, con o sin reserva de usufructo o de la facultad de disponer. -----

C) Realizar actos de riguroso dominio, como segregaciones, agrupaciones, divisiones materiales y horizontales, estableciendo en éste último caso estatutos o reglamentos por los que haya de regirse la comunidad; declarar obras nuevas; constituir y disolver comunidades de bienes, aceptando la adjudicación de toda clase de bienes y derechos, incluso inmuebles, metálico o crédito que a su favor se realice en las comunidades disueltas en pago de sus haberes; consti-

tuir y cancelar servidumbres de todas clases; inmatricular excesos de cabida y realizar nuevas descripciones de fincas. Instar expedientes de dominio para inmatricular o reanudar tracto sucesivo interrumpido y expediente de liberación de cargas y gravámenes; extinguir usufructos y ejercitar las acciones reales derivadas de los derechos inscritos conforme a la legislación hipotecaria; pedir manifestaciones y certificaciones de los Registros de la Propiedad, Mercantiles o cualquier otro. -----

D) Abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y de crédito o de cualquier otra clase, incluso en divisas, moneda convertible o de otro tipo especial y retirar cantidades de las mismas o de Libretas de Ahorro, con cualesquiera Bancos o entidades o sociedades, mediante cheques, talones, transferencias, talones de ventanillas, órdenes de abono o de cualquier otra forma; dar conformidad u oponer repartos a extractos y liquidaciones de cuentas corrientes o de cualesquiera otras; retirar y seguir la correspondencia bancaria; librar, endosar, avalar, aceptar, negociar, intervenir, descontar, indicar y protestar letras de cambio y demás documentos de giro, tráfico o crédito; constituir y retirar depósitos de efectivo o



de valores, firmando los resguardos correspondientes; comprar, vender y pignorar obligaciones y acciones; suscribir nuevas acciones; comprar y vender derechos; canjear o cobrar títulos amortizados; y en general realizar toda clase de operaciones bancarias, incluso de arriendo y utilización de cajas de seguridad.

E) Comparecer ante toda clase de oficinas, Centros y Funcionarios del Estado, Provincia, Municipio y Administración autonómica, interponiendo y siguiendo en todos sus trámites e instancias toda clase de reclamaciones, alzadas y demás expedientes gubernativos o administrativos, firmando y ratificando escritos y diligencias e incoar en toda clase de juicios civiles, criminales, contencioso-administrativo, económico-administrativos, laborales y de jurisdicción voluntaria, en todas las actuaciones en que no sea necesaria la intervención de Procuradores y otorgar a favor de éstos y de Letrados poderes generales para pleitos con todas las facultades habitualmente consignadas en estos apoderamientos y demás con las especiales de

avenirse o no en conciliaciones, absolver posiciones, desistir o separarse de demandas y recursos entablados, incluso el de casación y transigir las cuestiones controvertidas. -----

Transigir créditos, acciones y derechos activos y pasivos y someterse al juicio de arbitrios y amigables componedores, arbitrajes de derecho o de equidad y establecer en cualquier contrato la cláusula arbitral.

F) Otorgar las escrituras públicas correspondientes a tales actos, y los documentos privados preparatorios o complementarios de la escritura. -----

G) Solicitar y obtener copias del presente poder.

Así lo dicen y otorgan. -----

Hago a los comparecientes las reservas y advertencias legales. -----

PROTECCION DE DATOS DE CARACTER PERSONAL.- De acuerdo con la L.O. 15/1999, los comparecientes aceptan la incorporación de sus datos (y la copia de su documento de identidad, en los casos previstos en la Ley) al protocolo notarial y a los ficheros de la Notaría. Se conservarán con carácter confidencial, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley, y en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. La finalidad del



tratamiento es formalizar la presente escritura, realizar la facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría autorizante. -----

Leo a los otorgantes la presente, previa advertencia y renuncia a su derecho a efectuarlo por sí; manifiestan haber quedado informados debidamente del contenido de la misma, prestan libremente su consentimiento y firman conmigo este instrumento público. -----

Del contenido de este instrumento público y expresamente de la identidad de los otorgantes, de que a mi juicio tienen capacidad y legitimación, de que su consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecúa a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes e intervinientes, extendido en cinco folios de papel exclusivo para documentos notariales, el presente y los cuatro poste-

riores en orden correlativo, yo, la Notario, DOY FE. -

Siguen las firmas de los señores comparecientes y el signo, firma y rúbrica de la Notario autorizante, junto con el sello de su Notaría.-----

Están las firmas de los comparecientes. Signado, firmado y rubricado: TAMARA CASAL ESPERANZA. Está el sello de la Notaría.-----