



Text refós del Pla parcial urbanístic del sector SUD 1.7 C "Isoladora C" de Cassà de la Selva

Promotor:

 **Sareb**

Equip redactor:

gammarquitectura

Data:

Abril 2020

Índex

1 MEMÒRIA.....	3
1.1 Introducció	3
1.1.1 Antecedents	3
1.1.2 Abast del text refós	10
1.1.3 Conclusions respecte del contingut del text refós del Pla Parcial	11
1.1.4 Objectiu general	16
1.2 Conveniència i oportunitat	16
1.3 Promoció i tramitació.....	16
1.4 Índex del projecte	16
1.5 El marc urbanístic i legal	16
1.6 Característiques del territori.....	20
1.6.1 Marc territorial.....	20
1.6.2 Usos del territori	20
1.6.3 Estructura de la propietat	21
1.6.4 Infraestructures existents	21
1.7 Objectius i criteris	21
1.7.1 Criteris pels usos comercials.	22
1.8 Descripció i justificació de la proposta.....	23
1.8.1 Espais lliures i dotacions.	23
1.8.2 Xarxa viària	23
1.8.3 Xarxes de serveis.....	24
1.8.4 Divisió poligonal i sistema d'actuació	25
1.9 Quadres de dades	25
2 NORMES URBANÍSTIQUES.....	27
2.1 Disposicions generals	27
2.1.1 Naturalesa, àmbit territorial i vigència	27
2.2 Regim urbanístic del sòl	28
2.2.1 Desplegament del pla.....	28
2.2.2 Sistema d'actuació i execució del pla.....	28
2.2.3 Règim urbanístic del sòl	29
2.3 Indicacions relatives a la protecció del medi	32
3 COMPROMISOS I GARANTIES. PLA D'ETAPES	35
3.1 Compromisos	35
3.2 Garantia exigible als promotors.....	35
3.3 Execució i conservació de les obres	35
3.4 Cessió de l'aprofitament urbanístic	35
3.5 Pla d'etapes.....	36

4 ESTUDI VIABILITAT. PRESSUPOST OBRES D'URBANITZACIÓ.....	37
4.1 Pressupost obres i serveis	37
4.2 Estudi de viabilitat.....	37
5 COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT I MOBILITAT SOSTENIBLE	38
5.1 Compliment del planejament general	38
5.2 Justificació de la mobilitat sostenible	38
5.3 Justificació compliment articles 3 i 9 de la Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme.....	39
6 INFORME MEDIAMBIENTAL	40
6.1 Capítol 1. Part descriptiva	40
6.1.1 Característiques del territori.....	40
6.1.2 Característiques del projecte	41
6.2 Capítol 2. Anàlisi ambiental.....	45
6.2.1 Avaluació del terreny	45
6.2.2 Anàlisi dels impactes i àrees de risc.....	46
6.3 Capítol 3. Justificació de l'ordenació.....	46

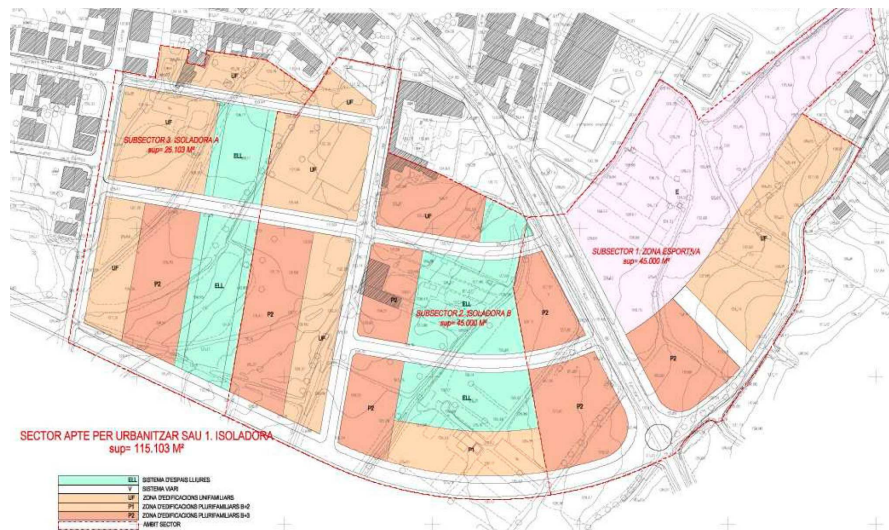
1 MEMÒRIA

1.1 Introducció

1.1.1 Antecedents

Els antecedents en la tramitació del Pla Parcial urbanístic del sector SUD 1.7 C "Isoladora C" de Cassà de la Selva són, cronològicament, els següents:

1. 2003, 15 de desembre (publicació 24/4/2006): La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (CTUG), va aprovar definitivament el document d'avanç del Pla parcial del SAU-1, Isoladora. En aquest document s'establia que les cessions de sistemes per a equipaments es disposarien en l'àmbit del Subsector 1 Zona Esportiva (SUD 1.7 A), i la resta de subsectors, Subsector 2 Isoladora B i Subsector 3 Isoladora A (SUD 1.7 B i SUD 1.7 C) acumularien les cessions d'espais lliures.



	Total SAU 1. Isoladora	Subsector 1. Zona esportiva	Subsector 3. Isoladora A	Subsector 2. Isoladora B
Total àmbit	115.103,00 m² sòl 100,00%	45.000,00 m² sòl 100,00%	25.103,00 m² sòl 100,00%	45.000,00 m² sòl 100,00%
Vialitat	29.621,00 m² sòl 25,73%	11.837,00 m² sòl 26,30%	5.644,00 m² sòl 22,48%	12.140,00 m² sòl 26,98%
Equipament	17.261,00 m² sòl 15,00%	17.261,00 m² sòl 38,36%		
Espai lliure	16.482,00 m² sòl 14,32%	741,00 m² sòl 1,65%	6.938,00 m² sòl 27,64%	8.803,00 m² sòl 19,56%
Total cessions sistemes	63.364,00 m² sòl 55,05%	29.839,00 m² sòl 66,31%	12.582,00 m² sòl 50,12%	20.943,00 m² sòl 46,54%
Zona d'edificacions aïllades	6.778,00 m² sòl 5,89%	6.778,00 m² sòl 15,06%		
Zona d'edificacions en filera	21.175,00 m² sòl 18,40%		8.725,00 m² sòl 34,76%	12.450,00 m² sòl 27,67%
Zona d'edificacions plurifamiliars	23.786,00 m² sòl	8.383,00 m² sòl 18,63%	3.796,00 m² sòl 15,12%	11.607,00 m² sòl 25,79%
Total aprofitament	51.739,00 m² sòl 44,95%	15.161,00 m² sòl 33,69%	12.521,00 m² sòl 49,88%	24.057,00 m² sòl 53,46%

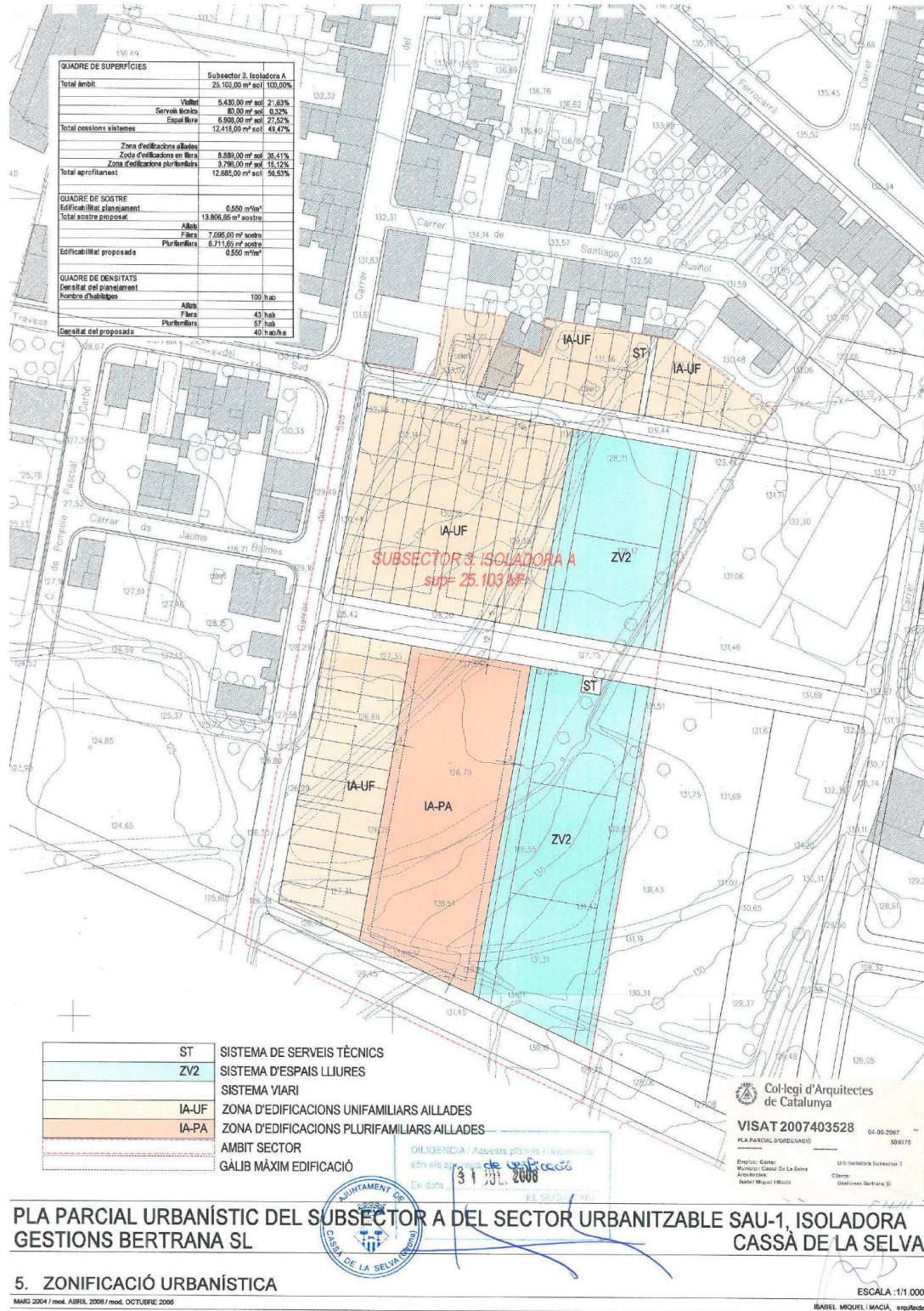
QUADRE DE SOSTRE

Edificabilitat planejament		0,55 m²/m²	0,55 m²/m²	0,55 m²/m²
Total sostre proposat		24.750,00 m² sostre	13.806,65 m² sostre	24.750,00 m² sostre
Aïllats		3.389,00 m² sostre		
Filera			7.095,00 m² sostre	9.405,00 m² sostre
Plurifamiliars		21.360,00 m² sostre	6.711,65 m² sostre	15.345,00 m² sostre
Edificabilitat proposada		0,55 m²/m²	0,55 m²/m²	0,55 m²/m²

QUADRE DE DENSITATS

Densitat del planejament	43,88 hab/ha			
Nombre d'habitatges	505 hab	225 hab	100 hab	180 hab
Aïllats	10 hab	10 hab		
Filera	100 hab		43 hab	57 hab
Plurifamiliars	395 hab	215 hab	57 hab	123 hab
Densitat proposada	43,87 hab/ha	50 hab/ha	40 hab/ha	40 hab/ha

2. 2007, 29 de març: Aprovació provisional del Pla Parcial del Subsector 3 Isoladora A (corresponent al SUD 1.7 C del POUM) per part de l'Ajuntament de Cassà de la Selva.



3. 2007, 24 de juliol: La CTUG deixa en suspens l'aprovació definitiva del Pla Parcial del subsector 3 Isoladora A (corresponent al SUD 1.7 C del POUM), fins al moment que es presenti un Text refós amb les següents prescripcions:

1.1 (1) Pel que fa a l'ordenació del sector, les illes que afronten amb el sistema d'espais lliures han de disposar d'una vialitat mínima que garanteixi l'accés a les edificacions i les exigències de seguretat en cas d'incendi. (2) Així mateix, aquest sistema d'espais lliures ha de tenir una amplada mínima de 30 m tot mantenint la mateixa superfície prevista de 6.398 m². (3) Respecte a la tipologia edificatòria de les construccions situades enfront a l'espai lliure, per una banda, s'ha de preveure una tipologia de major alçada, amb una ocupació màxima del 40% per a la zona d'edificacions plurifamiliars aïllades, i per l'altra, s'ha de considerar el model plantejat o evitar l'edifici en tester de la zona d'edificacions unifamiliars aïllades. (Nota: s'ha afegit la numeració dels incisos per a una millor comprensió)

1.2 El document s'ha de completar amb les prescripcions de l'informe de Departament de Medi Ambient i Habitatge de data 14 de març de 2005, concretament pel que fa a completar l'informe ambiental, i també amb les prescripcions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 19 de juliol de 2007.

1.3 El sector ha de preveure la reserva del 20% del sostre residencial per a destinar-lo a habitatge de protecció oficial i completar la documentació del Pla parcial amb la memòria social tal i com estableix la disposició transitòria cinquena del Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

1.4 El carrer Amadeu Vives, al nord del sector limitant amb el sòl urbà, ha de tenir una amplada d'11 m. tal i com es preveu en el seu primer tram en el Pla Parcial Can Colomer.

1.5 Cal suprimir del redactat de l'article 17 l'ús d'aparcament en planta soterrani, per tal d'adequar-se a la legislació urbanística vigent.

1.6 Cal regular el paràmetre de la densitat de la zona d'habitatge plurifamiliar en bloc aïllat clau IA-PA referint-lo a la parcel·la.

1.7 Cal corregir l'errada material detectada en l'article 21 quan regula els usos de la zona d'habitatge plurifamiliar que estableix que l'ús principal és de habitatge unifamiliar.

2 El subsegüent acord d'aprovació definitiva restarà condicionat a la presentació davant l'Ajuntament de la garantia del 12% del total cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme".

Aquest acte de la Comissió fou recorregut judicialment pels promotors del Pla Parcial.

4. 2009, 4 de març: La CTUG deixa en suspens l'aprovació definitiva del Pla Parcial del subsector 3 Isoladora A (corresponent al SUD 1.7 C del POUM), fins al moment que es presenti un Text refós amb les següents prescripcions:

1 Mantenir la suspensió del l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic subsector 3 del sector SAU-1 Isoladora A, promogut per Promocions Camp Saura, S.L. i tramès per l'Ajuntament de Cassà de la Selva, fins que mitjançant un text refós que es presentarà per duplicat, verificat per l'òrgan que ha adoptat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

- 1.1 (1) Pel que fa a l'ordenació del sector, les illes que afronten amb el sistema d'espais lliures han de disposar d'una vialitat paral·lela a aquest espai lliure que garanteixi l'accés a les edificacions i les exigències de seguretat en cas d'incendi. (2) Així mateix, la zona verda ha de tenir una amplada mínima de 30 m tot mantenint la mateixa superfície prevista de 6.398 m². (3) Respecte a la tipologia edificatòria de les construccions situades enfront a l'espai lliure, per una banda, s'ha de preveure una tipologia de major alçada, amb una ocupació màxima del 40% per a la zona d'edificacions unifamiliars aïllades respecte al sistema d'espais lliures. (Nota: s'ha afegit la numeració dels incisos per a una millor comprensió)
- 1.2 El sector ha de preveure la reserva del 20% del sostre residencial per a destinar-o a habitatge de protecció oficial d'acord amb l'article 57.3 en el redactat del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
- 1.3 El carrer Amadeu Vives (segons Pla parcial Can Colomer) carrer situat al nord del sector i perpendicular al carrer del Sud, ha de tenir una amplada d'11m, tal i com es preveu en el seu primer tram en el Pla Parcial Can Colomer.
- 1.4 S'ha d'esmenar l'errada material detectada en l'article 21 de les normes urbanístiques quan regula el paràmetre de l'edificabilitat neta de la zona d'habitatge plurifamiliar en bloc aïllat. Aquest paràmetre s'ha d'ajustar a la superfície d'illa de 3.796 m², i a la superfície de sostre de 6.546 65 m² determinades en el quadre de superfície de l'apartat 1.9 de la memòria.
- 1.5 -Cal el projecte d'urbanització s'aporti conjuntament amb el text refós del Pla parcial, amb les corresponents modificacions o bé que es tramiti separatament d'acord amb l'article 87. 7 i 8 del TRLUC.
- 2 El subsegüent acord d'aprovació definitiva restarà condicionat a la presentació davant l'Ajuntament, dins del termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, de la garantia del 12% del total cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 del Decret legislatiu 1 /2005, de 26 de juliol. pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- 3 Recordar també que la publicació en el DOGC i consegüent executivitat de l'acord d'aprovació definitiva restarà condicionat a la signatura del conveni amb l'Agència Catalana de l'Aigua, segons l'Informe de l'esmentat organisme de data 19 de juliol de 2007.
- 4 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i als propietaris afectats.

Aquest acte de la Comissió fou recorregut judicialment pels promotors del Pla Parcial.

5. 2009, 15 de juliol (Publicació 11/11/2009): aprovació definitiva del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cassà de la Selva (POUM). El POUM recull la delimitació de l'avanç de Pla Parcial del Sector Isoladora. El POUM incorpora la següent fitxa pel que fa al sector 1.7 C Isoladora C (cal fer notar que el POUM canvia la denominació del subsector, de Isoladora A passa a Isoladora C):

SUD 1.7_C ISOLADORA_C – aprovació provisional 29 de març de 2007**1. ÀMBIT:**

Correspon a un dels tres subsectors de l'antic Pla Parcial 1 Isoladora denominat per les anteriors NNSS com a Subsector 3 Isoladora A. Es situa en continuïtat amb el SUD1.6 Can Colomer. La superfície total del sector és de 25.103 m².

2. OBJECTIUS:

- Donar continuïtat a la via de circumvalació interna, a partir de Can Colomer i fins a la carretera de Llagostera, així com a la trama viària més menuda dins dels límits de l'actual Sòl Urbà
- Prolongar cap al sud, la trama viària provinent de la Rambla Onze de Setembre.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

ISOLADORA C àmbit (m ²)		SUD 1.7 C 25.103
SÒL PRIVAT (m ²)	màxims	48,88 %
SÒL PÚBLIC (m ²)	mínims	50,12 %
	Viari (1)	22,48 %
	Zones verdes i espais lliures (2)	27,64 %
edificabilitat bruta (m ² s/m ² s)		13.807
densitat (habitatges/ha)		40
nº màxim d'habitatges (hab)		100

- A través de l'avanç de Pla Parcial SAU-1 Isoladora (aprovat per la CTU 15/12/2005) document que divideix el sector Isoladora en tres subsectors (que el POUM refon en els sectors SUD 1.7A, 1.7B i 1.7C) s'estableix que la totalitat de les cessions de sistemes per equipaments es disposarà en l'àmbit del SUD 1.7 A i la resta de sectors (SUD 1.7 B i SUD 1.7C) acumularan les cessions d'espais lliures.

- 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: les fixades en el planejament en tràmit.
- 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 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública (art. 57.3 Text Refós LLU)

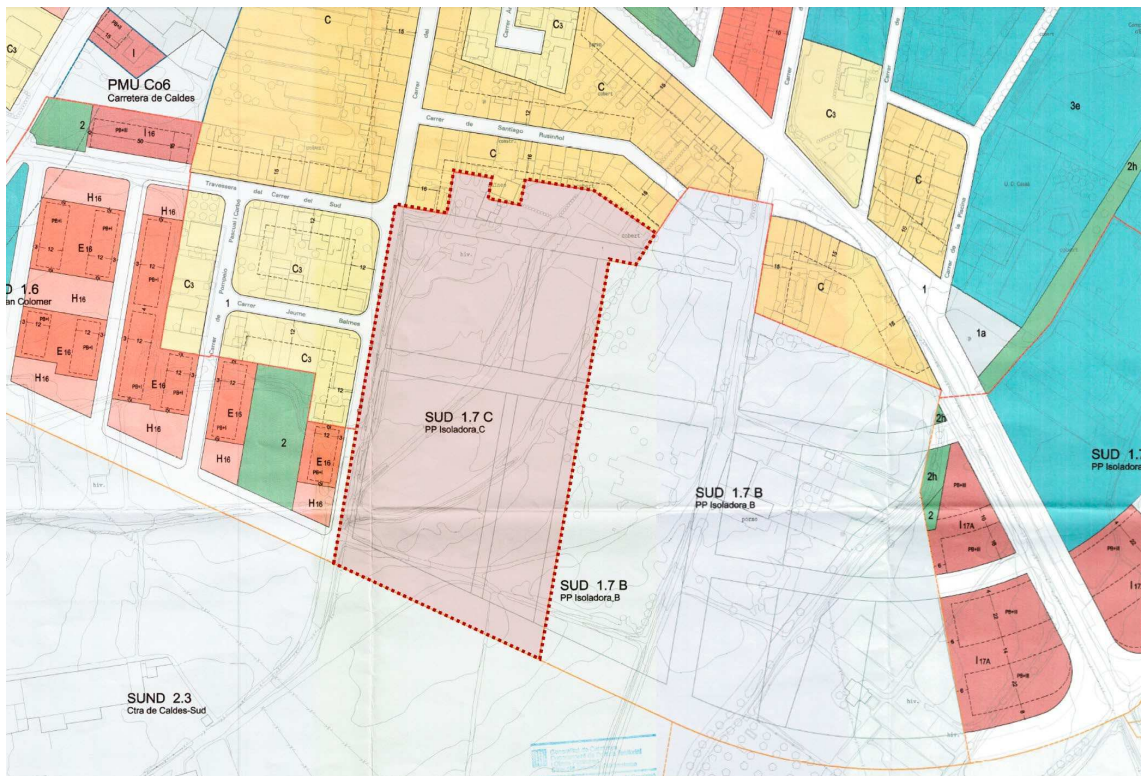
4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- 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 en faran càrrec dels costos d'urbanització del viari i dels espais lliures previstos, així com 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)
11.736	9.389	2.347	100	40	28.31
85 %	80 %	20 %			

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



6. 2012, 11 de maig: La Secció Tercera de la Sala Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya dicta sentència respecte de l'acte de la CTUG, de 24 de juliol de 2007, en el sentit d'anular les següents prescripcions contingudes en el mateix: 1.1 segon incís, 1.3, 1.4, 1.5 i 1.6. Donat que el resultat d'aquesta sentència queda recollit en la següent sentència, de 6 de setembre de 2013, els detalls que són d'aplicació al moment actual s'expliquen en detall al punt següent.
7. 2013, 6 de setembre: La Secció Tercera de la Sala Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya dicta sentència respecte de l'acte de la CTUG, de 4 de març de 2009, en el sentit d'anular les següents prescripcions contingudes en el mateix: 1.1 tercer incís, 1.2 i 1.3.

El detall de les prescripcions anul·lades era el següent:

Prescripció 1.1 tercer incís

“Respecte a la tipologia edificatòria de les construccions situades enfront a l'espai lliure, per una banda, s'ha de preveure una tipologia de major alçada, amb una ocupació màxima del 40% per a la zona d'edificacions unifamiliars aïllades respecte al sistema d'espais lliures.”

La sentència considera que no existeixen interessos supramunicipals ni motius de legalitat, en els quals sustentar la imposició de la prescripció, i per tant ha de ser exclosa.

Prescripció 1.2

“El sector ha de preveure la reserva del 20% del sostre residencial per a destinar-o a habitatge de protecció oficial d'acord amb l'article 57.3 en el redactat del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.”

Respecte els plans d'ordenació urbanística municipals, l'article 57.3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, va disposar la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable. Pel planejament derivat, va ser la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, pel foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, la que amb la nova redacció donada a la Disposició transitòria segona 3, va establir que de no existir un programa d'actuació urbanística municipal “el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.5, i, si escau, la reserva que estableix la disposició addicional vuitena”, fixant que “ aquestes reserves, en el cas dels municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca, s'han d'aplicar preceptivament i immediatament, d'acord amb el que estableixen l'article 57.3 i, si escau, la disposició addicional vuitena, als sectors de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial” exceptuant d'aquesta obligació “els sectors que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la modificació d'aquesta Llei”. En el cas que ens ocupa, l'aprovació inicial del Pla Parcial va tenir lloc l'11 de novembre de 2004, abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, de 24 de desembre (entrada en vigor: 31 de desembre de 2004). Per tant el règim transitori fixat en la Disposició transitòria segona esmentada anteriorment, pel que fa a la reserva de sòl per a habitatges de protecció pública, no li era d'aplicació. I encara en el cas que si que hagués estat d'aplicació, tenint en compte que la població de Cassà de la Selva no assolía els 10.000 habitants, tampoc s'hagués pogut exigir aquesta reserva. Per tant, la prescripció ha de ser exclosa.

Prescripció 1.3

“El carrer Amadeu Vives (segons Pla parcial Can Colomer) carrer situat al nord del sector i perpendicular al carrer del Sud, ha de tenir una amplada d'11m, tal i com es preveu en el seu primer tram en el Pla Parcial Can Colomer.”

La sentència considera que no existeixen interessos supramunicipals ni motius de legalitat, en els quals sustentat la imposició de la prescripció. Tampoc va quedar acreditada la irracionalitat de la ordenació aprovada per l'Ajuntament provisionalment en exercici de la seva potestat discrecional en la matèria. Per tant la prescripció ha de ser exclosa.

8. 2014, 11 de febrer: la CTUG acorda donar-se per assabentada de la sentència judicial, i emetre una interpretació sobre els efectes de la mateixa en els acords dictats sobre el sector Isoladora, segons la següent reproducció:

-1 Donar-se per assabentada la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de la Sentència dictada per la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en data 6 de setembre de 2013, per la qual estima parcialment el recurs contenciós administratiu núm. 2010/236, interposat per Nord 1901, SL, i Gestions Betrana, SL, contra la desestimació per acte presumpte del recurs d'alçada formulat contra l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 4 de març de 2009, de suspensió de l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic del sector SAU1, subsector 3, Isoladora A, de Cassà de la Selva.

-2 En virtut de l'esmentada Sentència, resulten anul·lades i es deixen sense efecte les prescripcions 1.1 tercer incís, 1.2 i 1.3 de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 4 de març de 2009 pel qual es va mantenir la suspensió de l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic subsector 3 del sector SAU1 Isoladora A, de Cassà de la Selva.

9. 2019, 30 de maig: el secretari de l'Ajuntament de Cassà de la Selva, emet un informe relatiu a la documentació necessària per a l'aprovació definitiva del Pla Parcial. En aquest informe es fa referència a l'informe de la Comissió de 11 de febrer de 2014.

1.1.2 Abast del text refós

En base als antecedents, l'acord de la CTUG resulta vigent en els següents punts:

En base a la sentència judicial, es considera que les parts de l'acord de la CTUG que resten *vigents són les següents*:

1 Mantenir la suspensió del l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic subsector 3 del sector SAU-1 Isoladora A, promogut per Promocions Camp Saura, S.L. i tramès per l'Ajuntament de Cassà de la Selva, fins que mitjançant un text refós que es presentarà per duplicat, verificat per l'òrgan que ha adoptat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1.1 Pel que fa a l'ordenació del sector, les illes que afronten amb el sistema d'espais lliures han de disposar d'una vialitat paral·lela a aquest espai lliure que garanteixi l'accés a les edificacions i les exigències de seguretat en cas d'incendi. Així mateix, la zona verda ha de tenir una amplada mínima de 30 m tot mantenint la mateixa superfície prevista de 6.398 m².

1.4 S'ha d'esmenar l'errada material detectada en l'article 21 de les normes urbanístiques quan regula el paràmetre de l'edificabilitat neta de la zona d'habitatge plurifamiliar en bloc aïllat. Aquest paràmetre s'ha d'ajustar a la superfície d'illa de 3.796 m², i a la superfície de sostre de 6.546 65 m² determinades en el quadre de superfície de l'apartat 1.9 de la memòria.

1.5 Cal el projecte d'urbanització s'aporti conjuntament amb el text refós del Pla parcial, amb les corresponents modificacions o bé que es tramiti separatament d'acord amb l'article 87. 7 i 8 del TRLUC.

2 El subsegüent acord d'aprovació definitiva restarà condicionat a la presentació davant l'Ajuntament, dins del termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, de la garantia del 12% del total cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 del Decret legislatiu 1 /2005, de 26 de juliol. pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

3 Recordar també que la publicació en el DOGC i consegüent executivitat de l'acord d'aprovació definitiva restarà condicionat a la signatura del conveni amb l'Agència Catalana de l'Aigua, segons l'Informe de l'esmentat organisme de data 19 de juliol de 2007.

4 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i als propietaris afectats.

1.1.3 Conclusions respecte del contingut del text refós del Pla Parcial

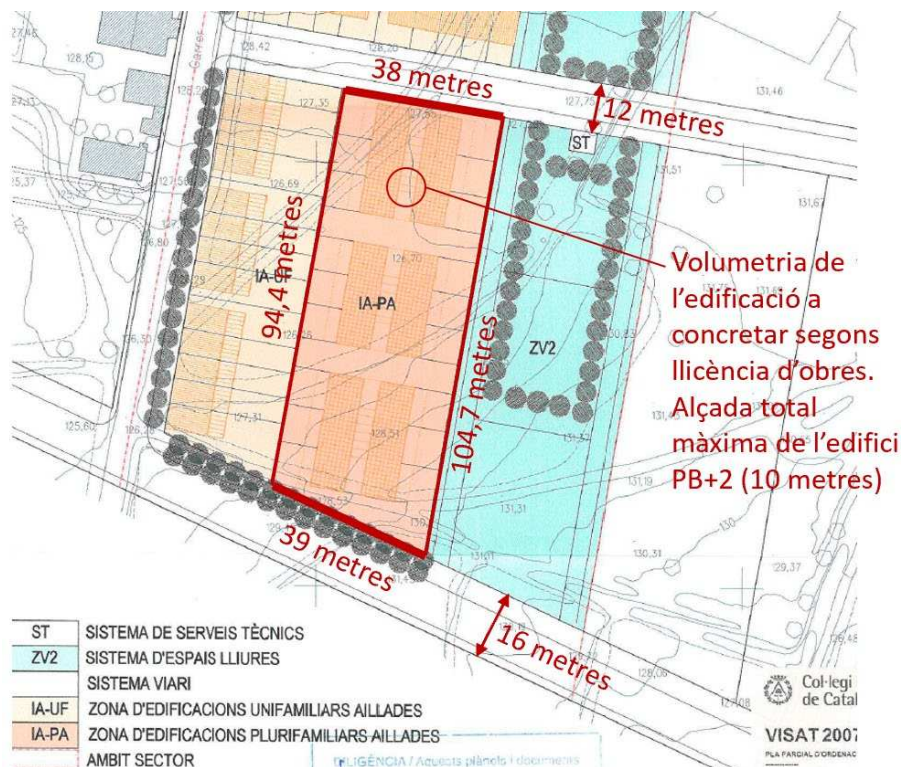
En base als antecedents, a l'anàlisi del document i al temps transcorregut, es considera que el text refós ha d'incorporar les següents modificacions i ajustos:

1. Punt 1.1 de l'acord de la CTUG

Aquest punt de l'acord preveu que les illes que afronten amb el sistema d'espais lliures han de disposar d'una vialitat paral·lela a aquest espai lliure que garanteixi l'accés a les edificacions i les exigències de seguretat en cas d'incendi. Aquesta prescripció anava dirigida als sòls amb la clau IA-PA, que limiten amb la clau ZV2. Això s'entén a partir del següent esquema.



Un cop analitzada la normativa del Pla Parcial, i les zones resultants, es veu que la parcel·la mínima dins la zona IA-PA és de 1.000 m². Tenint en compte que la zona IA-PA té 3.796 m², només és possible fer-hi un màxim de tres parcel·les que forçosament han de tenir front a un dels dos vials previstos. És cert que la normativa no fixava un front de parcel·la mínim, i per això s'ha incorporat a la regulació l'obligació de disposar d'un front mínim de 30 metres, de tal manera que només serà possible fer dues parcel·les, una per cada front de vial. A més, la ordenació de les edificacions que apareix als plànols és indicativa, i la definitiva requerirà de llicència d'obres posterior. La situació de les possibles parcel·les respecte dels seus fronts i carrers d'accés seria la del següent esquema.



Està clar, que en el moment de concedir la llicència, les edificacions hauran de donar compliment al codi tècnic de l'edificació, i per tant caldrà que justifiquin el compliment del DBSI. Cal tenir en compte que el nombre de plantes màxim de les possibles edificacions, segons la pròpia normativa del Pla Parcial, és de Planta baixa i dues plantes pis (alçada màxima de tota l'edificació = 10 metres), i que per tant l'alçada d'evacuació descendent serà necessàriament menor de 9 metres, i que per tant les edificacions no estaran condicionades a l'aplicació del punt 1.1 de la Secció SI 5 sobre Intervenció dels bombers, del Codi Tècnic de l'Edificació. Entenem, doncs, que als efectes de les exigències de seguretat en cas d'incendi, els carrers i els fronts existents són suficients, i que en tot cas seran els projectes d'obres posteriors els que justifiquin el compliment del DBSI, com qualsevol altre projecte.

2. Punt 1.4 de l'acord de la CTUG

Aquest punt de l'acord preveu que s'ha d'esmenar l'errada material detectada en l'article 21 de les normes urbanístiques quan regula el paràmetre de l'edificabilitat neta de la zona

d'habitatge plurifamiliar en bloc aïllat. Aquest paràmetre s'ha d'ajustar a la superfície d'illa de 3.796 m², i a la superfície de sostre de 6.546,65 m² determinades en el quadre de superfície de l'apartat 1.9 de la memòria. De la revisió del document, resulta clar que això era un error material que es corregeix, i s'adapta a la transcripció del planejament a les bases digitals, segons es detalla més endavant en els quadres de dades.

3. Punt 1.5 de l'acord de la CTUG

Aquest punt de l'acord preveu que el projecte d'urbanització s'aporti conjuntament amb el text refós del Pla parcial, amb les corresponents modificacions o bé que es tramiti separatament d'acord amb l'article 87. 7 i 8 del TRLUC. S'ha decidit tramitar els dos documents per separat, i per tant el Pla Parcial no inclourà el projecte d'urbanització.

4. Transcripció a una base digital

Els articles 86 i 87 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006, estableixen que els plànols d'informació i ordenació dels plans parcials urbanístics s'han de redactar sobre cartografia digital, i han de reflectir la situació i les determinacions previstes en el planejament urbanístic general que es desenvolupa. A banda d'això, la Secretaria d'Habitat Urbà i Territori de la Generalitat de Catalunya, ha definit un model estàndard d'entrega d'arxius gràfics en format digital dels instruments de planejament urbanístic que s'aprovin, amb la finalitat de facilitar l'actualització del Mapa Urbanístic de Catalunya. Per tot això, en la redacció del Text Refós del Pla Parcial s'ha transcrit la documentació aprovada en el seu moment sobre la base cartogràfica digital actualitzada, i prenent com a referència la base digital del POUM de Cassà de la Selva vigent. D'aquesta transcripció de la informació n'han resultat alguns petits ajustos en les superfícies i geometries de l'àmbit.

5. Ajustos en les superfícies indicades en els diferents documents de planejament

De l'anàlisi dels diferents documents de planejament i, posteriorment, de la seva transcripció sobre bases digitals, s'han detectat algunes desajustos, segons queda reflectit en els quadres següents.

Els límits de l'àmbit s'han ajustat a les bases digitals del POUM, de tal manera que el sector, un cop aprovat, encaixi perfectament amb el planejament vigent. El quadre comparatiu de superfícies previstes és el següent:

	Avanç de Pla Parcial Subsector 3. Isoladora A	Pla Parcial Subsector 3. Isoladora A	Fitxa POUM SUD 1.7 C Isoladora C	Text refós Pla Parcial SUD 1.7 C Isoladora C
Total àmbit	25.103,00 m ² sòl 100,00%	25.103,00 m ² sòl 100,00%	25.103,00 m ² sòl	24.985,59 m ² sòl

Per tant, en el text refós, s'ha dibuixat el sector amb una superfície menor de la que constava anteriorment. Degut a això, s'han ajustat les superfícies de sistemes, zones i sostre, però mantenint en tot cas els percentatges de sòl públic i espais lliures que preveu la fitxa del POUM. També s'ha ajustat el sostre, mantenint l'edificabilitat bruta del sector, de tal manera que s'ha reduït el sostre absolut. S'ha mantingut la proporció entre sostre de les diferents tipologies. El quadre comparatiu de superfícies entre els diferents documents és el que segueix:

QUADRE DE SUPERFÍCIES				
	Avanç de Pla Parcial Subsector 3. Isoladora A	Pla Parcial Subsector 3. Isoladora A	Fixa POUM SUD 1.7 C Isoladora C	Text refós Pla Parcial SUD 1.7 C Isoladora C
Total àmbit	25.103,00 m ² sòl 100,00%	25.103,00 m ² sòl 100,00%	25.103,00 m ² sòl	24.985,59 m ² sòl
Vialitat	5.644,00 m ² sòl 22,48%	5.430,00 m ² sòl 21,63%	5.644,00 m ² sòl	5.539,41 m ² sòl 22,07%
Equipament				
Serveis tècnics		80,00 m ² sòl 0,32%		80,00 m ² sòl 0,32%
Espai lliure	6.938,00 m ² sòl 27,64%	6.908,00 m ² sòl 27,52%	6.938,00 m ² sòl	6.906,31 m ² sòl 27,64%
Total sòl públic sistemes	12.582,00 m² sòl 50,12%	12.418,00 m² sòl 49,47%	12.582,00 m² sòl 50,12%	12.525,72 m² sòl 50,13%
Zona d'edificacions en filera	8.725,00 m ² sòl 34,76%	8.889,00 m ² sòl 35,41%		8.663,66 m ² sòl 34,67%
Zona d'edificacions plurifamiliars	3.796,00 m ² sòl 15,12%	3.796,00 m ² sòl 15,12%		3.796,21 m ² sòl 15,19%
Total sòl privat	12.521,00 m² sòl 49,88%	12.685,00 m² sòl 50,53%	12.521,00 m² sòl 49,88%	12.459,87 m² sòl 49,87%
QUADRE DE SOSTRE				
Edificabilitat planejament	0,55 m²/m²	0,55 m²/m²	0,55 m²/m²	0,55 m²/m²
Total sostre proposat	13.806,65 m ² sostre	13.806,65 m ² sostre		13.742,07 m ² sostre
Filera	7.095,00 m ² sostre	7.095,00 m ² sostre		7.062,26 m ² sostre 51,39%
Plurifamiliars	6.711,65 m ² sostre	6.711,65 m ² sostre		6.679,81 m ² sostre 48,61%
Edificabilitat proposada	0,55 m²/m²	0,55 m²/m²		0,55 m²/m²
6.832,80				
QUADRE DE DENSITATS				
Densitat del planejament				
Nombre d'habitatges	100 hab 43 hab 57 hab	100 hab 43 hab 57 hab	100 hab	100 hab 43 hab 57 hab
Densitat proposada	40 hab/ha	40 hab/ha	40 hab/ha	40 hab/ha

6. Ajustos en l'ordenació

En el repàs que s'ha fet de tota la geometria del sector, s'ha observat que en les subzones situades al nord de l'àmbit, els gàlils previstos no permetien consolidar el nombre de parcel·les previstes, un cop s'ajustaven les possibles parcel·les a la superfície de parcel·la mínima. Per tal de no haver de modificar la superfície mínima de parcel·la, s'han ajustat

lleugerament els gàlibs de l'edificació, de tal manera que coincideixin les possibles parcel·les amb el sostre admès dins dels gàlibs. Per tal que tot s'ajusti, s'ha reduït la profunditat del gàlib a 13 metres, i per altra banda s'ha eixamplat el front edificable. Aquest ajust queda reflectit tot seguit:



A la l'esquerra la versió anterior del pla parcial. En vermell les parcel·les que no complirien parcel·la mínima. A la dreta la versió del Text Refós. Per aquesta raó, s'ha inclòs la possibilitat d'una profunditat menor a 14 metres en l'article 20.3 de la normativa.

7. Adaptació a la normativa general del POUM

Tenint en compte que el POUM de Cassà de la Selva es va aprovar el 15 de juliol de 2009 (Publicació 11/11/2009), s'han adaptat les referències que es feien a les NNSS anteriors. Especialment, en el cas dels sistemes, la normativa reproduïa i feia referència a les disposicions corresponents a cada sistema de les NNSS. Per tant, s'ha adaptat la denominació dels sistemes i la seva clau a les corresponents del POUM. Així mateix, en els articles s'ha eliminat la normativa dels sistemes que feia referència a les NNSS i s'ha substituït per una referència als articles concordants del POUM. La referència a l'articulat i no la seva reproducció s'ha fet pensant en possibles modificacions de la normativa del POUM, que no obliguessin a modificar la normativa del Pla Parcial.

La correspondència entre les denominacions anteriors i les text refós són les següents:

<i>Denominació Pla Parcial</i>	<i>Clau Pla Parcial</i>	<i>Denominació Text Refós</i>	<i>Clau Text refós</i>
Sistema de comunicacions. Sistema viari.	Clau V	Sistema viari	Clau 1
Sistema de places, parcs i jardins urbans.	Clau ZV2	Sistema d'espais lliures	Clau 2
Sistema de serveis tècnics.	Clau ST	Sistema d'infraestructures i serveis tècnics	Clau 4

El sistema viari dins l'àmbit d'aquest Pla Parcial es regularà segons els articles IV.2.1 al IV.2.8 de les normes del POUM. El sistema viari es regularà segons els articles IV.3.1 al IV.3.9, i el sistema viari es regularà segons els articles IV.5.1 al IV.5.5.

8. Adaptació de les referències de normativa sectorial

S'han adaptat diverses referències a normativa sectorial vigent, quan aquesta s'ha modificat des del document de Pla Parcial anterior.

1.1.4 Objectiu general

La present iniciativa, de desenvolupament privat del sector SUD 1.7C "Isoladora C", recull el document aprovat provisionalment, que corresponia a la denominació SAU-1 SUBSECTOR 3 ISOLADORA A, incorpora diverses modificacions i ajustos en els termes explicats a l'apartat anterior, i ve a desplegar les previsions del planejament general en el sentit de generar l'oferta de sòl edificable pugui satisfer les demandes de creixement que té determinades el poble de Cassà de la Selva.

1.2 Conveniència i oportunitat

La conveniència del desplegament d'aquest pla parcial urbanístic rau en la necessitat de desplegar les determinacions del planejament general que ha de possibilitar el creixement sostenible del municipi d'acord amb els pressupòsits que va aprovar l'ajuntament en el seu moment.

L'oportunitat del desenvolupament d'aquest subsector es justifica davant la necessitat de disposar d'una oferta de sòl apte per a l'edificació d'habitatges atesa la demanda existent en el mercat, ja que la seva limitació d'aquesta oferta provocaria desajustos en els preus i dificultaria l'accés a l'habitatge.

1.3 Promoció i tramitació

Aquest Text Refós del pla parcial d'ordenació del sector del SUD 1.7C "Isoladora C" es redacta a iniciativa privada. El promotor és la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, SAREB, amb CIF [REDACTED] i domicili social [REDACTED].

La redacció del document del Text Refós del Pla Parcial del subsector ha estat realitzada pels arquitectes Mauro Mas i Ramon Bacardit.

1.4 Índex del projecte

Aquest projecte esta compostat pels següents documents:

TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

Document 1: Memòria

Document 2: Plànols

1) Situació i emplaçament.....	E: 1/10.000
2) Encaix del sector en el planejament vigent	E : 1/2.000
3) Topogràfic i cadastral	E : 1/1.000
4) Zonificació urbanística	E: 1/1.000
5) Ordenació urbanística	E : 1/1.000

1.5 El marc urbanístic i legal

Els antecedents legals i urbanístics queden abastament explicats en l'apartat "1.1 Introducció", d'aquesta memòria.

El marc urbanístic i legal ens ve donat en primer lloc per la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, i a les disposicions reglamentàries que la desplegaven, que eren les vigents en el moment que el document es va aprovar provisionalment, i posteriorment en el moment que va quedar en suspens la seva aprovació definitiva, segons l'acord de la CTUG. Tot i això, resulta evident que la tramitació actual segueix els procediments previstos al Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010 i les seves modificacions).

En segon lloc ens ve donat per la Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Cassà de la Selva, i per l'avanç de pla del Sector SAU-1 Urbana de Girona, aprovats definitivament en data de 3 de desembre de 2003. Les característiques d'aquest avanç de pla varen quedar recollides posteriorment en el POUM de Cassà de la Selva, aprovat definitivament el dia 15 de juliol de 2009 (Publicació 11/11/2009).

Finalment, les característiques bàsiques de desenvolupament del sector, es varen definir inicialment en base al títol IV punt 17 Sector 1 Pla Parcial de la Isoladora de les normes urbanístiques, que es reproduïx a continuació:

Identificació:

1. *Comprèn el sector de planejament previst per recosir els teixits situats a l'oest de l'antiga via del ferrocarril, al sud de la carretera de Caldes, en el període de vigència d'aquestes Normes. Les normes assignen a aquest sector la missió de completar el camí de ronda i la obtenció d'un Equipament Esportiu.*

2. *El Pla Parcial respectarà els següents paràmetres generals:*

Pla Parcial Isoladora P.P X

<i>Superfície</i>	<i>116.000,00 m²</i>
<i>Edificabilitat</i>	<i>0,55 m² m²</i>
<i>Densitat d'habitatges</i>	<i>43,88 hab/Ha</i>
<i>Equipaments</i>	<i>17.260,00 m²</i>
<i>Zones Verdes</i>	<i>12.760 m²</i>

D'acord amb l'article 17.4 de la Llei d'Ordenament Urbanístic, les superfícies de cessió obligatòria s'afectaran a ús esportiu.

I per les determinacions del document Avanç de Pla del Sector SAU-1 que venen definides en el punt 10 que es reproduïx a continuació:

QUADRE D'APROFITAMENT URBANÍSTIC DE SAU 1, SECTOR ISOLADORA. PLA PARCIAL DEL SUBSECTOR ISOLADORA A CASSÀ DE LA SELVA

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	Total SAU 1. Isoladora	Subsector 1. Zona esportiva	Subsector 3. Isoladora A	Subsector 2. Isoladora B
Total àmbit	115.103,00 m² sòl 100,00%	45.000,00 m² sòl 100,00%	25.103,00 m² sòl 100,00%	45.000,00 m² sòl 100,00%
Vialitat	29.621,00 m ² sòl 25,73%	11.837,00 m ² sòl 26,30%	5.644,00 m ² sòl 22,48%	12.140,00 m ² sòl 26,98%
Equipament	17.261,00 m ² sòl 15,00%	17.261,00 m ² sòl 38,36%		
Espai lliure	16.482,00 m ² sòl 14,32%	741,00 m ² sòl 1,65%	6.938,00 m ² sòl 27,64%	8.803,00 m ² sòl 19,56%
Total cessions sistemes	63.364,00 m² sòl 55,05%	29.839,00 m² sòl 66,31%	12.582,00 m² sòl 50,12%	20.943,00 m² sòl 46,54%
Zona d'edificacions aïllades	6.778,00 m ² sòl 5,89%	6.778,00 m ² sòl 15,06%		
Zona d'edificacions en filera	21.175,00 m ² sòl 18,40%		8.725,00 m ² sòl 34,76%	12.450,00 m ² sòl 27,67%
Zona d'edificacions plurifamiliars	23.786,00 m ² sòl	8.383,00 m ² sòl 18,63%	3.796,00 m ² sòl 15,12%	11.607,00 m ² sòl 25,79%
Total aprofitament	51.739,00 m² sòl 44,95%	15.161,00 m² sòl 33,69%	12.521,00 m² sòl 49,88%	24.057,00 m² sòl 53,46%

QUADRE DE SOSTRE

Edificabilitat planejament		0,55 m ² /m ²	0,55 m ² /m ²	0,55 m ² /m ²
Total sostre proposat		24.750,00 m ² sostre	13.806,65 m ² sostre	24.750,00 m ² sostre
Aïllats		3.389,00 m ² sostre		
Filera			7.095,00 m ² sostre	9.405,00 m ² sostre
Plurifamiliars		21.360,00 m ² sostre	6.711,65 m ² sostre	15.345,00 m ² sostre
Edificabilitat proposada		0,55 m²/m²	0,55 m²/m²	0,55 m²/m²

QUADRE DE DENSITATS

Densitat del planejament	43,88 hab/ha			
Nombre d'habitatges	505 hab	225 hab	100 hab	180 hab
Aïllats	10 hab	10 hab		
Filera	100 hab		43 hab	57 hab
Plurifamiliars	395 hab	215 hab	57 hab	123 hab
Densitat proposada	43,87 hab/ha	50 hab/ha	40 hab/ha	40 hab/ha

Aquestes característiques varen quedar recollides a la fitxa corresponent del POUM de Cassà de la Selva, a partir de la fitxa següent:

SUD 1.7_C ISOLADORA_C – aprovació provisional 29 de març de 2007

1. ÀMBIT:

Correspon a un dels tres subsectors de l'antic *Pla Parcial 1 Isoladora* denominat per les anteriors NNSS com a *Subsector 3 Isoladora A*. Es situa en continuïtat amb el SUD1.6 Can Colomer. La superfície total del sector és de 25.103 m².

2. OBJECTIUS:

- Donar continuïtat a la via de circumvalació interna, a partir de Can Colomer i fins a la carretera de Llagostera, així com a la trama viària més menuda dins dels límits de l'actual Sòl Urbà
- Prolongar cap al sud, la trama viària provinent de la Rambla Onze de Setembre.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

ISOLADORA C		SUD 1.7 C
àmbit (m ²)		25.103
Sòl PRIVAT (m ²)	màxims	48,88 % 12.521
Sòl PÚBLIC (m ²)	mínims	50,12 % 12.582
	Viarí (1)	22,48 % 5.644
	Zones verdes i espais lliures (2)	27,64 % 6.938
edificabilitat bruta (m²s/m²s)		13.807 0,55
densitat (habitatges/ha)		40
nº màxim d'habitatges (hab)		100

- A través de l'avanç de Pla Parcial SAU-1 Isoladora (aprovat per la CTU 15/12/2005) document que divideix el sector Isoladora en tres subsectors (que el POUM refon en els sectors SUD 1.7A, 1.7B i 1.7C) s'estableix que la totalitat de les cessions de sistemes per equipaments es disposarà en l'àmbit del SUD 1.7 A i la resta de sectors (SUD 1.7 B i SUD 1.7C) acumularan les cessions d'espais lliures.

- 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: les fixades en el planejament en tràmit.
- 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 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública (art. 57.3 Text Refós LLU)

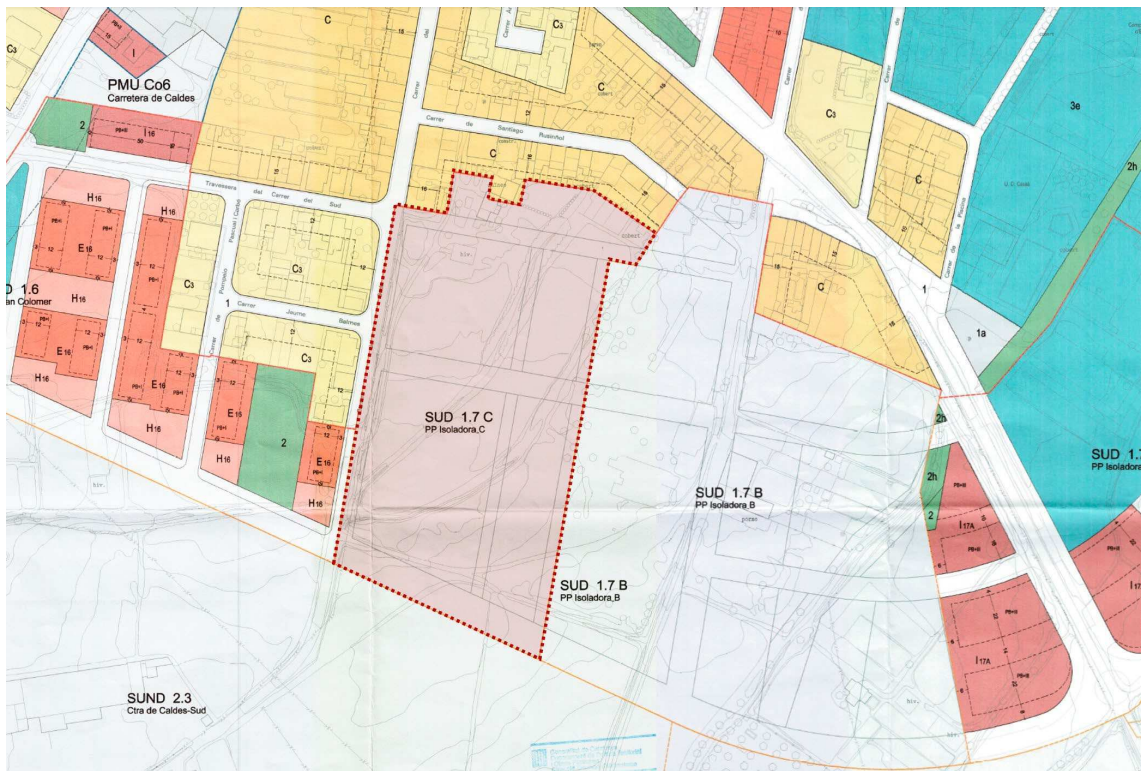
4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- 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 viari i dels espais lliures previstos, així com 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	Habitatge Renda lliure	Habitatge Protecció Pública	nºHabitatges Total	Densitat Total	Densitat Hab.Renda lliure
(m2)	sostre (m2)	sostre (m2)		(hab/ha)	(hab/ha)
11.736	9.389	2.347	100	40	28.31
85 %	80 %	20 %			

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



1.6 Característiques del territori

1.6.1 Marc territorial

Els límits del marc territorial d'aquest subsector, de forma pràcticament rectangular, estan constituïts per:

- a) Per la banda Nord limita amb les edificacions del carrer Santiago Rossinyol i la resta de sòl urbà.
- b) Per la banda Est limita amb el sector de Sòl urbanitzable delimitat SUD 1.7B Isoladora B.
- c) Per la banda Sud amb l'àmbit de Sòl urbanitzable no delimitat SUND 2.4 Can Barrina.
- d) Per la banda Oest limita amb el carrer del sud i el sector de Sòl urbanitzable delimitat SUD 1.6 Can Colomer.

Els elements que dominen en aquest indret de topografia amb una lleugera pendent són bàsicament: 1. En sentit Nord-Sud el rec afluent de la riera Susvalls amb la vegetació de ribera. 2. En sentit Est-Oest, la línia d'alta tensió que travessa la part nord del sector.

1.6.2 Usos del territori

Tal i com es pot observar en els plànols i fotografies d'informació, els usos del territori inclòs dins l'àmbit d'actuació són en l'actualitat a camps que romanen erms degut a la pressió urbana i camps de conreu de cereal.

Per la banda oest, l'entorn immediat esta constituït per les edificacions del carrer del Sud, vial que es troba ja urbanitzat.



1.6.3 Estructura de la propietat

L'estructura cadastral del sector objecte de planejament es troba agrupada en diverses propietats, tal com queda reflectit al plànol número 3 Topogràfic i cadastral.

En el quadre següent es relacionen les dades cadastrals de que es disposen, amb expressió de les superfícies reals incloses dins l'àmbit segons amidament cartogràfic, que es podrà prendre com a referència de partida al futur projecte de reparcel·lació.

Núm.	Propietari	Superfície	Perc.
P1	Propietari A	134,46 m ²	0,54%
P2	Propietari B	358,19 m ²	1,43%
P3	Sareb	14.970,97 m ²	59,92%
P4	Propietari C	626,77 m ²	2,51%
P5	Propietari D	5.463,83 m ²	21,87%
P6	Propietari E	82,56 m ²	0,33%
P7	Propietari F	561,16 m ²	2,25%
P8	Propietari G	108,30 m ²	0,43%
P9	Ajuntament	2.679,38 m ²	10,72%
	TOTAL	24.985,62 m ²	100,00%

1.6.4 Infraestructures existents

En relació als **accessos** al sector, d'una banda trobem l'actual carrer del Sud que pel cantó de ponent uneix el sector amb el nucli urbà i connectarà la ronda amb el casc antic. D'altra banda, a la part Nord-est del sector la continuació del carrer Santiago Rossinyol connectarà el carrer del Sud amb el vial de nova construcció que ordenarà el sector 2.

En relació a la **xarxa viària**, veïna al sector es troba a nord i est la traça del vial Passeig del Ferrocarril, i a ponent el carrer del Sud a dalt esmentat que dona accés i tanca el sector. Per la banda sud es construirà la ronda que uneix els nous creixements de Cassà per la banda sud.

En relació al **subministre d'energia elèctrica** llindant amb la part Nord-est del sector es troba l'estació receptora, que permetrà abastar les estacions transformadores que calguin.

En relació al **subministre d'aigua potable** discorre al llarg del carrer de Santiago Rossinyol.

En relació a la **xarxa de telecomunicacions** discorre al llarg del carrer de Santiago Rossinyol.

En relació al **subministre de gas** discorre al llarg del carrer de Santiago Rossinyol.

En relació al **sanejament** en la zona del carrer del sud ja es troba realitzat i caldrà realitzar l'entubament del rec afluent de la riera Susvalls i la connexió amb aquest.

1.7 Objectius i criteris

La present actuació del pla parcial es proposa donar compliment als següents objectius:

- a) Definir l'estructura urbana del sector seguint les directrius que va fixar el document d'Avanç de Pla i que posteriorment va recollir el POUM.
- b) Definint el que serà el Parc del Sud zona lliure que estructurarà part del sector de nou creixement.
- c) L'ordenació global de l'àmbit objecte de planejament, mitjançant l'establiment de les infraestructures necessàries. Urbanitzar la vialitat i zones verdes i efectuar la cessió pública i gratuïta dels sistemes.
- d) Crear un nou sector destinat bàsicament al desenvolupament i creixement del nucli de Cassà de la Selva.
- e) L'ordenació de la vialitat per tal de garantir una circulació de vehicles amb condicions de seguretat i eficàcia.
- f) Garantir una correcta implantació des del punt de vista mediambiental de les activitats que es desenvolupin.
- g) Executar les obres de la part del tram de la ronda Sud que discorre per ell de forma que junt amb el sector Can Colomer i el sector del Cementiri conformen un nou vial de circumval·lació del nucli urbà que millorarà la connexió est oest de la vila.

D'entre els **critèris** adoptats per a l'ordenació d'aquesta actuació de millora urbana, podem esmentar els següents:

- a) L'ordenació global dels terrenys de l'àmbit del pla, de manera que conformin els espais adequadament a la seva situació i a les característiques morfològiques del territori.
- b) Situació dels espais lliures i dotacions conformant un parc lineal en sentit Nord-Sud i de forma perpendicular a la ronda de nova construcció que esponja el conjunt edificat i estructura el sector.
- c) Des del punt de vista mediambiental:
 - Efectuar una correcta regulació de les activitats a implantar, determinant la seva classe, categoria i envergadura en funció dels requeriments ambientals del territori.
 - Efectuar una correcta gestió d'aigües residuals.
 - Efectuar una correcta gestió i regulació de residus i facilitar la recuperació de subproductes.
 - Limitar els nivells d'emissió a l'atmosfera.
 - Establir una correcta regulació de sorolls i vibracions.
- d) L'establiment d'un sistema d'actuació que permeti una gestió ràpida i eficaç per tal d'assolir els objectius del planejament.

1.7.1 Criteris pels usos comercials.

Com s'ha expressat en l'apartat d'objectius i criteris generals, la finalitat del nou sector és bàsicament el d'oferir nou sòl edificable que s'adapti a les demandes actuals, i al mateix temps desenvolupar i ordenar la part sud del nucli urbà. També cal tenir en compte que l'execució de

les obres del sector inclouen la part del tram de la ronda Sud que discorre per ell de forma conjunta amb el sector Can Colomer i el sector del Cementiri.

Entre els usos previstos poden ubicar-s'hi els comercials, és a dir destinat a la venda de béns i productes, que es limitaran al que resulti de la legislació sectorial vigent en cada moment, que en l'actualitat és el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, i també a la Trama urbana consolidada de Cassa de la Selva (publicació 9-11-2011).

Tenint en compte que ni el Pla parcial ni el present Text refós Text refós del Pla parcial urbanístic del sector SUD 1.7 C 'Isoladora C' especifiquen una nova delimitació de la trama urbana, segons la possibilitat establerta a l'article 8.3.a del Decret Llei 1/2009, en cas que es vulgui modificar la trama urbana consolidada vigent, caldrà seguir el procediment que preveu l'apartat 2 de l'article 8 del Decret Llei 1/2009.

Mentre no es modifiqui la trama urbana consolidada, els únics establiments que es poden implantar en aquest sector, atès que se situa fora de la TUC actual de Cassà de la Selva, són els següents:

- a. Els Petits establiments comercials (PEC) no singulars, els quals només es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, i sempre que no configurin un Gran establiment comercial col·lectiu (GEC) o un GEC Territorial (GECT) (article 9.2 del Decret Llei 1/2009).
- b. Els PEC, MEC (Mitjans establiments comercials), GEC i GECT singulars (ECS) que es detallen en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei 1/2009).

1.8 Descripció i justificació de la proposta.

1.8.1 Espais lliures i dotacions.

D'acord amb els criteris expressats a l'apartat 1.7. "Objectius i Criteris" del present document els espais lliures i dotacions es situen de la següent forma:

- **Sistema de places, parcs i jardins urbans (Clau ZV2):** Es situa en una única franja de forma longitudinal d'uns 40 metres d'amplada al llarg de tot el sector, per tal de permetre l'ordenació de l'edificació al llarg d'aquest espai. Per les zones verdes només s'admetrà l'accés de vianants als edificis. L'accés de vehicles als edificis i aparcaments s'haurà de produir des dels vials previstos en el planejament.
- **Sistema de serveis tècnics (Clau ST):** Es situa a la banda nord d'una de les zones verdes amb accés des del sistema viari a fi de poder emplaçar els equipaments tècnics que les companyies necessiten per poder donar servei a les zones urbanitzades.

1.8.2 Xarxa viària

La xarxa viària adoptada esta formada pel sistema viari, que ordena el sector i lliga la xarxa existent entre una banda i l'altre. La seva amplada es de 8 metres pels vials secundaris, de 12 metres pels vials principals i de 16 metres per la ronda Sud.

1.8.3 Xarxes de serveis

Els serveis a implantar en aquest pla parcial són els d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic, gas natural i xarxa telefònica. La seva implantació s'efectuarà sempre per espais públics, ja sigui la calçada o bé les voreres, o també a través de les zones verdes, i sempre de forma soterrada.

1.8.3.1 Aigua potable

La xarxa d'aigua potable es subministrarà a través de la xarxa general d'abastament existent, que garanteix cabal i pressió suficient, i alimentarà la xarxa local i la xarxa d'hidrants en condicions de pressió i simultaneïtat, que garanteixin el cabal de 1.000 lts. per minut durant dues hores a dos hidrants simultàniament (D'acord amb la Instrucció tècnica complementaria SP 120:2010 de la Direcció general de prevenció, extinció d'incendis i salvaments, i el Reial decret 513/2017, de 22 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis) i la instal·lació a les zones enjardinades de les corresponents xarxes per a rec automàtic. El projecte d'urbanització preveurà mecanismes de desconexió de la xarxa de rec o subministres alternatius per fer front als eventuais períodes de restricció de subministrament en cas de sequera.

1.8.3.2 Sanejament

La xarxa de sanejament es preveu separativa d'aigües negres i plujanes, amb conduccions soterrades per la calçada. D'una banda, es preveu conduir les aigües plujanes directament cap al rec afluent de la riera Susvalls, tal com ara ja fan els camps actuals.

Les aigües residuals del sector, amb els diàmetres que resultin del càlcul, es connectaran al col·lector general que porta a la depuradora. En referència a les aigües plujanes s'entubaran i posteriorment s'abocaran a la llera del rec afluent de la riera Susvalls.

1.8.3.3 Baixa tensió

Serà el propi projecte d'urbanització qui analitzarà les necessitats potencials de consum, intentant assolir el màxim equilibri de la xarxa. Les estacions transformadores, dins l'àmbit del sistema de serveis urbans del sector o bé en els espais lliures, i la seva alimentació en línia d'alta serà determinada pel corresponent projecte d'urbanització, en funció de l'equilibri de les tensions i les pèrdues de càrrega. Degut a que les reserves d'espais lliures superen a les mínimes exigides per la legislació urbanística, si resulta necessari establir estacions transformadores dins la zona verda, encara que siguin en superfície, s'entendrà automàticament que l'espai ocupat per aquestes assoleix la condició de servei tècnic d'infraestructures, sense que resulti necessari cap tràmit urbanístic de modificació de pla parcial.

El projecte d'urbanització contemplarà així mateix el Reglament d'Escomeses Elèctriques vigent.

1.8.3.4 Enllumenat públic

La xarxa d'enllumenat públic seguirà distribucions unilaterals i bilaterals confrontades segons l'amplada i la importància dels carrers.

1.8.3.5 Pavimentació

La pavimentació dels carrers es dimensionarà tenint en compte el tràfic a que estaran sotmesos.

L'estructura del ferm a escollir contemplarà el disseny estructural del mateix, seguint l'esquema de subbase, base i capa de rodadura.

1.8.3.6 Xarxa de gas

El projecte d'urbanització preveurà la implantació de les xarxes de gas natural, com a energia neta que contribuirà a elevar la qualitat ambiental del sector, evitant altres tipus de combustions i emissions a l'atmosfera més contaminants.

1.8.3.7 Xarxa de telecomunicacions

Així mateix el projecte d'urbanització preveurà la implantació de les xarxes de comunicacions de telèfons i transmissions telemàtiques, per tal de facilitar les comunicacions internacionals eficaces i ràpides dels usuaris.

1.8.4 Divisió poligonal i sistema d'actuació

Es preveu l'execució del pla parcial del subsector en un únic polígon d'actuació, atès que es tracta d'un sector de dimensions abordables per a una promoció unitària.

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, atès que es tracta del desenvolupament d'un pla parcial d'iniciativa privada.

1.9 Quadres de dades

El quadre de dades comparatiu respecte dels diferents documents de planejament és el següent:

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	Avanç de Pla Parcial Subsector 3. Isoladora A	Pla Parcial Subsector 3. Isoladora A	Fitxa POUM SUD 1.7 C Isoladora C	Text refós Pla Parcial SUD 1.7 C Isoladora C
Total àmbit	25.103,00 m² sòl 100,00%	25.103,00 m² sòl 100,00%	25.103,00 m² sòl	24.985,59 m² sòl
Vialitat	5.644,00 m ² sòl 22,48%	5.430,00 m ² sòl 21,63%	5.644,00 m ² sòl 22,48%	5.539,41 m ² sòl 22,07%
Equipament				
Serveis tècnics		80,00 m ² sòl 0,32%		80,00 m ² sòl 0,32%
Espai lliure	6.938,00 m ² sòl 27,64%	6.908,00 m ² sòl 27,52%	6.938,00 m ² sòl 27,64%	6.906,31 m ² sòl 27,64%
Total sòl públic sistemes	12.582,00 m² sòl 50,12%	12.418,00 m² sòl 49,47%	12.582,00 m² sòl 50,12%	12.525,72 m² sòl 50,13%
Zona d'edificacions en filera	8.725,00 m ² sòl 34,76%	8.889,00 m ² sòl 35,41%		8.663,66 m ² sòl 34,67%
Zona d'edificacions plurifamiliars	3.796,00 m ² sòl 15,12%	3.796,00 m ² sòl 15,12%		3.796,21 m ² sòl 15,19%
Total sòl privat	12.521,00 m² sòl 49,88%	12.685,00 m² sòl 50,53%	12.521,00 m² sòl 49,88%	12.459,87 m² sòl 49,87%

QUADRE DE SOSTRE

Edificabilitat planejament	0,55 m ² /m ²	0,55 m ² /m ²	0,55 m ² /m ²	0,55 m ² /m ²
Total sostre proposat	13.806,65 m² sostre	13.806,65 m² sostre		13.742,07 m² sostre
Filera	7.095,00 m ² sostre	7.095,00 m ² sostre 51,39%		7.062,26 m ² sostre 51,39%
Plurifamiliars	6.711,65 m ² sostre	6.711,65 m ² sostre 48,61%		6.679,81 m ² sostre 48,61%
Edificabilitat proposada	0,55 m²/m²	0,55 m²/m²		0,55 m²/m²
		6.832,80		

QUADRE DE DENSITATS

Densitat del planejament				
Densitat del planejament				
Nombre d'habitatges	100 hab	100 hab	100 hab	100 hab
Filera	43 hab	43 hab		43 hab
Plurifamiliars	57 hab	57 hab		57 hab
Densitat proposada	40 hab/ha	40 hab/ha	40 hab/ha	40 hab/ha

El quadre de dades detallat per al Text Refós del Pla Parcial urbanístic del sector SUD 1.7 C Isoladora C, és el següent:

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	Text refós Pla Parcial SUD 1.7 C Isoladora C
Total àmbit	24.985,59 m² sòl
Vialitat	5.539,41 m ² sòl 22,07%
Equipament	
Serveis tècnics	80,00 m ² sòl 0,32%
Espai lliure	6.906,31 m ² sòl 27,64%
Total sòl públic sistemes	12.525,72 m² sòl 50,13%
Zona d'edificacions en filera	8.663,66 m ² sòl 34,67%
Zona d'edificacions plurifamiliars	3.796,21 m ² sòl 15,19%
Total sòl privat	12.459,87 m² sòl 49,87%

QUADRE DE SOSTRE

Edificabilitat planejament	0,55 m²/m²
Total sostre proposat	13.742,07 m² sostre
Filera	7.062,26 m ² sostre 51,39%
Plurifamiliars	6.679,81 m ² sostre 48,61%
Edificabilitat proposada	0,55 m²/m²

QUADRE DE DENSITATS

Densitat del planejament	
Nombre d'habitatges	100 hab
Filera	43 hab
Plurifamiliars	57 hab
Densitat proposada	40 hab/ha

2 NORMES URBANÍSTIQUES

2.1 Disposicions generals

2.1.1 Naturalesa, àmbit territorial i vigència

Article 1 Naturalesa.

Aquest Pla té la condició de Pla Parcial Urbanístic segons el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).

Article 2 Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial és l'assenyalat en els plànols de projecte corresponents, dintre del terme municipal de Cassa de la Selva, comarca del Gironès.

Article 3 Vigència.

Aquest Pla parcial entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'art. 94 de la TRLU.

Article 4 Obligacions.

Els particulars, igual que l'administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquest Pla. Els promotors cediran a l'administració urbanística actuant, d'acord amb la legislació vigent, el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment dels deures de cessió dels propietaris.

Article 5 Interpretació del Pla.

- 1 La interpretació del present Pla i de les seves ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics, així com els plànols a escala més detallada prevaldran sobre els d'escala més petita, pel seu major grau de precisió.
- 2 En tot cas, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determini el Pla d'ordenació urbanística municipal de Cassà de la Selva.

Article 6 Determinacions del Pla.

Les determinacions del Pla parcial de millora es despleguen en els següents documents:

- Memòria, estudis justificatius i complementaris.
- Plànols informació, ordenació, projecte i detall urbanització.
- Normes reguladores. Ús i edificació del sòl.
- Compromisos i garanties. Pla d'etapes.
- Avaluació econòmica. Estudi-Justificació Viabilitat.
- Justificació compliment planejament general i mobilitat sostenible.
- Documentació mediambiental. Informe mediambiental.

2.2 Regim urbanístic del sòl

2.2.1 Desplegament del pla

Article 7 Qualificació

El sector de planejament Pla parcial urbanístic del sector SUD 1.7 C 'Isoladora C', ve definit al Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi Cassa de la Selva, amb la qualificació de sòl urbanitzable sotmès a pla parcial d'ordenació, on es fixen les seves condicions de desenvolupament.

Article 8 Parcel·lacions

Conforme a les determinacions de l'article 187 del TRLU, estarà subjecta a prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dintre l'àmbit d'actuació del present Pla. No es procedirà a la parcel·lació urbanística ni mitjançant document públic translatiu de domini, en l'àmbit del Pla Parcial, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.

Article 9 Projectes d'urbanització complementaris

- 1 El projecte o projectes d'urbanització que es redactin en complementació d'aquest Pla parcial hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 72 del TRLU i a altres condicions que li siguin d'aplicació.
- 2 En tots els projectes d'urbanització serà preceptiu l'acompliment de les determinacions dels Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, i la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, o altra normativa que les substitueixi.
- 3 Es faculta expressament als projectes d'urbanització per a situar o variar l'emplaçament de les estacions transformadores, abocadors de recollida selectiva i situació de pou i dipòsit d'aigua i gas amb un màxim de 150 m2. fins i tot dins les zones verdes, per entendre que aquestes petites ocupacions no dificulten l'ús general de les mateixes, i per haver-se reservat aquestes per sobre els estàndards mínims previstos per la llei. S'entendrà automàticament que l'espai ocupat per aquestes assoleix la condició de servei tècnic d'infraestructures i es podrà ajustar el projecte de compensació per tal de no variar els aprofitaments previstos en el sector.

2.2.2 Sistema d'actuació i execució del pla

Article 10 Sistema d'actuació

L'execució del present Pla parcial urbanístic del sector SUD 1.7 C 'Isoladora C' s'executarà en un únic polígon d'actuació, i es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, segons es defineix en els articles 130 a 134 del TRLU, o altra normativa que els substitueixi, atès que es tracta d'un pla parcial d'iniciativa privada.

Article 11 Procediment

El procediment a seguir per a l'execució del present Pla s'ajustarà al disposat a l'article 119 i concordants del TRLU, o altre normativa que el substitueixi.

Article 12 Urbanització complementaria

- 1 Els projectes d'urbanització complementaris a aquest Pla no podran modificar les determinacions del planejament que executen.
- 2 La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els mesuraments, els quadres de preus i el pressupost.

2.2.3 Règim urbanístic del sòl**Article 13 Qualificació del sòl**

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes. La seva regulació s'especifica en els articles següents.

Article 14 Sistemes locals i generals

Es defineixen els següents sistemes:

- Sistema viari.
- Sistema d'espais lliures
- Sistema d'infraestructures i serveis tècnics.

Aquest Pla Parcial adopta la mateixa nomenclatura i normativa que el POUM que li serveix de referència.

Article 15 Sistema Viari - Clau 1

- 1 El sistema viari adopta la mateixa normativa que el POUM que li serveix de referència.
- 2 El sistema viari dins l'àmbit d'aquest Pla Parcial es regularà segons els articles IV.2.1 al IV.2.8 de les normes del POUM.

Article 16 Sistema d'espais lliures - Clau 2

- 1 El sistema d'espais lliures adopta la mateixa normativa que el POUM que li serveix de referència.
- 2 El sistema viari dins l'àmbit d'aquest Pla Parcial es regularà segons els articles IV.3.1 al IV.3.9 de les normes del POUM.

Article 17 Sistema d'infraestructures i serveis tècnics - Clau 4

- 1 El sistema d'infraestructures i serveis tècnics adopta la mateixa normativa que el POUM que li serveix de referència.
- 2 El sistema viari dins l'àmbit d'aquest Pla Parcial es regularà segons els articles IV.5.1 al IV.5.5 de les normes del POUM.

Article 18 Zones

Les zones que diferencia el present Pla Parcial són les següents:

- Isoladora unifamiliar Clau IA-UF

- Isoladora plurifamiliar Clau IA-PA

Article 19 Zona d'habitatge unifamiliar en filera Clau IA-UF

1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquells sòls destinats a usos residencials de baixa densitat disposats en edificacions unifamiliars en filera amb espai lliure privat enjardinat.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	150 m ²
Front mínim de parcel·la	6 m
Densitat	1 habitatge per parcel·la

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	Marcades gràficament en els plànols d'ordenació
Fondària màxima edificable	14 m o la que es determini gràficament al plànol d'ordenació
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	No s'admetran edificacions auxiliars, excepte piscines. Es destinarà a jardí
Posició de l'edificació	Entre diferents grups edificats del mateix pla parcial es deixarà una separació de 2,5m per parcel·la
Coberta	Pendent obligatòria 25%. No s'admeten obertures en mansardes, ni en trinxera
Elements admesos sobre l'última planta	Instal·lacions
Regles sobre mitgeres	Tindran acabat de façana
Tanques	No s'admetran tanques a façana principal. Les de separació entre veïns seran de 1m de material opac i 2m de material calat o vegetal
Alçada reguladora	Es prendrà a partir de la rasant definitiva del vial. (B+1) 7m

4. CONDICIONS D'ÚS:

Es permetran els següents usos :

- Habitatge unifamiliar com a ús principal
- Activitats administratives i de prestació de serveis privats com a complementaris de l'ús principal.

5. CONDICIONS D'APARCAMENT:

PARÀMETRES	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Regulació particular de l'aparcament	Una plaça per habitatge, inclòs dins el volum edificat.

6. CONDICIONS D'AGRUPACIÓ D'EDIFICACIONS:

Les edificacions unifamiliars constituïran un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva construcció per fases, seguint la proposta d'ordenació del plànol o en grups de quatre unitats mínim.

El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.

Article 20 Zona d'habitatge plurifamiliar en bloc aïllat Clau IA-PA

1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquells sòls destinats a usos residencials de densitat mitja disposats en edificacions plurifamiliars aïllades envoltades d'espai lliure privat enjardinat.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	1.000 m ² de superfície i 30 metres de front de parcel·la
Densitat	19 habitatges per parcel·la

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	Marcades gràficament en els plànols d'ordenació
Edificabilitat	1,7596 m ² st/m ² sòl
Ocupació màxima	En planta baixa 70%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	No s'admetran edificacions auxiliars, excepte piscines. Es destinarà a jardí
Posició de l'edificació	Entre diferents grups edificats es deixarà una separació de 3,5m per parcel·la
Coberta	Pendent màxima admesa 25%. No s'admeten obertures en mansardes, ni en trinxera
Elements admesos sobre l'última planta	Instal·lacions
Tanques	No s'admetran tanques a façana principal. Les de separació entre veïns seran de 1m de material opac i 2m de material calat o vegetal
Alçada reguladora	Es prendrà a partir de la rasant definitiva del vial. (B+2) 10m

4. CONDICIONS D'ÚS:

Es permetran els següents usos :

- Habitatge unifamiliar com a ús principal
- Activitats administratives i de prestació de serveis privats com a complementaris de l'ús principal.
- Comercial, segons la regulació prevista al Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa que el substitueixi, i a la seva situació relativa a la Trama urbana consolidada de Cassa de la Selva vigent.

5. CONDICIONS D'APARCAMENT:

PARÀMETRES	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Regulació particular de l'aparcament	Una plaça per habitatge, inclòs dins el volum edificat. En el cas d'instal·lacions comercials caldrà una reserva d'una plaça per cada 50 m2 construïts.

2.3 Indicacions relatives a la protecció del medi

Article 21 Indicacions de caràcter particular relatives a la protecció del medi

A banda del que s'estableix en les disposicions de caràcter general contingudes en el present Pla Parcial i les que deriven de la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal de Cassà de la Selva, s'estableix amb caràcter específic la següent normativa ambiental referent a la Protecció de l'ambient atmosfèric, emissions a l'atmosfera, sorolls i vibracions, la gestió de les aigües residuals, els residus i els enderroc i altres residus de la construcció, que s'estableixen com a normativa particular d'obligat compliment.

Article 22 Intervenció integral de l'administració ambiental

Totes les activitats que es desenvolupin en l'àmbit del present Pla Parcial s'ajustaran en tots el seus aspectes, al que disposa la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats (PCAA), o normativa que la substitueixi, i al seu desplegament reglamentari.

Article 23 Aigües residuals

- 1 Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pre-tractament i depuració en origen que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per la Junta de Sanejament, per ordenança municipal o per l'organisme a càrrec d'aquesta gestió.
- 2 El projecte d'urbanització que desenvolupi el present Pla parcial preveurà una xarxa separativa d'aigües residuals conduïdes a l'estació depuradora, i d'aigües de pluja, amb la precaució de col·locar elements de registre que impedeixin el pas de papers, cartrons, plàstics, i altres elements en suspensió, abans d'evacuar les aigües a la xarxa hidrogràfica superficial.

Article 24 Regulació dels residus

- 1 En les activitats on resulti preceptiu, el projecte d'activitat establirà la situació de les instal·lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions que siguin legalment d'aplicació.
- 2 El projecte d'urbanització que desenvolupi el present pla parcial contemplarà en les zones verdes o de vialitat, una reserva de sòl per a contenidors de recollida selectiva del residu, que puguin generar les activitats que en ells s'hi realitzin.

Article 25 Enderrocs i altres residus de la construcció

- 1 La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material dels treballs de construcció, excavacions, i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), o la normativa que el substitueixi.
- 2 Cal condicionar expressament l'obtenció de la llicència municipal per a l'enderrocament de construccions al compliment de les determinacions del Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), o la normativa que el substitueixi.

Article 26 Protecció de l'ambient atmosfèric

- 1) Emissions a l'atmosfera
 - 1 Totes les activitats que s'exerceixin en aquest sector amb focus emissors de fums i gasos, estaran obligats a limitar els nivells d'emissió als mínims admissibles fixats per la Ley 34/2007, de 15 de novembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, o normativa que la substitueixi, així com donar compliment a les determinacions de la legislació esmentada i les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric, i les seves modificacions i desplegament, o normativa que la substitueixi.
 - 2 Per aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris i permetre dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin en l'esmentada llicència.
- 2) Sorolls i vibracions
 - 3 Quant a la regulació deis sorolls i vibracions en l'àmbit del polígon, amb caràcter subsidiari i complementari de les ordenances municipals, serà d'aplicació l'Ordenança Municipal. Així com la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
- 3) Il·luminació artificial.
 - 4 Quant a la regulació de l'enllumenat exterior en l'àmbit del polígon, el projecte d'urbanització haurà d'incloure, les determinacions necessàries per assegurar el compliment de la regulació establerta per la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

Article 27 Regulació paisatgística

Els projectes d'urbanització hauran de definir la plantació d'espècies arbòries autòctones als extrems de les parcel·les de manera que des de l'exterior del perímetre de l'àmbit d'actuació la visió de les edificacions quedi filtrada per elements arbrats. Especificant les espècies arbòries adients i les característiques que es considerin mínimes quant a la qualitat del material vegetal.

Article 28 **Condicions de protecció contra incendis**

Totes les activitats hauran de complir el previst en el document bàsic de seguretat contra incendi del codi tècnic de l'edificació, o normativa que el substitueixi.

3 COMPROMISOS I GARANTIES. PLA D'ETAPES

3.1 Compromisos

S'acompliran els compromisos entre l'urbanitzador i l'Ajuntament, que la normativa contempla en l'article 102.1.c del TRLUC, en relació als punts següents:

- No procedir a parcel·lació urbanística en tant no s'hagi obtingut la llicència de reparcel·lació.
- Una vegada obtinguda la llicència de parcel·lació, es farà constar en els documents translatus de domini l'existència de la junta de compensació, i l'adhesió de l'adquirent als seus estatuts.

La suficiència econòmica de la promoció per afrontar les despeses de la urbanització queda garantida per la pròpia propietat que gaudirà dels suports financers suficients. L'apartat que identifica i presenta el promotor del Pla parcial urbanístic, permet valorar la capacitat d'inversió del grup empresarial impulsor de la promoció, cosa que garanteix la suficiència necessària per fer front a la inversió.

3.2 Garantia exigible als promotors

De conformitat a la determinació establerta a l'article 102.1d i 101.3 del TRLU, la garantia econòmica a constituir pels promotors davant l'Administració local es quantifica en 191.945,14 €, equivalent al 12% del cost estimat per aquest Pla parcial per l'execució i desenvolupament del subsector.

La constitució de la garantia, podrà constituir-se en metàl·lic, mitjançant hipoteca dels terrenys susceptibles d'edificació privada resultants de la urbanització, en títols de deute públic de l'Estat o la Generalitat, mitjançant aval bancari, o mitjançant hipoteca d'altres terrenys susceptibles d'edificació privada dins els mateix municipi.

3.3 Execució i conservació de les obres

D'acord amb les determinacions de l'article 44.1d i 130.1 del TRLU, la implantació dels serveis previstos i l'execució de les obres d'urbanització corresponents, i la seva connexió amb els sistemes generals urbanístics generals exteriors, serà responsabilitat, sense perjudici del que disposa l'article 131.1 del TRLU, en el cas de ser propietari únic, de la Junta de Compensació. Aquesta tindrà cura, tanmateix, de la seva conservació fins el seu acabament i lliurament definitiu al municipi juntament amb l'espai destinat a vialitat, parcs i jardins, equipament urbà, serveis urbanístics i sòl corresponent a l'aprofitament mitjà establert.

3.4 Cessió de l'aprofitament urbanístic

El present Pla Parcial desenvolupava les previsions de les NNSS de planejament de Cassà de la Selva. La legislació urbanística aplicable en el moment de l'aprovació provisional del Pla Parcial era la Llei 2/2002, de 14 de març. Aquesta llei en el seu article 45.1.a preveia la cessió obligatòria, a favor de l'Ajuntament, del sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic comprès en el sector. Així mateix, el POUM de Cassà de la Selva vigent

preveu en la fitxa del Pla parcial urbanístic del sector SUD 1.7 C 'Isoladora C' que els propietaris del mateix estan obligats a la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Cal recordar també que el punt b de la Disposició Transitòria Segona del TRLU estableix que, en el cas de planejament general no adaptat a les determinacions del TRLU, és aplicable el deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic que estableix l'article 43 del TRLU, en els polígons o unitats d'actuació urbanística i en els sectors subjectes a un pla urbanístic derivat que tinguin alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a del TRLU, sempre que no tinguin un projecte de reparcel·lació, de compensació o de taxació conjunta aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

En conclusió els propietaris inclosos dins el Pla parcial urbanístic del sector SUD 1.7 C 'Isoladora C' estan obligats a la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

El projecte de reparcel·lació, segons els que estableix l'article 46.2 del TRLU, establirà amb detall la cessió d'aquest aprofitament a favor de l'Ajuntament.

3.5 Pla d'etapes

- 1) El present Pla parcial s'executarà en un únic polígon d'actuació i una sola etapa d'urbanització. El termini previst per l'execució de les obres d'urbanització és de 2 anys, a comptar des de l'entrada en vigor del pla parcial.
- 2) Els projectes d'urbanització entraran en vigor simultàniament a l'entrada en vigor del pla parcial.
- 3) Es procedirà a la cessió dels terrenys qualificats de sistemes en el present Pla parcial, un cop les obres d'urbanització hagin estat finalitzades, amb la finalitat de ser acceptades per l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

4 ESTUDI VIABILITAT. PRESSUPOST OBRES D'URBANITZACIÓ

4.1 Pressupost obres i serveis

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar segons el mètode d'estimació del M.S.V. (metres quadrats de superfície de vial), mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions i que estableix el cost de les obres, incloent-hi el de xarxes de servei i el moviment de terres, si bé el cost real de les obres serà el que resulti dels corresponents projectes d'urbanització.

El cost d'execució per contracte de les obres d'urbanització a càrrec dels propietaris serà aproximadament de 1.534.167,99 €, segons document annex de pressupost desglossat per partides i capítols.

D'acord amb el que s'estableix en l'article 61 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística, també aniran a càrrec dels adjudicataris les següents despeses:

- a) Despeses de gestió per redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística.
- b) Despeses de gestió per la redacció dels projectes d'urbanització
- c) Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra
- d) Despeses de topografia i estudis geotècnics
- e) Despeses generals d'administració, taxes publicacions i honoraris de registrador.

Redacció de documents de planejament, urbanització direcció d'obres i gestió.....	65.375,00 €
Despeses urbanització	1.534.167,99 €
Total costos urbanització	1.599.542,99 €

Aquestes quantitats són provisionals, pendents de la liquidació definitiva de les obres d'urbanització. Aquests imports inclouen les despeses generals i l'IVA corresponent.

4.2 Estudi de viabilitat

El cost d'obres d'urbanització interiors és per tant 1.529.542,99 € i contempla el pressupost d'execució material, les despeses generals i benefici industrial i l'IVA corresponent.

Aquest cost representa una repercussió del cost de l'obra d'urbanització de 637.191,92 € per hectàrea bruta, o bé de 115,83 € per metre quadrat de sostre edificable.

Aquest valors es mouen dintre dels marges establerts com a mitjans, en l'execució d'obres d'urbanització.

5 COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT I MOBILITAT SOSTENIBLE

5.1 Compliment del planejament general

El desenvolupament d'aquest sector és de gran importància per la sostenibilitat de la mobilitat del sistema urbà, donat a que a la banda sud del sector es projecta la ronda de circumval·lació del nucli urbà de Cassa de la Selva.

Aquesta via permetrà la connexió de forma fluida de oest a est del nucli urbà de Cassà.

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	Text refós Pla Parcial SUD 1.7 C Isoladora C
Total àmbit	24.985,59 m² sòl
Vialitat	5.539,41 m ² sòl 22,07%
Equipament	
Serveis tècnics	80,00 m ² sòl 0,32%
Espai lliure	6.906,31 m ² sòl 27,64%
Total sòl públic sistemes	12.525,72 m² sòl 50,13%
Zona d'edificacions en filera	8.663,66 m ² sòl 34,67%
Zona d'edificacions plurifamiliars	3.796,21 m ² sòl 15,19%
Total sòl privat	12.459,87 m² sòl 49,87%

QUADRE DE SOSTRE

Edificabilitat planejament	0,55 m²/m²
Total sostre proposat	13.742,07 m² sostre
Filera	7.062,05 m ² sostre 51,39%
Plurifamiliars	6.680,02 m ² sostre 48,61%
Edificabilitat proposada	0,55 m²/m²

QUADRE DE DENSITATS

Densitat del planejament	
Nombre d'habitatges	100 hab
Filera	43 hab
Plurifamiliars	57 hab
Densitat proposada	40 hab/ha

5.2 Justificació de la mobilitat sostenible

Cal tenir present que el desplegament d'aquest sector conjuntament amb l'execució dels sectors veïns, permetrà completar la xarxa viària de la banda de migdia de Cassà de la Selva i així es garantirà la mobilitat i funcionalitat de la xarxa viària d'aquesta banda del municipi.

D'altra banda la densitat d'usos i el dimensionat de la vialitat conjuntament amb l'ordenació i disposició dels espais de domini públic permeten establir una xarxa viària sostenible i adequada a les previsions que estableix el TRLU.

5.3 Justificació compliment articles 3 i 9 de la Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme

La intervenció que es planteja respon al concepte de desenvolupament sostenible ja que conjumina les necessitats de creixement del sòl urbà del municipi amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures d'acord amb el que estableix l'article 3 del TRLU.

En compliment de les determinacions del que preveu l'article 9 del TRLU, els models d'ocupació previstos eviten la dispersió en el territori, afavoreixen la cohesió social, ja que els criteris que regeixen l'ocupació eviten l'afectació de zones inundables i de zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones. També es preserven els valors paisatgístics propers de l'àmbit d'actuació amb la disposició dels nous espais lliures.

6 INFORME MEDIAMBIENTAL

6.1 Capítol 1. Part descriptiva

6.1.1 Característiques del territori

6.1.1.1 Característiques naturals del territori

Els límits del marc territorial d'aquest subsector, de forma pràcticament rectangular, estan constituïts per:

- a) Per la banda Nord limita amb les edificacions del carrer Santiago Rossinyol i la resta de sòl urbà.
- b) Per la banda Est limita amb el sector de Sòl urbanitzable delimitat SUD 1.7B Isoladora B.
- c) Per la banda Sud amb l'àmbit de Sòl urbanitzable no delimitat SUND 2.4 Can Barrina.
- d) Per la banda Oest limita amb el carrer del sud i el sector de Sòl urbanitzable delimitat SUD 1.6 Can Colomer.

Els elements que dominen en aquest indret de topografia amb una lleugera pendent són bàsicament:

1. En sentit Nord-Sud el rec afluent de la riera Susvalls amb la vegetació de ribera
2. En sentit Est-Oest, la línia d'alta tensió que travessa la part nord del sector.

6.1.1.2 Usos i edificacions existents a la finca

Tal i com es pot observar en els plànols i fotografies d'informació, els usos del territori inclòs dins l'àmbit d'actuació són en l'actualitat a camps que romanen erms degut a la pressió urbana i camps de conreu de cereal.

Per la banda oest, l'entorn immediat està constituït per les edificacions del carrer del Sud, vial que es troba ja urbanitzat.



6.1.1.3 Infraestructures existents

En relació als accessos al sector, d'una banda trobem l'actual carrer del Sud que pel cantó de ponent uneix el sector amb el nucli urbà i connectarà la ronda amb el casc antic. D'altra banda, a la part Nord-est del sector la continuació del carrer Santiago Rossinyol connectarà el carrer del Sud amb el vial de nova construcció que ordenarà el sector 2.

En relació a la xarxa viària, veïna al sector es troba a nord i est la traça del vial Passeig del Ferrocarril i a ponent el carrer del Sud a dalt esmentat que dona accés i tanca el sector. Per la banda sud es construirà la ronda que uneix els nous creixements de Cassà per la banda sud.

En relació al subministre d'energia elèctrica l'indant amb la part Nord-est del sector es troba l'estació receptora, que permetrà abastar les estacions transformadores que calguin.

En relació al subministre d'aigua potable discorre al llarg del carrer de Santiago Rossinyol.

En relació a la xarxa de telecomunicacions discorre al llarg del carrer de Santiago Rossinyol.

En relació al subministre de gas discorre al llarg del carrer de Santiago Rossinyol.

En relació al sanejament en la zona del carrer del sud ja es troba realitzat i caldrà realitzar l'entubat del rec afluent de la riera Susvalls i la connexió amb aquest.

6.1.2 Característiques del projecte

6.1.2.1 Descripció del projecte

ESPAIS LLIURES I DOTACIONS

D'acord amb els criteris expressats a l'apartat 1.7. "Objectius i Criteris" del present document els espais lliures i dotacions es situen de la següent forma:

SISTEMA DE PLACES, PARCS I JARDINS URBANS. (CLAU 2):

Es situa en una única franja de forma longitudinal d'uns 40 metres d'amplada al llarg de tot el sector, per tal de permetre l'ordenació de l'edificació al llarg d'aquest espai.

XARXA VIÀRIA:

La xarxa viària adoptada està formada pel sistema viari, que ordena el sector i lliga la xarxa existent entre una banda i l'altre. La seva amplada és de 8 metres pels vials secundaris, de 12 metres pels vials principals i de 16 metres per la ronda Sud.

Les seccions dels vials són les adequades per exercir llur funció.

XARXES DE SERVEIS:

Els serveis a implantar en aquest pla parcial són els d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic, gas natural i xarxa telefònica. La seva implantació s'efectuarà sempre per espais públics, ja sigui la calçada o bé les voreres, o també a través de les zones verdes, i sempre de forma soterrada.

AIGUA POTABLE:

La xarxa d'aigua potable es subministrarà a través de la xarxa general d'abastament existent, que garanteix cabal i pressió suficient, i alimentarà la xarxa local i la xarxa d'hidrants en condicions de pressió i simultaneïtat, que garanteixin el cabal de 1.000 lts. per minut durant dues hores a dos hidrants simultàniament (D'acord amb la Instrucció tècnica complementària SP 120:2010 de la Direcció general de prevenció, extinció d'incendis i salvaments, i el Reial decret 513/2017, de 22 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis) i la instal·lació a les zones enjardinades de les corresponents xarxes per a rec automàtic. El projecte d'urbanització preveurà mecanismes de desconexió de la xarxa de rec o subministres alternatius per fer front al eventuals períodes de restricció de subministrament en cas de sequera.

La xarxa esquemàtica es troba reflectida en el plànol de serveis corresponent.

SANEJAMENT:

La xarxa de sanejament es preveu separativa d'aigües negres i plujanes, amb conduccions soterrades per la calçada. D'una banda, es preveu conduir les aigües plujanes directament cap al rec afluent de la riera Susvalls, tal com ara ja fan els camps actuals.

Les aigües residuals del sector, amb els diàmetres que resultin del càlcul es connectaran al col·lector general que porta a la depuradora. En referència a les aigües plujanes s'entubaran i posteriorment s'abocaran a la llera de la riera Susvalls.

En el disseny es tindrà en compte la col·locació de pous de registre com a màxim cada 50 m. i a tots els encreuaments i canvis de sentit, i les escomeses es realitzaran des dels pous de registre.

BAIXA TENSIÓ:

Serà el propi projecte d'urbanització qui analitzarà les necessitats potencials de consum, intentant assolir el màxim equilibri de la xarxa. Les estacions transformadores, dins l'àmbit del sistema de serveis urbans del sector o bé en els espais lliures, i la seva alimentació en línia d'alta serà determinada pel corresponent projecte d'urbanització, en funció de l'equilibri de les tensions i les pèrdues de carrega. Degut a que les reserves d'espais lliures superen a les mínimes exigides per la legislació urbanística, si resulta necessari establir estacions transformadores dins la zona verda, encara que siguin en superfície, s'entendrà automàticament que l'espai ocupat per aquestes assoleix la condició de servei tècnic d'infraestructures, sense que resulti necessari cap tràmit urbanístic de modificació de pla parcial.

El projecte d'urbanització contemplarà així mateix el Reglament d'Escomeses Elèctriques vigent.

ENLLUMENAT PÚBLIC:

La xarxa d'enllumenat públic seguirà l'esquema bàsic proposat en el plànol corresponent, amb distribucions unilaterals i bilaterals confrontades segons l'amplada i la importància dels carrers.

PAVIMENTACIÓ:

La pavimentació dels carrers es dimensionarà tenint en compte el tràfic a que estaran sotmesos, amb l'observança de la següent normativa:

- Instrucció de carreteres Normes 6.1.l.c per a ferms flexibles.
- Plec de Prescripcions Tècniques Generals per a obres de carreteres (PG3) M.O.P.U. 1976.
- Recomanacions per al projecte d'interseccions M.O.P.U.
- Ordenança Municipal d'Urbanització.

L'estructura del ferm a escollir contemplarà el disseny estructural del mateix, seguint l'esquema de subbase, base i capa de rodadura.

XARXA DE GAS:

El projecte d'urbanització preveurà la implantació de les xarxes de gas natural, com a energia neta que contribuirà a elevar la qualitat ambiental del sector, evitant altres tipus de combustions i emissions a l'atmosfera més contaminants.

XARXA DE COMUNICACIONS:

Així mateix el projecte d'urbanització preveurà la implantació de les xarxes de comunicacions de telèfons i transmissions telemàtiques, per tal de facilitar les comunicacions internacionals eficaces i ràpides dels usuaris.

DIVISIÓ POLIGONAL I SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Es preveu l'execució del pla parcial del subsector en un únic polígon d'actuació, atès que es tracta d'un sector de dimensions abordables per a una promoció unitària.

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, atès que es tracta del desenvolupament d'un pla parcial d'iniciativa privada.

PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT SUPERIOR:

Segons les determinacions del planejament general, aquest sector està subjecte als següents paràmetres que detallen l'aprofitament:

Superfície del sector:	24.985,59 m ²
Edificabilitat bruta:	0,55 m ² /m ²
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica
Compromisos:	D'acord amb el que preveu el Text Refós de la Llei d'Urbanisme
Usos:	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar com a ús principal. Activitats administratives i de prestació de serveis privats com a complementaris de l'ús principal. Comercial de petita dimensió dins l'àmbit de competència municipal.

En detall les superfícies previstes per a cada tipus de sòl i el sostre a construir serà el següent, les dades estan extretes del Pla parcial que es tramita conjuntament a aquest document.

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	Text refós Pla Parcial SUD 1.7 C Isoladora C
Total àmbit	24.985,59 m² sòl
Vialitat	5.539,41 m ² sòl 22,07%
Equipament	
Serveis tècnics	80,00 m ² sòl 0,32%
Espai lliure	6.906,31 m ² sòl 27,64%
Total sòl públic sistemes	12.525,72 m² sòl 50,13%
Zona d'edificacions en filera	8.663,66 m ² sòl 34,67%
Zona d'edificacions plurifamiliars	3.796,21 m ² sòl 15,19%
Total sòl privat	12.459,87 m² sòl 49,87%

QUADRE DE SOSTRE

Edificabilitat planejament	0,55 m²/m²
Total sostre proposat	13.742,07 m² sostre
Filera	7.062,05 m ² sostre 51,39%
Plurifamiliars	6.680,02 m ² sostre 48,61%
Edificabilitat proposada	0,55 m²/m²

QUADRE DE DENSITATS

Densitat del planejament	
Nombre d'habitatges	100 hab
Filera	43 hab
Plurifamiliars	57 hab
Densitat proposada	40 hab/ha

6.1.2.2 Acumulació amb altres projectes

El sector que es detalla amb aquest projecte és acumulatiu amb els altres projectes de sectors immediats, per bé que aquest altres sectors també són per usos residencials i les emissions que es preveuen són inoqües, i no han de suposar afectacions sobre el medi que hagi de fer témer a l'entorn ambiental, sempre que s'observi les condicions ambientals que estableix la normativa urbanística que conté aquest sector.

6.1.2.3 Utilització de recursos naturals

El nou sector a desplegar preveu un total de 100 nous habitatges, la qual cosa ha de suposar un consum punta de 800 KW d'energia elèctrica, i un cabal punta de 63.000 litres/dies que seran assumits per la xarxa de subministrament pública. No es preveuen altres afeccions sobre els recursos naturals.

6.1.2.4 Generadors de residus

Els únics residus que generarà la implantació dels nous 100 habitatges seran principalment els de la seva construcció, i posteriorment, l'evacuació de les aigües residuals i els residus sòlids domèstics.

La normativa urbanística d'aquest projecte de pla parcial ja preveu regular d'acord amb la legislació sectorial vigent.

6.1.2.5 Contaminacions i altres inconvenients

L'activitat residencial no preveu aspectes contaminants dignes de ser considerats amb especificitat, llevat de l'enllumenat públic que ja es preveu acotar d'acord amb la legislació sectorial.

6.2 Capítol 2. Anàlisi ambiental

6.2.1 Avaluació del terreny

Per poder avaluar els perills de les zones amb problemes d'erosió cal avaluar els pendents. La zona del Pla Parcial es troba a la meitat sudoccidental del terme, en una zona plana amb una cota d'uns 125-100 m. La zona té un pendent inferior al 7 %, per la qual cosa no presenta cap incompliment de del TRLU en la que es determina que no es podrà edificar a les zones amb pendent superior al 20%.

L'àmbit es troba travessat per la riera afluent de la riera Susvalls. Aquesta riera no presenta conca i recull les aigües residuals de les edificacions de la zona nord de l'àmbit. Els terrenys no es troben en zona inundable.

La vegetació actual no presenta cap valor susceptible de preservació. Actualment és una zona erma, ja que fa uns anys que no es conreua. Antigament era una zona de conreu herbaci de secà.

La fauna la configuren els animals que generalment podem trobar a espais oberts lligats a ambients agrícoles. És a dir espècies generalistes sense cap singularitat biològica.

6.2.2 Anàlisi dels impactes i àrees de risc

En resum l'àmbit comprés en el Pla Parcial no té cap interès biològic, ni per la seva fauna ni per la seva flora.

No és inclòs dins de cap àrea identificada per l'Administració com a àrea de risc per la seguretat i el benestar de les persones.

No presenta cap àrea d'especial protecció, conservació, fragilitat o singularitat a efectes ambientals.

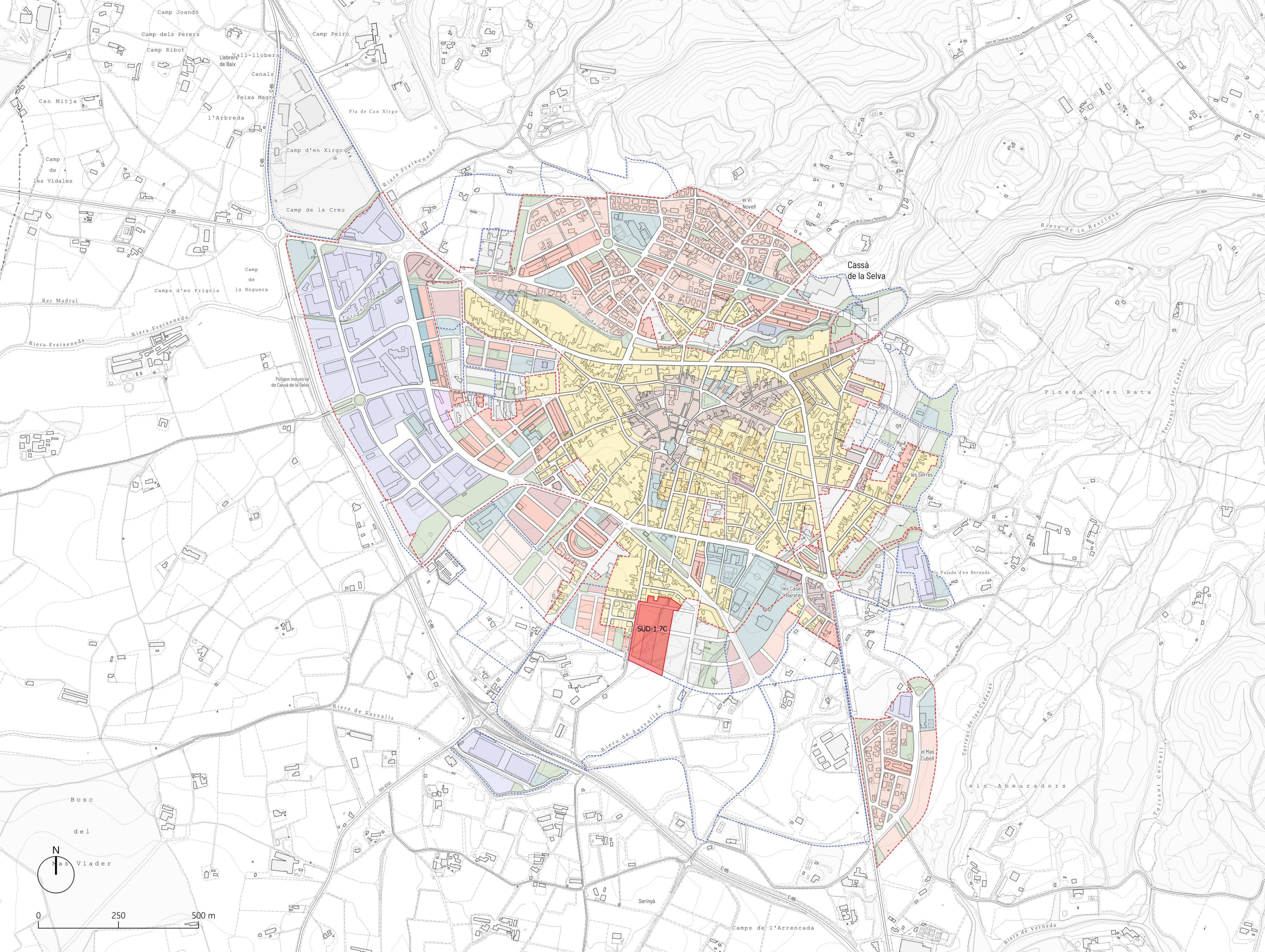
No és inclòs dins de cap àrea de protecció o conservació identificada per l'Administració.

6.3 Capítol 3. Justificació de l'ordenació

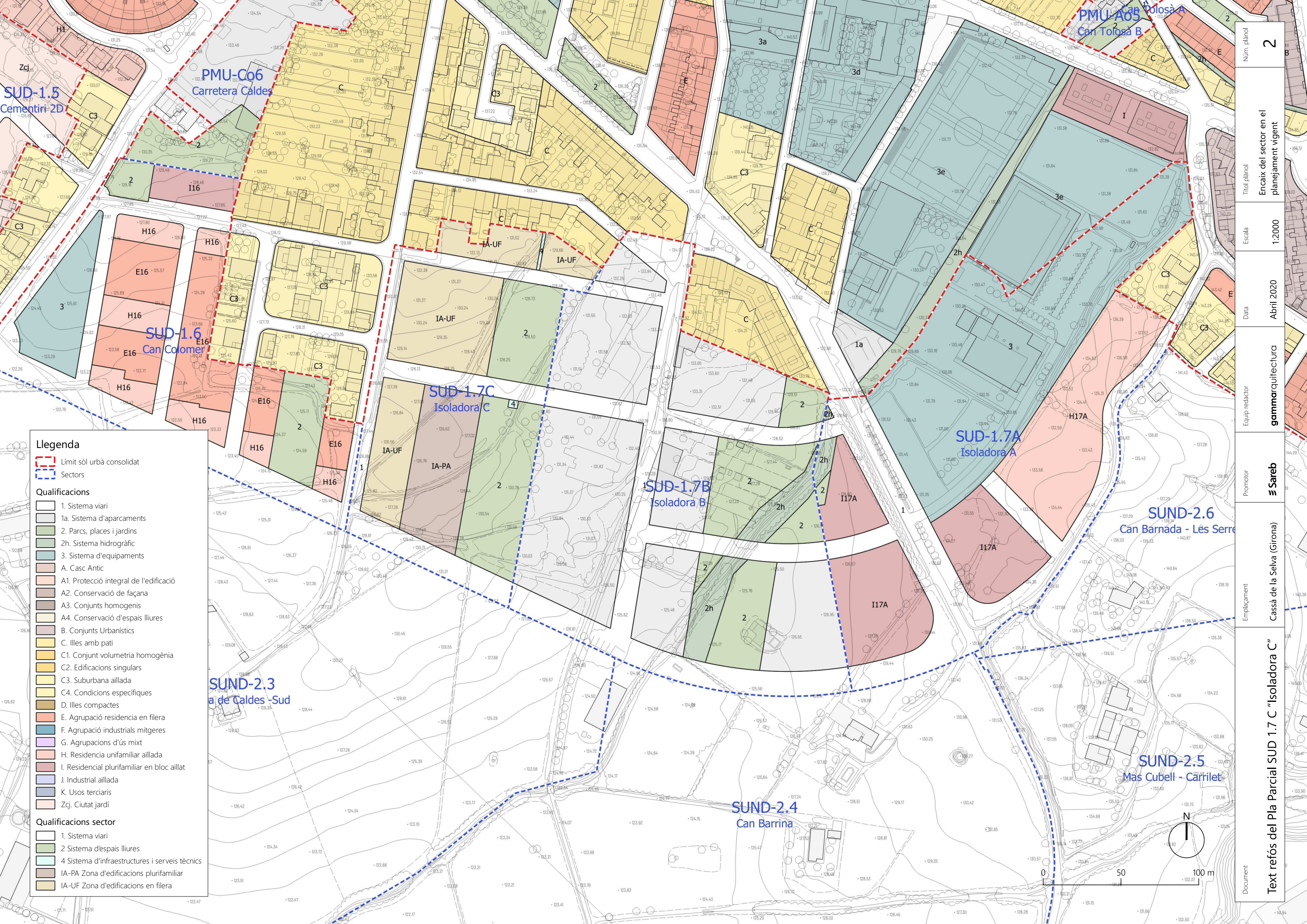
L'ordenació que es proposa amb edificació compacte i a poca alçada permet, malgrat trobar-se en un sector força exposat visualment, no alterar la fesomia del nucli de Cassà de la Selva. L'ordenació prevista donarà continuïtat al teixit urbà per la qual cosa el seu impacte ambiental i paisatgístic serà mínim.

Tenint en compte la presència d'un petit rec (l'afluent de la riera Susvalls) es fixa una ordenació en la que es deixa lliure d'edificació la part central de l'àmbit a fi de preservar el traçat de l'actual rec. La zona es potencia amb la plantació d'espècies vegetals autòctones.

És evident, que el desplaçament de les activitats agrícoles de la finca, que es veuran substituïdes per un teixit urbanitzat, comportarà una modificació de l'àmbit, si bé cal tenir present que les propietats compreses dins l'àmbit d'actuació, avui ja han estat alterades i presenten un lamentable estat d'abandonament, que es veurà millorat positivament amb la nova instal·lació, i que la formalització dels nou espais lliures a cedir en el desplegament del sector, suposarà una important millora ambiental de la finca objecte de la intervenció.



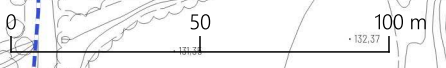
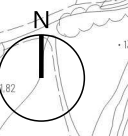
Document	Text refós del Pla Parcial SUD 1.7 C "Isoladora C"
Emplaçament	Cassà de la Selva (Girona)
Promotor	Sareb
Equip redactor	gammaarquitectura
Data	Abril 2020
Escala	1:10000
Títol plànol	Situació i emplaçament
Núm. plànol	1

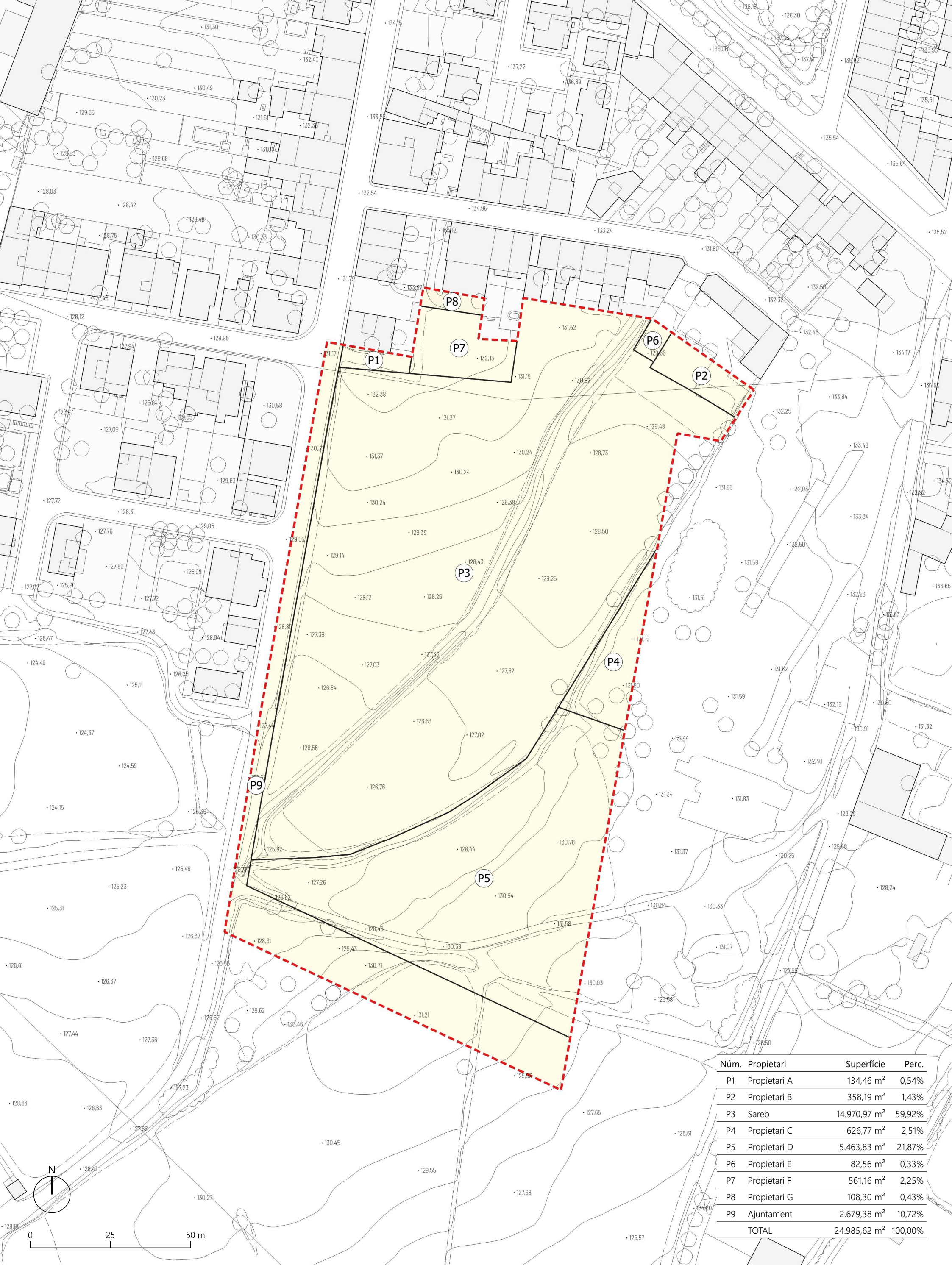


Llegenda

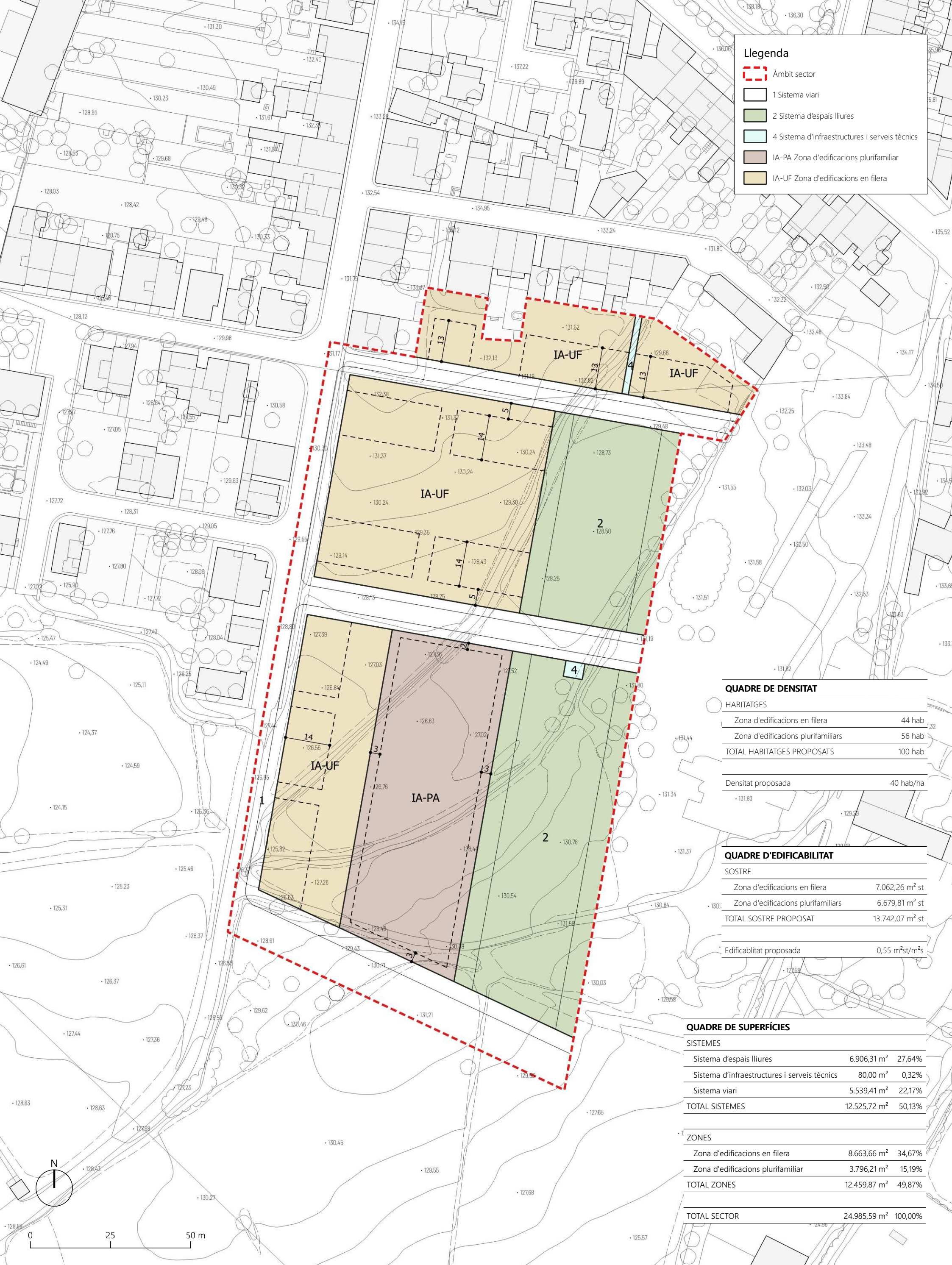
	Límit sòl urbà consolidat
	Sectors
Qualificacions	
	1. Sistema viari
	1a. Sistema d'aparcaments
	2. Parcs, places i jardins
	2h. Sistema hidrogràfic
	3. Sistema d'equipaments
	A. Casc Antic
	A1. Protecció integral de l'edificació
	A2. Conservació de façana
	A3. Conjunts homogenis
	A4. Conservació d'espais lliures
	B. Conjunts Urbanístics
	C. Illes amb pati
	C1. Conjunt volumetria homogènia
	C2. Edificacions singulars
	C3. Suburbana aïllada
	C4. Condicions específiques
	D. Illes compactes
	E. Agrupació residencial en filera
	F. Agrupació industrials mitgeres
	G. Agrupacions d'ús mixt
	H. Residència unifamiliar aïllada
	I. Residencial plurifamiliar en bloc aïllat
	J. Industrial aïllada
	K. Usos terciaris
	Zc1. Ciutat jardí
Qualificacions sector	
	1. Sistema viari
	2 Sistema d'espais lliures
	4 Sistema d'infraestructures i serveis tècnics
	IA-PA Zona d'edificacions plurifamiliar
	IA-UF Zona d'edificacions en filera

Núm. plànol	2
Títol plànol	Encaix del sector en el planejament vigent
Escala	1:2000
Data	Abril 2020
Equip redactor	gammaarquitectura
Promotor	Sareb
Emplaçament	Cassa de la Selva (Girona)
Document	Text refós del Pla Parcial SUD 1.7 C "Isoladora C"





Núm.	Propietari	Superfície	Perc.
P1	Propietari A	134,46 m ²	0,54%
P2	Propietari B	358,19 m ²	1,43%
P3	Sareb	14.970,97 m ²	59,92%
P4	Propietari C	626,77 m ²	2,51%
P5	Propietari D	5.463,83 m ²	21,87%
P6	Propietari E	82,56 m ²	0,33%
P7	Propietari F	561,16 m ²	2,25%
P8	Propietari G	108,30 m ²	0,43%
P9	Ajuntament	2.679,38 m ²	10,72%
TOTAL		24.985,62 m ²	100,00%



Llegenda

- Àmbit sector
- 1 Sistema viari
- 2 Sistema d'espais lliures
- 4 Sistema d'infraestructures i serveis tècnics
- IA-PA Zona d'edificacions plurifamiliar
- IA-UF Zona d'edificacions en filera

QUADRE DE DENSITAT

HABITATGES	
Zona d'edificacions en filera	44 hab
Zona d'edificacions plurifamiliars	56 hab
TOTAL HABITATGES PROPOSATS	100 hab

Densitat proposada	40 hab/ha
--------------------	-----------

QUADRE D'EDIFICABILITAT

SOSTRE	
Zona d'edificacions en filera	7.062,26 m ² st
Zona d'edificacions plurifamiliars	6.679,81 m ² st
TOTAL SOSTRE PROPOSAT	13.742,07 m² st

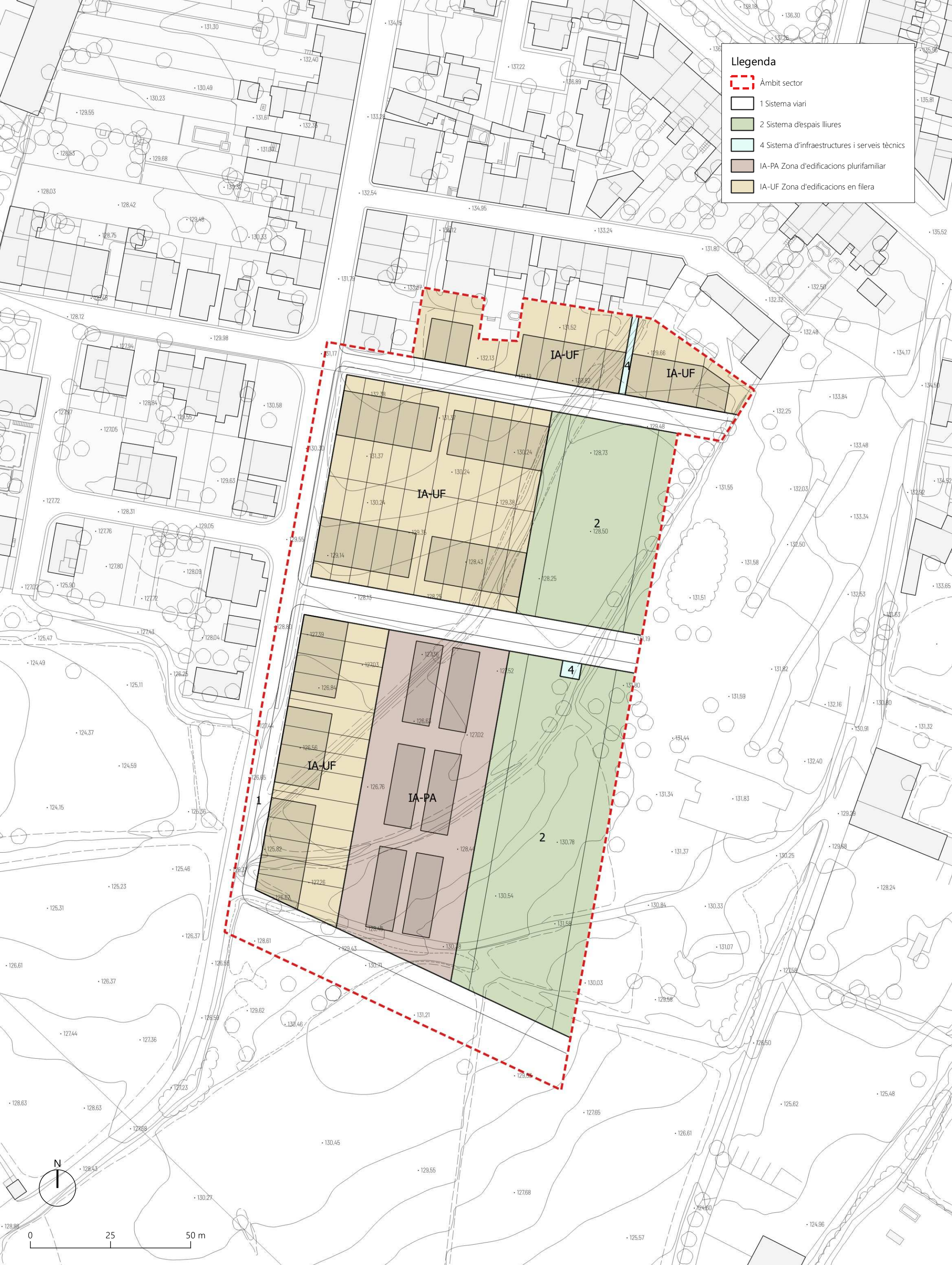
Edificabilitat proposada	0,55 m ² st/m ² s
--------------------------	---

QUADRE DE SUPERFÍCIES

SISTEMES		
Sistema d'espais lliures	6.906,31 m ²	27,64%
Sistema d'infraestructures i serveis tècnics	80,00 m ²	0,32%
Sistema viari	5.539,41 m ²	22,17%
TOTAL SISTEMES	12.525,72 m²	50,13%

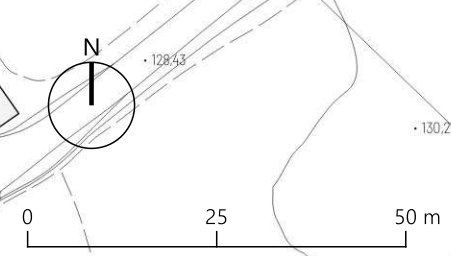
ZONES		
Zona d'edificacions en filera	8.663,66 m ²	34,67%
Zona d'edificacions plurifamiliar	3.796,21 m ²	15,19%
TOTAL ZONES	12.459,87 m²	49,87%

TOTAL SECTOR	24.985,59 m²	100,00%
---------------------	--------------------------------	----------------



Llegenda

- Àmbit sector
- 1 Sistema viari
- 2 Sistema d'espais lliures
- 4 Sistema d'infraestructures i serveis tècnics
- IA-PA Zona d'edificacions plurifamiliar
- IA-UF Zona d'edificacions en filera



Document	Emplaçament	Promotor	Equip redactor	Data	Escala	Títol plànol	Núm. plànol
Text refós del Pla Parcial SUD 1.7 C "Isoladora C"	Cassà de la Selva (Girona)	Sareb	gammaarquitectura	Abril 2020	1:1000	Ordenació urbanística	5