TEXT REFÓS AVANÇ PLA DE MILLORA URBANA PMU C03 GENER - CASADEVALL

DIVISIÓ POLIGONAL **Cassà de la Selva. Gironès.**

ÌNDEX

1. MEMÒRIA 5
1.1. PROCEDÈNCIA I FORMULACIÓ DEL PLANEJAMENT DERIVAT 5
1.1.1. Antecedents 5
1.1.2. Naturalesa, objecte i abast del document 6
1.1.3. Marc urbanístic legal. Procedència 6
1.1.4. Formulació i tramitació 6
1.2. INFORMACIÓ URBANÍSITICA 7
1.2.1. Situació i àmbit 7
1.2.2. Característiques naturals del territori, riscs naturals i geològics 7
1.2.3. Usos, edificacions i infraestructures existents 8
1.2.4. Estructura de la propietat del sòl 9
1.3. OBJECTIUS, CRITERIS, DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA 11
1.3.1. Objectius i criteris de l'ordenació 11
1.3.2. Descripció i justificació de la proposta 11
1.3.3. Adequació a les determinacions del planejament general pel sector 16
1.3.4. Observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible 22
1.3.5. Adequació a les directrius de planejament urbanístic establertes al Reglament i la Llei d'Urbanisme 22
1.3.6. Adequació a les necessitats de les persones que realitzen tasques de cura i gestió domèstica 23
1.3.7. Compliment de les determinacions del planejament general sobre mobilitat sostenible 24
1.4. DIVISIÓ POLIGONAL 25
1.4.1. Conveniència i oportunitat 25
1.4.2. Viabilitat tècnica i jurídica 25
1.4.3. Viabilitat econòmica 26
1.4.4. Descripció de la divisió poligonal 26
1.4.5. Justificació de la divisió poligonal 28
1.4.6. Divisió poligonal. Cessió de sòl amb aprofitament 30
1.4.7. Divisió poligonal. Cessió de sòl per a sistemes 31
1.4.8. Divisió poligonal. Hidrologia 31
1.4.9. Divisió poligonal. Habitatge de protecció pública 32
1.5. INFORME AMBIENTAL 33
1.5.1. Objecte de l'informe 33
1.5.2. Àmbit territorial 33
1.5.3. Criteris generals 33
1.5.4. Conclusions 33
1.6. MEMÒRIA SOCIAL 34
2. ANNEX. DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA DELS PLANS URBANÍSTICS AMB INICIATIVA PRIVADA 35
2.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT 35
2.2. VIABILITAT ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ 43
2.3. COMPROMISOS ADQUIRITS 43
2.3.1. Compromisos Polígon 1 43
2.3.2. Compromisos Polígon 2 43
2.4. GARANTIES DE COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS CONCRETES 43
3. NORMATIVA 44
3.1. NORMATIVA DE REFERÈNCIA SEGONS PLANEJAMENT VIGENT 44
3.1.1. Illes amb pati (Clau C) 44
3.1.2. Agrupacions residencial en filera (clau E) 49
3.1.3. Residencial plurifamiliar en bloc aïllat (Clau I) 51
3.2. NORMES URBANÍSTIQUES DEL PMU C03 GENER - CASADEVALL 53
3.2.1. Normes urbanístiques Polígon 1 PMU C03.1 Gener Casadevall 1 53
3.2.2. Normes urbanístiques Polígon 2 PMU C03.2 Gener Casadevall 2 53
4. SISTEMA D'ACTUACIÓ I PLA D'ETAPES 55
4.1. SISTEMA D'ACTUACIÓ 55
4.1.1. Sistema d'actuació Polígon 1 55
4.1.2. Sistema d'actuació Polígon 2 55
4.2. PLA D'ETAPES 56
4.2.1. Etapes Polígon 1 56
4.2.2. Etapes Polígon 2 56
5. ANNEXOS 59
5.1. Annex 1. Fitxes Normatives Polígon 1 (PMU C03.1) i Polígon 2 (PMU C03.2) 61
5.2. Annex 2. Quadres de superfícies: Estructura de la propietat i distribució de sòl i sostre 75
5.3. Annex 3. Valoracions de sòl pel mètode residual estàtic 81
5.4. Annex 4. Càlcul de beneficis i càrregues i equilibri de polígons 89
5.5. Annex 5. Valors de referència habitatge de protecció oficial. Promoció Cassà de la Selva 97
5.6. Annex 6. Informe de la CTU de Girona a l'Avanç de Pla de Millora Urbana PMU C03 Gener Casadevall amb data 26 d'abril de 2012 101
5.7. Annex 7. Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua a l'Avanç de Pla de Millora Urbana PMU C03 Gener Casadevall amb data 19 d'abril de 2012 111
6. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 121

1. MEMÒRIA

1.1. PROCEDÈNCIA I FORMULACIÓ DEL PLANEJAMENT DERIVAT

En aquest apartat es justifica la procedència de la seva formulació d'acord amb el planejament general que desenvolupa segons l'article 84.2.a) del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

1.1.1. Antecedents

Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cassà de la Selva, al qual es va donar conformitat amb correccions d'ofici per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en acord del 15 de juliol de 2009, i que va ser publicat a efectes de la seva vigència al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5503 de 11 de novembre de 2009.

Avanç de Pla de Millora Urbana C03 Gener – Casadevall, presentat el 22/12/2011.

Acord de l'Ajuntament de Cassà de la Selva, d'aprovació inicial del Pla de Millora Urbana C03 Gener – Casadevall, de 19/03/2012.

Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona relatiu a l'Avanç de Pla de Millora Urbana PMU C03 Gener – Casadevall de 26/04/2012, el qual es transcriu tot seguit:

> *1. Emetre informe als efectes de l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer sobre l'avanç de Pla de millora urbana PMU C.03 Gener – Casadevall, promogut per Lluís Rich Bosch, Enric Gener Gelabert i José Casadevall Mallorquí i tramés per l'Ajuntament de Cassà de la Selva, amb les prescripcions següents:*
>
> *1.1. Caldrà tramitar el Pla de millora urbana per a la totalitat del sector o bé formular una nova proposta de subsector de tal manera que el polígon 2 disposi d'un mínim de càrregues urbanístiques per poder-lo considerar un àmbit territorial mínim de gestió integrada que permeti un just repartiment de beneficis i càrregues, tot garantint l'equilibri respecte l'altre subsector, d'acord amb l'article 93 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.*
>
> *1.2. Caldrà esmenar l'errada observada en els plànols criteris d'ordenació del sòl de la fitxa del PMU Gener Casadevall 1 C03 1, on s'identifica la reserva de la zona verda amb la clau 1 si bé aquesta correspon al sistema viari*
>
> *2. Assenyalar a l'Ajuntament que aquest informe és vinculant atès que es fonamenta en motius de legalitat contemplats en l'article 87.4 del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.*
>
> *3. Comunicar-ho a l'Ajuntament.*

(veure Annex 6. Informe de la CTU de Girona a l'Avanç de Pla de Millora Urbana PMU C03 Gener Casadevall amb data 26 d'abril de 2012)

El present Text Refós reformula la proposta de divisió de l'àmbit de planejament en subsectors de manera que es compleixin les determinacions del punt 1.2. de l'acord abans transcrit, segons es justifica a l'apartat 1.4 DIVISIÓ POLIGONAL.

1.1.2.Naturalesa, objecte i abast del document

Aquest document té la consideració d'Avanç de Pla de Millora Urbana.

El seu objecte ve determinat pel que s'estableix a l'article 70 del DLEG 1/2010 TRLU, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. El document no requereix d'una modificació prèvia o simultània del planejament general, d'acord amb l'article 70.4, ja que:

- No te per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general.
- No s'alteren ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

El document conté les determinacions, el contingut i la documentació previstos als articles 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

1.1.3.Marc urbanístic legal. Procedència

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per el Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i pel Decret legislatiu, d'àmbit autonòmic, DL 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i el decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el seu reglament. El reglament ha estat modificat pel decret 80/2009 de 19 de maig per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.

En segon ordre, referent al planejament general, és d'aplicació el Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cassà de la Selva, al qual es va donar conformitat amb correccions d'ofici per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en acord del 15 de juliol de 2009, i que va ser publicat a efectes de la seva vigència al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5503 de 11 de novembre de 2009.

La procedència del present document es fonamenta en les determinacions previstes als articles V.2.1, V.2.2 i V.2.3 del POUM, Capítol Segon, Desenvolupament del Sòl Urbà, i del document DOCUMENTACIÓ GRÀFICA NNUU, PLANEJAMENT DERIVAT, FITXES PMU, PAU, SUD I SUND, Fitxa normativa PMU C03 Gener – Casadevall.

1.1.4.Formulació i tramitació

El present planejament derivat està promogut per iniciativa privada de Lluís Rich Bosch, Enric Gener Gelabert i Jose Casadevall Mallorquí, d'acord amb l'establert als articles 78 i 101 del DLEG 1/2010 TRLU, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Dades dels promotors:

Nom i cognoms / Raó Social	NIF/CIF	Adreça	Telèfon
Enric Gener Gelabert	40133508A	C/ Ferrocarril 84. 17244 Cassà de la Selva	972460271
Jose Casadevall Mallorquí	40131986E	C/ de la Pau 77. 17244 Cassà de la Selva	972460272
Lluís Rich Bosch	40245888M	Carrer dels Àngels 6. 17244 Cassà de la selva	

Els tres propietaris sumen més del 50% del total de l'àmbit:

Propietari	Finca	Superfície	% àmbit
Enric Gener Gelabert Jose Casadevall Mallorquí	Finca A	4193.93 m2	43.18%
Lluís Rich Bosch	Finca D	407.69 m2	4.20%
Lluís Rich Bosch	Finca E	735.91 m2	7.58%
Totals		5337.53 m2	54.95%

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional tretzena del DLEG 1/2010 TRLU, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

La seva tramitació queda regulada pels arts. 81 i 85 del DLEG 1/2010 TRLU, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

1.2. INFORMACIÓ URBANÍSITICA

En aquest apartat s'inclouen els aspectes que poden condicionar l'estructura urbanística del territori, segons s'especifica a l'article 84.2.b) del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

1.2.1. Situació i àmbit

L'àmbit del Pla es delimita en la documentació gràfica del present expedient, i es correspon amb la delimitació assenyalada als plànols d'ordenació i la fitxa normativa PMU C03 Gener – Casadevall del Text Refós del POUM de Cassà de la Selva.

L'àmbit està delimitat al nord pel carrer dels Àngels, a l'oest pel carrer Músic Coll, a l'est pel carrer del Castell i al sud per la Riera de la Resclosa.

La superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és de 9713.00 m²

Plànols de referència en la Documentació Gràfica:

Plànol núm.	Títol
01	Situació
02	Emplaçament

1.2.2.Característiques naturals del territori, riscs naturals i geològics

El Pla s'insereix en un àmbit, dins el sòl urbà, dedicat a antigues activitats industrials. Presenta un desnivell descendent d'aproximadament 3m en direcció nord – sud i d'uns 3.5m en direcció est – oest.

Presenta elements dispersos de vegetació ornamental associada als edificis industrials i masses de vegetació natural més densa envoltant la llera de la riera.

El sector està limitat al sud per un curs del sistema hidrològic i per tant resta subjecte a les condicions establertes als articles IV.3.10 al IV.3.18 del POUM de Cassà de la Selva i la Fitxa Normativa PMU C03 Gener – Casadevall, on s'especifica:

- 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.

No s'adverteixen riscs geològics apreciables dins el sector.

Plànols de referència en la Documentació Gràfica:

Plànol núm.	Títol
03	Topogràfic
04	Ortofotomapa
07	Geomorfològic i riscs naturals

1.2.3.Usos, edificacions i infraestructures existents

El Pla es desenvolupa sobre terrenys dedicats a antigues activitats industrials. Els edificis i infraestructures existents són els associats a aquestes activitats: naus, magatzems i coberts d'ús industrial i construccions destinades a oficines. Es detallen tot seguit les construccions existents segons dades obtingudes de la Direcció General del Cadastre:

Referència cadastral de la parcel·la	Ús de la construcció	Superfície construïda (m2)
9878005DG8397N0001HZ	Industrial	1037
	Oficina	130
	Oficina	130
9878004DG8397N0001UZ	Oficina	45
	Magatzem	85
	Magatzem	183
	Magatzem	84
	Magatzem	193
	Magatzem	193
	Magatzem	65
	Magatzem	75
	Magatzem	325
	Magatzem	274
9878003DG8397N0001ZZ	Industrial	310
	Industrial	235
9878002DG8397N0001SZ	Magatzem	250
9878001DG8397N0001EZ	Industrial	350

Dins el sector s'ubica a més a més un centre de transformació de la companyia subministradora d'electricitat FECSA – ENDESA, que ocupa una superfície de 22m2.

Plànols de referència en la Documentació Gràfica:

Plànol núm.	Títol
06	Usos del sòl, edificacions i infraestructures existents

1.2.4. Estructura de la propietat del sòl

Els terrenys continguts en l'àmbit del Pla corresponen a sis finques cadastrals assenyalades als plànols d'informació.

La informació de les finques es recull al quadre de propietats inicials que s'adjunta tot seguit.

Les superfícies detallades a la columna "Sòl dins PMU s/ plànol" reflecteixen la superfície mesurada sobre plànol topogràfic i inclouen les superfícies corresponents a cessions avançades de sòl per al sistema viari, que no han estat formalitzades definitivament i que comprenen una superfície total de 368.48 m2, segons es detalla en el quadre següent.

Polígon	Finca inicial	Superfície de cessió avançada
Polígon 1	Finca A	157.04 m2
	Finca B	118.16 m2
	Finca C	68.28 m2
	Subtotal	343.48 m2
Polígon 2	Finca A	25.00 m2
	Total cessions avançades	368.48 m2

QUADRE DE SUPERFÍCIES

PMU C03 Gener Casadevall Text Refós

Cassà de la Selva

Finques inicials sòl privat

Finca	Propietari	Percentatge partic.	Referència cadastral	Sòl dins PMU s/ plànol	% sòl net dins PMU	Sòl fora PMU s/ plànol	Sòl total s/ plànol	Sòl s/ cadastre	Sòl s/ registre
Finca A	Enric Gener Gelabert	50,00%	9878005DG8397N0001HZ	4193,93	46,14%	0,00	4193,93	4017,00	4400,00
	Jose Casadevall Mallorqui	50,00%							
Finca B	AVINTOS - 76 SL	100,00%	9878004DG8397N0001UZ	1971,99	21,70%	592,15	2564,14	2446,00	1196,00
Finca C	Concepción Rodà Viader	100,00%	9878003DG8397N0001ZZ	1757,46	19,34%	0,00	1757,46	1692,00	1870,00
Finca D	Lluís Rich Bosch	100,00%	9878002DG8397N0001SZ	407,69	4,49%	315,21	722,90	731,00	737,10
Finca E	Lluís Rich Bosch	100,00%	9878001DG8397N0001EZ	735,91	8,10%	0,00	735,91	738,00	737,10
Finca F	FECSA	100,00%	9878007DG8397N0001AZ	21,95	0,24%	0,00	21,95	22,00	
	Subtotals			**9088,93**	**100,00%**	907,36	**9996,29**	**9646,00**	

Finques inicials sòl públic

Finca	Propietari	Percentatge partic.	Referència cadastral	Sòl dins PMU s/ plànol	Sòl fora PMU s/ plànol	Sòl total s/ plànol	Sòl s/ cadastre	Sòl s/ registre
Finca G	Sòl públic	100,00%		624,07		624,07		
	Subtotals			624,07	0,00	**624,07**	**0,00**	
	Total			**9713,00**				
	Total s/ PMU			**9713,00**				

Plànols de referència en la Documentació Gràfica:

Plànol núm.	Títol
05	Cadastral
08	Estructura de la propietat

1.3. OBJECTIUS, CRITERIS, DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

En aquest apartat es desenvolupen els aspectes recollits a l'article 84.2.c) del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

1.3.1.Objectius i criteris de l'ordenació

1.3.1.1. Objectius i criteris generals

Segons la fitxa normativa, PMU C03 Gener – Casadevall els objectius del Pla són:

- Donar continuïtat a la trama residencial, tot substituint l'espai de quasi una hectàrea on s'emplaçaven les antigues indústries.
- Preveure un àmbit de zona verda a l'entorn de la riera de la Resclosa i situar un nou vial entre el carrer del Castell i del Músic Coll.
- Estudiar la possibilitat de localitzar un important espai d'aparcament soterrat, d'un servei i abast més general que el dels propis habitatges que serveix.

1.3.1.2. Divisió poligonal

Es preveu el desenvolupament del Pla en dos subsectors, per tal de permetre la iniciativa independent d'una propietat, a on es vol construir un únic habitatge unifamiliar, respecte del repartiment d'aprofitament urbanístic per a tot l'àmbit.

Cadascun dels subsectors es desenvoluparà mitjançant un únic polígon d'actuació respectivament, que permetrà el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i l'execució de les obres i serveis necessaris, d'acord amb el què s'estableix als articles 117 i 118 del DLEG 1/2010 TRLU, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Donat que el sector es desenvoluparà en dos subsectors, l'ordenació garantirà l'equilibri entre ells d'acord amb l'article 93 del DLEG 1/2010 TRLU, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

1.3.2.Descripció i justificació de la proposta

1.3.2.1. Descripció general de l'ordenació

L'ordenació proposada al Pla parteix de dos eixos viaris que defineixen l'estructura del sòl amb aprofitament privat:

- Un vial que s'incorpora a la xarxa local i que discorre paral·lel a la riera de la Resclosa i que dóna una nova connexió entre el carrer del Castell i el carrer Músic Coll.
- Un altre vial d'ús restringit traçat en continuïtat amb el carrer de la Conca i que facilitarà l'accés als edificis, permetent la relació i la connexió en sentit longitudinal. Aquest vial s'eixampla cap a la cantonada entre la riera i el carrer del Castell generant una plaça pública que vincula l'edificació i el curs fluvial.

La riera es protegeix amb una zona d'espai lliure que acull tot el seu curs dins l'àmbit i que configura amb la nova plaça l'espai públic pel gaudi d'aquest element de patrimoni natural.

A partir d'aquesta distribució de l'espai públic i privat, l'edificació es resol cercant una relació harmònica amb l'entorn: els volums s'alineen a vial i assoleixen les alçades dominants al lloc, mantenint la imatge dels carrers existents, i es separen dels edificis veïns i entre ells, generant volumetries de proporcions respectuoses i afavorint una ventilació i il·luminació adequades.

Plànols de referència en la Documentació Gràfica:

Plànol núm.	Títol
13	Ordenació detallada
14	Emplaçament xarxa viària i espais lliures

1.3.2.2. Compliment de 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"

Àrees d'ús peatonal

Exigència	Projecte
No existeixen graons aïllats en cap punt	Sense graons aïllats
Alçada lliure de pas no inferior a 2.20m	Alçada lliure de pas no limitada
La pavimentació reunirà les característiques de disseny i instal·lació definides a l'article 11	Veure apartat Paviments

Itinerari peatonal accessible

Exigència	Projecte
Discorrerà sempre de manera adjacent a la línia de façana o element horitzontal que materialitzi físicament el límit edificat a nivell del terra	Adjacent i paral·lel als edificis
Amplada lliure de pas no inferior a 1.80m	Amplada lliure de pas no inferior a 2.00m
Alçada lliure de 'pas no inferior a 2.20m	Alçada lliure de pas no limitada
No presentarà graons aïllats	Sense graons aïllats
Els desnivells es salvaran d'acord amb les característiques establertes als articles 14,15,16,17	Veure apartats Rampes i Escales
La pavimentació reunirà les característiques definides a l'article 11	Veure apartat Paviments
El pendent transversal màxim serà del 2%	Pendent transversal màxim 1.5%
El pendent longitudinal màxim serà del 6%	Pendent longitudinal màxim 3%
Nivell mínim d'iluminació de 20 luxes, projectada de forma homogènia, evitant l'enlluernament	Nivell mínim d'iluminació 20 luxes

Àrees d'estada. Condicions generals

Exigència	Projecte
L'accés des del itinerari peatonal accessible ha d'assegurar el compliment dels paràmetres d'amplada i alçada de pas, i en cap cas presentarà graons	Amplada no inferior a 2.00m Alçada no limitada Sense graons
Totes les instal·lacions, activitats i serveis disponibles han d'estar connectades mitjançant almenys un itinerari peatonal accessible	Itinerari accessible entre totes les instal·lacions
Àrees d'estança destinades a la realització d'activitats que requereixin la presència d'espectadors	N/A
Banys, vestidors o dutxes en àrees d'estada	N/A

Àrees d'estada. Parcs i jardins

Exigència	Projecte
Totes les instal·lacions, activitats i serveis hauran d'estar connectats mitjançant, almenys, un itinerari peatonal accessible	Itinerari accessible entre totes les instal·lacions
En els itineraris peatonals 'accessibles s'admetrà la utilització de terres compactades amb una compactació superior al 90% PM	N/A
El mobiliari urbà complirà l'establert en el capítol VIII	N/A
S'han de preveure àrees de descans en els itineraris peatonals accessibles en intervals no superiors a 50m	N/A

Àrees d'estada. Sectors de jocs

Exigència	Projecte
N/A	N/A

Àrees d'estada. Platges urbanes

Exigència	Projecte
N/A	N/A

Elements d'urbanització. Paviments

Exigència	Projecte
El paviment de l'itinerari peatonal accessible serà dur, estable, antilliscant en sec i mullat, sense peces ni elements disgregats. La seva col·locació i manteniment asseguraran la seva continuïtat i la inexistència de ressalts.	Paviment de peces prefabricades de pedra artificial antilliscant
S'utilitzaran franges de paviment tàctil indicador de direcció i advertiment	Franges tàctils en canvis de direcció i guals

Elements d'urbanització. Reixetes, escocells i tapes d'instal·lació

Exigència	Projecte
Reixetes, escocells i tapes d'instal·lació en àrees d'ús peatonal es col·locaran de manera que no envaeixin l'itinerari accessible, llevat dels casos en què les tapes hagin de col·locar-se necessàriament en plataforma única o a prop de les línees de façana o parcel·la	Les reixes, escocells i tapes d'instal·lació es col·loquen fora de l'itinerari peatonal accessible sempre que és tècnicament viable.
Les reixetes, escocells i tapes d'instal·lació es col·locaran enrasades amb el paviment circumdant	Reixetes, escocells i tapes enrasades
Reixetes, escocells i tapes d'instal·lació compliran a més a més els següents requisits:	
Quan estiguin ubicades en àrees d'ús peatonal, les seves obertures tindran una dimensió que permeti la inscripció d'un cercle d'1 cm de diàmetre com a màxim	Obertures de 1x1 cm com a màxim
Quan estiguin ubicades en la calçada, les seves obertures tindran una dimensió que permeti la inscripció d'un cercle de 2.5 cm de diàmetre com a màxim	Obertures de 1x1 cm com a màxim
Quan l'enreixat, ubicat en àrees d'ús peatonal, estigui format per buits longitudinals s'orientaran en el sentit transversal a la direcció de la marxa	N/A
Els escocells han d'estar coberts per reixetes que compleixin l'article 12 o emplenar-se de material compactat enrasat amb el paviment	Escocells emplenas amb material compacte
Està prohibida la col·locació de reixetes en la cota inferior d'un gual a menys de 0.50m de distància dels límits laterals externs del pas peatonal	Distància de reixetes a pas peatonal <1.00m

Elements d’urbanització. Guals per vehicles

Exigència	Projecte
Els guals per a vehicles no envairan l’àmbit de pas de l’itinerari peatonal accessible ni alteraran els pendents longitudinals i transversals dels itineraris peatonals que els travessin	Els guals per a vehicles no envaeixen ni alteren els itineraris peatonals
Els guals de vehicles no han de coincidir en cap cas amb els guals d’accés peatonal	Els guals de vehicles no coincideixen amb els guals d’accés peatonal

Elements d’urbanització. Rampes

Exigència	Projecte
N/A	N/A

Elements d’urbanització. Escales

Exigència	Projecte
N/A	N/A

Elements d’urbanització. Ascensors

Exigència	Projecte
N/A	N/A

Elements d’urbanització. Tapissos mòbils i escales mecàniques

Exigència	Projecte
N/A	N/A

Elements d’urbanització. Vegetació

Exigència	Projecte
Els arbres, arbustos, plantes ornamentals o elements vegetals no envairan mai l’itinerari peatonal accessible	La vegetació no envaeix l’itinerari peatonal accessible

Encreuaments entre itineraris peatonals i vehiculars. Condicions generals

Exigència	Projecte
Els punts de creuament entre els itineraris peatonals i vehiculars hauran d’assegurar que el trànsit de vianants es mantingui de manera continua, segura i autònoma en tot el seu desenvolupament	Els punts de creuament asseguren la continuïtat, seguretat i autonomia del trànsit de vianants
Quan l’itinerari peatonal i vehicular estiguin a diferents nivells, la diferència de rasant es salvarà mitjançant plans inclinats amb les característiques disposades a l’article 20	Veure apartat Guals
Les solucions adoptades per salvar el desnivell entre la vorera i la calçada en cap cas envairan l’àmbit de pas de l’itinerari peatonal accessible	No s’envaeix l’àmbit de pas de l’itinerari peatonal accessible
Es garantirà que al costat dels punts de creuament no existeixi vegetació, mobiliari urbà o qualsevol altre element que pugui obstaculitzar el creuament o la detecció visual	Punts de creuament lliures d’obstacles
La senyalització tàctil en el paviment en els punts d’encreuament haurà de complir amb les característiques	Veure apartat Guals

establertes a l'article 46

Encreuaments entre itineraris peatonals i vehiculars.
Guals peatonals

Exigència	Projecte
El disseny i la ubicació dels guals peatonals garantirà en tot cas la continuïtat i integritat de l'itinerari peatonal accessible en la transició entra la vorera i el pas de vianants	Els guals asseguren la continuïtat, seguretat i autonomia del trànsit de vianants
L'amplada mínima del pla inclinat del gual a cota de calçada serà de 1.80m	Amplada mínima 2.00m
La trobada entre el pla inclinat del gual i la calçada haurà d'estar enrasada	Trobada enrasada
Es garantirà la inexistència d'arestes vives en qualsevol dels elements que conformen el gual peatonal	Elements sense arestes vives
El paviment del pla inclinat proporcionarà una superfície llisa i antilliscant en sec i mullat, i incorporarà la senyalització tàctil disposada en els articles 45 i 46	Paviment de peces prefabricades antilliscants Característiques de senyalització tàctil segons normativa
Els pendents longitudinals màxims dels plans inclinats seran del 10% per trams de fins a 2.00m i del 8% per trams de fins a 2.50m. El pendent transversal màxim serà en tots els casos del 2%	Longitud dels trams: 2m Pendent longitudinal: 8% Pendent transversal: 0%
Els guals peatonals formats per un pla inclinat longitudinal al sentit de la marxa en el punt d'encreuament generen un desnivell d'alçada variable en els seus laterals; aquests desnivells hauran d'estar protegits mitjançant la col·locació d'un element puntual en cada lateral del pla inclinat	N/A
En els guals peatonals formats per tres plans inclinats tant el principal, longitudinal al sentit de la marxa en el punt d'encreuament, com els dos laterals, tindran el mateix pendent	Els tres plans tenen el mateix pendent
Quan no sigui possible salvar el desnivell entre la vorera i la calçada mitjançant un gual d'un o tres pendents, es portarà la vorera al mateix nivell de la calçada vehicular, mitjançant dos plans inclinats longitudinals al sentit de la marxa en la vorera, ocupant tota la seva amplada i amb un pendent longitudinal màxim del 8%	N/A
En espais públics urbans consolidats, quan no sigui possible la realització d'un gual peatonal sense envair l'itinerari peatonal accessible, es podrà ocupar la calçada vehicular sense sobrepassar el límit marcat per la zona d'aparcament. Aquesta solució s'adoptarà sempre que no condicioni la seguretat de circulació	N/A

Encreuaments entre itineraris peatonals i vehiculars.
Passos de vianants

Exigència	Projecte
S'ubicaran en aquells punts que permetin minimitzar les distàncies necessàries per efectuar el creuament, facilitant en tot cas el trànsit peatonal i la seva seguretat. Els seus elements i característiques facilitaran una visibilitat adequada dels vianants envers els vehicles i viceversa	La ubicació dels passos minimitza les distàncies necessàries pel creuament. El seu disseny facilita la visibilitat
Els passos de vianants tindran una amplada de pas no inferior a la dels dos guals peatonals que els limiten i el seu traçat serà preferentment perpendicular a la vorera	Amplades de guals i passos iguals Traçat perpendicular a les voreres
Quan el pendent del gual sigui superior al 8%, s'ampliarà l'amplada del pas de vianants en 0.90m mesurats a partir del límit extern del gual. Es garantirà la inexistència d'obstacles en l'àrea corresponent de la vorera	N/A
Els passos de vianants disposaran de senyalització en el pla del terra amb pintura antilliscant i senyalització vertical pels vehicles	Pintura antilliscant en el terra i senyalització vertical
Quan no sigui possible salvar el desnivell entre vorera i calçada mitjançant un pla inclinat, es podrà aplicar la solució d'elevar el pas de vianants en tota la seva superfície al nivell de les voreres	N/A

Encreuaments entre itineraris peatonals i vehiculars. Illes

Exigència	Projecte
N/A	N/A

Encreuaments entre itineraris peatonals i vehiculars. Semàfors

Exigència	Projecte
N/A	N/A

Urbanització de fronts de parcel·la. Condicions generals

Exigència	Projecte
Els fronts de parcel·la marquen el límit d'aquesta amb la via pública, no podent envair l'itinerari peatonal accessible ni a nivell del terra ni en alçada	Els fronts de parcel·la no envaeixen l'itinerari peatonal accessible
En cas que es produís una diferència de rasants entre l'espai públic urbanitzat i la parcel·la, el desnivell haurà d'ésser resolt dins els límits de la parcel·la, quedant prohibida l'alteració del nivell i el pendent longitudinal de la vorera per adaptar-se a les rasants de la nova edificació	N/A
Es garantirà, en tot cas, la continuïtat del l'itinerari peatonal accessible en discórrer pel front de les parcel·les adjacents, evitant graons, ressalts i plans inclinats, així com rampes que poguessin envair o alterar el nivell, el pendent longitudinal o altres condicions, característiques o dimensions del mateix	Es garanteix la continuïtat de l'itinerari peatonal accessible

Mobiliari urbà

Exigència	Projecte
N/A	N/A

Plànols de referència en la Documentació Gràfica:

Plànol núm.	Títol
13	Ordenació detallada

1.3.3.Adequació a les determinacions del planejament general pel sector

Al present apartat es justifica que l'ordenació proposada s'ajusta estrictament a les determinacions del planejament general pel sector, establertes a la fitxa normativa PMU C03 Gener – Casadevall que es reprodueix tot seguit.

PMU C03 GENER-CASADEVALL

1. ÀMBIT:

Situat al nord de la Carretera Provincial, limita amb un tram de la Riera de la Resclosa i s'emplaça sobre un àmbit d'antigues activitats industrials, considerat objecte d'un PERI en les antigues NNSS. La localització aquí d'alguns habitatges consolidats han fet recomanable modificar-ne l'àmbit per excloure'ls. La seva superfície és de 9.713 m2.

2. OBJECTIUS:

- Donar continuïtat a la trama residencial, tot substituint l'espai de quasi una hectàrea on s'emplaçaven les antigues indústries.
- Preveure un àmbit de zona verda a l'entorn de la riera de la Resclosa i situar un nou vial entre el carrer del Castell i del Músic Coll.
- Estudiar la possibilitat de localitzar un important espai d'aparcament soterrat, d'un servei i abast més general que el dels propis habitatges que serveix.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

GENER-CASADEVALL		**PMU. C03**
àmbit (m²)		**9.713**
SòL PRIVAT (m²) *màxims*	**58,0 %**	**5.633**
SòL PÚBLIC (m²) *mínims*	**42,0 %**	**4.080**
Zones verdes i espais lliures (2)	12,7 %	
Viari (1)	29.3 %	
edificabilitat bruta (m2st/m2s)	8.742	**0,90**
densitat (habitatges/ha)		**70**
nº màxim d'habitatges (hab)		**68**

- 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:

Illes amb pati (clau **C**) I *Agrupacions Residencial en Filera* (clau **E**) I *Residencial plurifamiliar en Bloc Aïllat* (clau **I**)

- Condicions específiques de l'ordenació: es podrà construir una planta soterrani com a aparcament públic en un espai superior al de la pròpia projecció dels edificis, sense superar la línia de puntejat marcada en el plànol corresponent, de preservació del curs fluvial.
- Es disposaran obligatòriament dues places d'aparcament per habitatge. El mecanisme de gestió es definirà en el moment de desenvoupar el PMU.
- Ús predominant residencial i comercial. Veure també Capítol IV, Títol III: Paràmetres reguladors d'usos i activitats.
- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants. o que discorren per l'interior. d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).

4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

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

5. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM *(m2)*	Habitatge Renda lliure *sostre (m2)*	Habitatge Protecció Pública *sostre (m2)*	nºHabitatges Total	Densitat Total *(hab/ha)*	Densitat Hab.Renda lliure *(hab/ha)*
7.430	5.201	2.229	**68**	**70**	41,3
85	70 %	30 %			

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

emplaçament

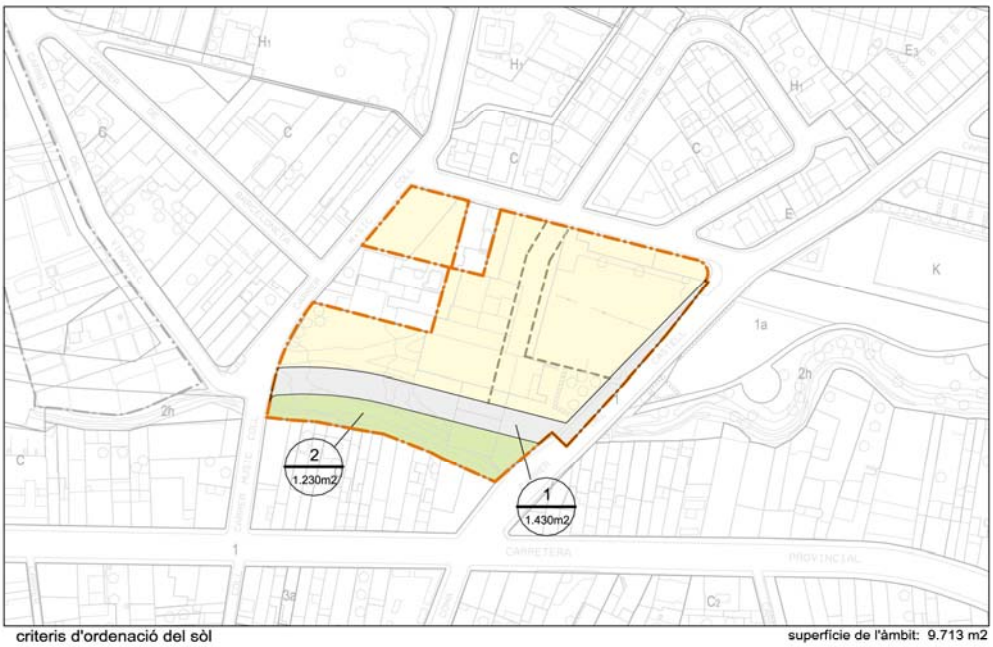
1 / 15.000

estat actual

PMU GENER-CASADEVALL C03

paper din-A4

escala 1 / 2.000



criteris d'ordenació del sòl

superfície de l'àmbit: 9.713 m2

imatge (ordenació no vinculant)

ordenació del sòl

PMU GENER-CASADEVALL C03

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

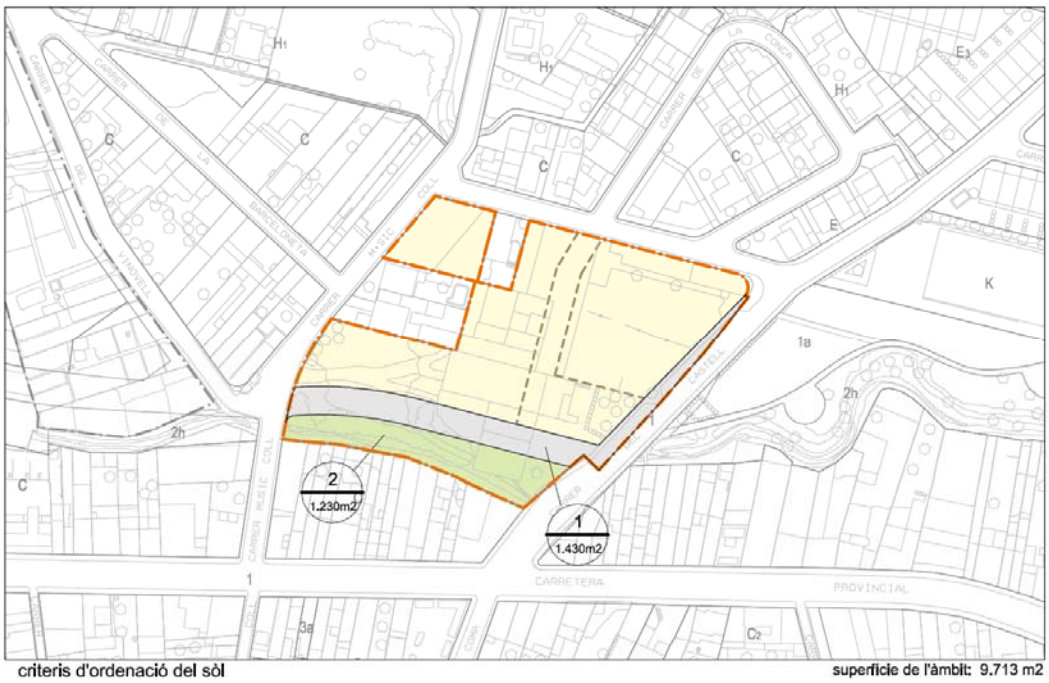
NO VINCULANT
- intensitat edificatòria
- equipaments / espais lliures
- edificació

paper din-A4

escala 1 / 2.000

a) Ordenació vinculant:

El sòl qualificat per a vials i espais verds públics i àmbit d'aprofitament privat s'ajusta a l'ordenació vinculant establerta a la fitxa normativa PMU C03 Gener – Casadevall.



ordenació vinculant segons fitxa PMU C03 Gener – Casadevall

proposta PMU

b) Paràmetres d'ordenació:

Els paràmetres del Pla s'ajusten als establerts a la fitxa normativa PMU C03 Gener – Casadevall:

PMU C03 Gener – Casadevall

Paràmetres		Fitxa normativa		Proposta	
Sòl privat (m2)	màxims	58.0%	5633	58.0%	5633
Sòl públic (m2)	mínims	42.0%	4080	42.0%	4080
	Zones verdes i espais lliures (2)	12.7%		12.7%	
	Vialitat (1)	29.3%		29.3%	
edificabilitat bruta	(m2st/m2s)	8742	0.90	8742	0.90
densitat	(habitatges/ha)		70		70
nº màxim d'habitatges	(hab)		68		68

c) Cessió de sòl amb aprofitament:

Les cessions de sòl amb aprofitament es corresponen amb les establertes a la fitxa normativa PMU C03 Gener – Casadevall:

Tipus aprofitament	cessió (m2st)	total sector (m2st)	% aprofitament total
Residencial renda lliure	520.10	5201.00	10%
Residencial HPO	148.60	1486.00	10%
Residencial PC	74.30	743.00	10%
Comercial	131.20	1312.00	10%
Totals	874.20	8742.00	10%

d) Zones de sòl amb aprofitament privat a considerar:

Les zones considerades al Pla es corresponen amb les establertes a la fitxa normativa PMU C03 Gener – Casadevall:

Relació de zones a considerar segons fitxa	Zones
	Clau C – Illes amb pati Clau E – Agrupacions residencial en filera Clau I – Residencial plurifamiliar en bloc aïllat

e) Aprofitament sota rasant:

Es preveu la construcció d'una planta soterrani com a aparcament públic en un espai superior al de la pròpia projecció dels edificis, sense superar la línia de puntejat marcada en el plànol corresponent, de preservació del curs fluvial.

f) Places d'aparcament:

Es disposa un mínim de dos places d'aparcament per habitatge.

g) Usos predominants:

Els usos predominants previstos al Pla es corresponen amb els establerts a la fitxa normativa PMU C03 Gener – Casadevall:

Usos predominants segons fitxa	Usos
	Residencial Comercial

h) Risc hidrològic:

A la documentació del Pla s'inclourà una avaluació del risc hidrològic d'acord amb els criteris aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua.

i) Reserves per a habitatge protegit:

Les reserves de sostre per a habitatge protegit compleixen amb els mínims establerts a la fitxa normativa PMU C03 Gener – Casadevall:

Total sostre residencial en el sector: 7430 m2

Fitxa normativa (segons DLEG 1/2010 TRLU)				Proposta			
Sostre HPO	% sostre residencial total	Sostre preu concertat	% sostre residencial total	Sostre HPO	% sostre residencial total	Sostre preu concertat	% sostre residencial total
1486	20%	743	10%	1486	20%	743	10%

(Veure apartat 1.6 MEMÒRIA SOCIAL)

1.3.4. Observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible

L'ordenació proposada es basa en un model urbà que relliga el teixit que l'envolta, que evita la dispersió territorial i millora una trama urbana preexistent, d'acord amb els principis establerts a l'article 3 de DLEG 1/2010 TRLU, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

1.3.5. Adequació a les directrius de planejament urbanístic establertes al Reglament i la Llei d'Urbanisme

a) L'ordenació proposada al Pla permet assolir uns nivells adequats de qualitat de vida, sostenibilitat ambiental i preservació enfront dels riscs naturals i tecnològics:

- L'ordenació afavoreix la creació d'habitatges correctament dimensionats, amb una adequada il·luminació i ventilació.
- Proporciona espais lliures públics amplis i funcionals i una comunicació còmoda amb la xarxa viària.
- Destina una quantitat de sostre a usos compatibles que donaran el servei necessari al teixit residencial.
- No proposa implantacions en cap àrea afectada per riscs naturals o tecnològics.

b) L'ordenació no preveu implantacions en zones inundables o altres zones de risc pel benestar i la seguretat de les persones:

- La zona afectada per la llera de la Resclosa es preserva de la urbanització i es reserva per a zona verda, adoptant les mesures adients per eliminar riscos hidrològics

c) El Pla preserva els valors paisatgístics, culturals i la identitat del municipi:

- L'ordenació proposada preserva la riera de la Resclosa i la valoritza com a element de lleure, segons les determinacions del planejament general.
- Els volums edificats assoleixen les proporcions de l'entorn i la relació entre l'edificació i l'espai lliure respecta el teixit urbà circumdant sense obviar els estàndards legalment aplicables, i les normes urbanístiques prescriuen una imatge respectuosa amb la identitat del municipi, atesa la proximitat del nucli històric.

d) El Pla preserva de la urbanització els terrenys amb pendent superior al 20%:

- El Pla s'estableix sobre uns terrenys amb un pendent mitjà d'aproximadament un 3.3%

e) El Pla no modifica la classificació de sòl no urbanitzable per pèrdua de valor paisatgístic o forestal a conseqüència d'un incendi.

f) El Pla no requereix d'avaluació d'impacte ambiental. El planejament general que desenvolupa incorpora la documentació ambiental corresponent.

(Veure apartat 1.5 INFORME AMBIENTAL)

g) La distribució dels espais lliures públics garanteix la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat:
- L'espai verd de protecció de la riera cobreix tot l'ample de protecció hidrològica i té relació directa amb el sòl d'ús privat.
- L'espai lliure públic entre la riera i el carrer del Castell dóna servei directe als edificis residencials i les seves dimensions (aproximadament 20x35 metres) asseguren la seva funcionalitat.

Plànols de referència en la Documentació Gràfica:

Plànol núm.	Títol
13	Ordenació detallada
14	Emplaçament xarxa viària i espais lliures

1.3.6. Adequació a les necessitats de les persones que realitzen tasques de cura i gestió domèstica

a) Accessibilitat:

- L'ordenació proposada al Pla es distribueix de manera uniforme dins l'àmbit, en una única plataforma, evitant l'establiment de plans a cotes diferents i la generació de desnivells pronunciats.

(Veure apartat 1.3.2.2 Compliment de 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")

b) Mobilitat:

- L'ordenació assegura la mobilitat dins l'àmbit i en relació amb el seu entorn. Tots els volums edificats previstos tenen servei directe dels vials d'ús públic amb dimensió suficient per garantir la seva funcionalitat, que tenen connexions immediates amb la xarxa viària rodada i per vianants del teixit urbà.
- El sostre destinat a usos compatibles facilita la cobertura de serveis dins l'àmbit, tot reduint la necessitat de desplaçaments.

c) Seguretat i ús:

- La distribució dels edificis dins el sector i la seva volumetria faciliten el control visual. La dimensió dels recorreguts i les facilitats d'accessibilitat afavoreixen un ús segur de l'espai públic.

Plànols de referència en la Documentació Gràfica:

Plànol núm.	Títol
12	Zonificació
13	Ordenació detallada

1.3.7. Compliment de les determinacions del planejament general sobre mobilitat sostenible

a) El Pla no altera ni la jerarquia ni el traçat de la xarxa viària prevista al planejament general.

b) El Pla no altera els usos previstos al planejament general pel sector, respectant les previsions de trànsit.

c) L'ordenació incorpora una part del parc de places d'aparcament d'accés al centre segons les recomanacions del EAMG incorporat al POUM vigent.

1.4. DIVISIÓ POLIGONAL

Aquest apartat conté la descripció i justificació de la divisió poligonal, d'acord amb el què s'estableix a l'article 114.3 del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

1.4.1.Conveniència i oportunitat

El desenvolupament del sector urbanístic en subsectors es justifica per la intenció expressa d'un dels propietaris en construir un habitatge unifamiliar per al seu fill dins la seva parcel·la independentment de la resta del sector. La divisió poligonal permetrà que aquest fet no suposi un obstacle per al desenvolupament del Pla i per tant per a la necessària operació de renovació urbana que implica.

La fitxa normativa del PMU C03 Gener – Casadevall recull la possibilitat del desenvolupament per subsectors al punt 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."*

D'altra banda, dins el sector hi ha una superfície de 368.48 m2 corresponent a cessions avançades de sòl per al sistema viari ,que no han estat formalitzades definitivament, i que es reparteixen entre les finques inicials A, B i C segons es detalla en el següent quadre:

Polígon	Finca inicial	Superfície de cessió avançada
Polígon 1	Finca A	157.04 m2
	Finca B	118.16 m2
	Finca C	68.28 m2
	Subtotal	343.48 m2
Polígon 2	Finca A	25.00 m2
	Total cessions avançades	368.48 m2

Amb la tramitació de divisió poligonal, aquestes cessions es formalitzaran definitivament, completant el procés d'obtenció de sòl per a ús públic.

La cessió avançada es repartirà entre els dos polígons, assignant al Polígon 2 un mínim de càrregues urbanístiques que permetin considerar-lo un àmbit territorial mínim de gestió integrada i efectuar la corresponent cessió compensatòria abans d'executar part de l'aprofitament urbanístic.

1.4.2.Viabilitat tècnica i jurídica

La proposta de desenvolupament urbanístic per subsectors s'ajusta a allò disposat als articles 93 i 118 del DLEG 1/2010 TRLU, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i a l'article 114 del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, segons es justifica als apartats següents.

1.4.3.Viabilitat econòmica

- Polígon 1:

Dels costos unitaris d'urbanització previstos pels vials i espais lliures públics, se'n preveuen unes despeses totals de **566.519,93 €.**

Les repercussions per metre quadrat de sòl privat resulten:

Repercussió Polígon 1

Total despeses (a)	Total sòl privat(b)	Repercussió (a/b)
566.519,93 €	8353,02 m2	67,82 €/m2

D'aquesta avaluació econòmica de la promoció i dels valors de repercussió resultants es justifica perfectament la seva viabilitat.

- Polígon 2:

Dels costos unitaris d'urbanització previstos pels vials i espais lliures públics, se'n preveuen unes despeses totals de **4.200,00 €.**

Les repercussions per metre quadrat de sòl privat resulten:

Repercussió Polígon 2

Total despeses (a)	Total sòl privat(b)	Repercussió (a/b)
4.200,00 €	735,91 m2	5,71 €/m2

D'aquesta avaluació econòmica de la promoció i dels valors de repercussió resultants es justifica perfectament la seva viabilitat.

1.4.4.Descripció de la divisió poligonal

L'article 118.3 del DLEG 1/2010 TRLU, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, estableix els requisits a tenir en compte per a la delimitació dels polígons:

a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.
b) Que, dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b.
c) Que tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

D'acord amb aquests requisits, es proposa la següent divisió poligonal:

1.4.4.1. Estructura de la propietat

- Polígon 1:

Comprèn els antics terrenys industrials de Gener Casadevall SA i d'altres i el tram de la riera de la Resclosa. Limita al nord amb el carrer dels Àngels, al sud amb la pròpia riera, a l'est amb el carrer del Castell i a l'oest part amb el carrer Músic Coll i part amb una parcel·la de sòl urbà consolidat.

L'estructura de la propietat es resumeix en el següent quadre:

Polígon 1					
Sòl privat					
Finca	Propietari	Sòl dins Pol. s/ topo	% sòl net dins Pol.	Cessions avançades	% sòl net PMU
Finca A (part)	Enric Gener Gelabert Jose Casadevall Mallorqui	4168,93	50,06%	157,04	
Finca B	AVINTOS - 76 SL	1971,99	23,68%	118,16	
Finca C	Concepción Rodà Viader	1757,46	21,10%	68,28	
Finca D	Lluís Rich Bosch	407,69	4,90%		
Finca F	FECSA	21,95	0,26%		
	Subtotals	8328,02	100,00%	343,48	91,63%
Sòl públic					
Finca	Propietari	Sòl dins Pol. s/ plànol			
SP 1	Sòl públic	624,07	100,00%		
	Subtotals	624,07	100,00%		
	Total Polígon 1	**8952,09**		**343,48**	

- Polígon 2:

Polígon discontinu que compren:

- La totalitat d'una parcel·la a on avui hi ha un magatzem edificat.
- Una part de sòl corresponent a cessió avançada de sòl públic que assumeix el Polígon 2 com a càrrega urbanística, d'acord amb el que s'estableix als articles 117 i 118 del DLEG 1/2010 TRLU, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

L'estructura de la propietat es resumeix en el següent quadre:

Polígon 2					
Sòl privat					
Finca	Propietari	Sòl dins Pol. s/ plànol	% sòl net dins Pol	Cessions avançades*	% sòl net PMU
Finca A (part)	Enric Gener Gelabert Jose Casadevall Mallorqui	25,00	3,29%	0,00	
Finca E	Lluís Rich Bosch	735,91	96,71%		
	Subtotals	760,91	100,00%	25,00	8,37%
	Total Polígon 2	**760,91**		**25,00**	

* Cessió avançada de la Finca A del PMU C03 Gener Casadevall vinculada al Polígon 2

Total Polígon 1	8952.09 m2
Total Polígon 2	760.91 m2
Total àmbit	**9713.00 m2**

Plànols de referència en la Documentació Gràfica:

Plànol núm.	Títol
10	Divisió poligonal
11	Divisió poligonal. Estructura de la propietat

1.4.4.2. Ordenació detallada

Les assignacions de sòl i sostre per als diferents polígons es detallen en els quadres inclosos a l'apartat 5.2 Annex 2. Quadres de superfícies: Estructura de la propietat i distribució de sòl i sostre.

Plànols de referència en la Documentació Gràfica:

Plànol núm.	Títol
12	Zonificació
13	Ordenació detallada

1.4.5. Justificació de la divisió poligonal

1.4.5.1. Descripció general

La proposta de divisió poligonal es justifica en la necessitat de dotar al sector dels instruments de gestió necessaris per permetre el desenvolupament del Pla d'acord amb les necessitats dels propietaris afectats:

- El Polígon 2 requereix només el sòl i l'aprofitament necessaris per construir un habitatge unifamiliar, per tant renuncia a part de l'aprofitament que li correspon i assumeix una mínima part de les cessions avançades de sòl per a vials i espais lliures que permeti considerar-lo un àmbit territorial de gestió integrada, tot garantint que el desequilibri en la valoració conjunta de beneficis i càrregues respecte del conjunt del sector no superi el 15%. No assumeix cessió de sòl amb aprofitament.

- El Polígon 1 rep tot l'excés d'aprofitament i en canvi assumeix tota la resta de cessions avançades de sòl afectes pel Carrer del Castell. Quan sigui possible el desenvolupament del subsector, assumiran tota la resta de cessions i costos corresponents no assumits pel Polígon 2.

Aquesta proposta es resumeix en el següent quadre:

Polígon 2	
Beneficis	
Rep	**Menys** sostre residencial renda lliure **0%** sostre residencial protecció oficial **0%** sostre residencial preu concertat **0%** sostre comercial
Càrregues	
Assumeix	**0%** cessions de sòl amb aprofitament Cessions de sòl per a vials i espais lliures tot garantint que el desequilibri en la valoració conjunta de beneficis i càrregues respecte del conjunt del sector no superi el 15% Costos d'urbanització

Polígon 1

Beneficis

Rep	**Més** sostre residencial renda lliure **100%** sostre residencial protecció oficial **100%** sostre residencial preu concertat **100%** sostre comercial

Càrregues

Assumeix	**100%** cessions de sòl amb aprofitament Cessions de sòl per a vials i espais lliures Costos d'urbanització

1.4.5.2. Equilibri de l'aprofitament urbanístic

L'equilibri entre polígons es justifica segons el següent procediment:

a) Càlcul de les adjudicacions per a cada polígon d'acord amb la proposta de divisió poligonal:

- S'adjudiquen 350.00 m2 de sostre residencial de renda lliure al polígon 2. No se l'adjudica cap altre tipus d'aprofitament. Assumeix una part (25m2) de les cessions avançades per a vials i espais lliures i els corresponents costos d'urbanització. No assumeix cessions de sòl amb aprofitament
- La resta de l'aprofitament urbanístic (8392.00 m2st) s'adjudica al polígon 1. Assumeix la resta (343.48m2) de cessions avançades per a vials i espais lliures i els corresponents costos d'urbanització. Assumeix tota la resta de cessions de sòl per a vials i els corresponents costos d'urbanització. Assumeix la resta de cessions de sòl per a espais lliures i els corresponents costos d'urbanització. Assumeix la totalitat de cessions de sòl amb aprofitament, incloent la que correspondria al polígon 2.

b) Càlcul del valor de repercussió de sòl per a cada tipus d'aprofitament pel mètode residual estàtic.

c) Càlcul de l'aprofitament urbanístic per a cada polígon com a la diferència dels beneficis menys les càrregues.

- Beneficis: Producte dels sostres amb dret d'aprofitament assignats a cada propietari pel corresponent valor residual del sòl.

- Càrregues: Costos d'urbanització per vials i espais lliures i cessions d'aprofitament.

Segons l'article 114.7 del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme:

114.7 Entre els subsectors previstos no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un d'ells, amb relació a la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

El càlcul de l'equilibri es detalla en els quadres inclosos a l'apartat 5.4 Annex 4. Càlcul de beneficis i càrregues i equilibri de polígons.

La màxima diferència es produeix entre el Polígon 2 i el total del sector, que correspon a:

Repercussió d'aprofitament per tot l'àmbit: **182.08€/m2**
Repercussió d'aprofitament pel Polígon 2: **160.75€/m2**

182.08 – 160.75 = 21.33 €/m2
(21.33 / 182.08) · 100 = **11.71 % < 15%**

1.4.6. Divisió poligonal. Cessió de sòl amb aprofitament

La cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector es distribueix segons es detalla a continuació:

Polígon 1

Tipus aprofitament	cessió (m2st)	total subsector (m2st)
Residencial renda lliure	520.10	4851.00
Residencial HPO	148.60	1486.00
Residencial PC	74.30	743.00
Comercial	131.20	1312.00
Totals	874.20	8392.00

Polígon 2

Tipus aprofitament	cessió (m2st)	total subsector (m2st)
Residencial renda lliure	0	350.00
Residencial HPO	0	0
Residencial PC	0	0
Comercial	0	0
Totals	0	350.00

Total àmbit PMU

Tipus aprofitament	cessió (m2st)	total sector (m2st)	% aprofitament total
Residencial renda lliure	520.10	5201.00	10%
Residencial HPO	148.60	1486.00	10%
Residencial PC	74.30	743.00	10%
Comercial	131.20	1312.00	10%
Totals	874.20	8742.00	10%

1.4.7. Divisió poligonal. Cessió de sòl per a sistemes

Les cessions de sòl per a sistemes es distribueixen segons es detalla a continuació:

Polígon 1

Cessió sòl públic	cessió (m2)
Vials	2821.45
Cessions avançades	343.48
Resta	2477.97
Espais lliures	1233.55
Totals	4055.00

Polígon 2

Cessió sòl públic	cessió (m2)
Vials i espais lliures	25.00
Cessions avançades	25.00
Resta	-
Totals	25.00

TOTAL PMU

Cessió sòl públic	cessió (m2)	% sòl PMU
Vials	2846.45	29.30%
Cessions avançades	368.48	
Resta	2477.97	
Espais lliures	1233.55	12.70%
Totals	4080.00	42.00%

1.4.8. Divisió poligonal. Hidrologia

Es mantenen les determinacions del document d'Avanç de Pla de millora urbana PMU C03 Gener – Casadevall presentat el 22/12/2011, el qual va rebre informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua amb data 19/04/2012, que s'adjunta com a annex (veure Annex 7. Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua a l'Avanç de Pla de Millora Urbana PMU C03 Gener Casadevall amb data 19 d'abril de 2012).

1.4.8.1. Polígon 1

Segons s'especifica a la fitxa normativa del PMU C03 Gener – Casadevall:

- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte de les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontats, o que discorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Donat que el límit sud del Polígon 1 inclou la zona de protecció hidrològica de la riera de la Resclosa la seva ordenació, així com el seu desenvolupament definitiu, restaran condicionats als resultats de l'avaluació del risc hidrològic.

1.4.8.2. Polígon 2

Donat que l'àmbit del Polígon 2 resta fora de la zona de protecció hidrològica de la riera i que es troba a una cota aproximadament 3m per sobre del nivell de llera, pel seu desenvolupament no es requerirà avaluació del risc hidrològic.

1.4.9. Divisió poligonal. Habitatge de protecció pública

El sostre residencial destinat a habitatges de protecció pública es distribueix segons es detalla a continuació:

Polígon 1

Sostre residencial total	Habitatges renda lliure	Habitatges protecció oficial	Habitatges preu concertat
7080.00 m2	4851.00 m2	1486.00 m2	743.00 m2

Polígon 2

Sostre residencial total	Habitatges renda lliure	Habitatges protecció oficial	Habitatges preu concertat
350.00 m2	350.00 m2	0.00 m2	0.00 m2

Total àmbit

Sostre residencial total	Habitatges renda lliure	Habitatges protecció oficial	Habitatges preu concertat
7430.00 m2 100%	5201.00 m2 70%	1486.00 m2 20%	743.00 m2 10%

1.5. INFORME AMBIENTAL

1.5.1. Objecte de l'informe

El present informe forma part de la documentació exigida pel DLEG 1/2010 TRLU, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, en els articles 70 i 66 i segons les determinacions de l'article 100 del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
L'objectiu és el de descriure a nivell ambiental la present figura de planejament urbanístic i la seva afectació sobre l'entorn que l'ha d'acollir, minimitzant en el possible els efectes sobre l'entorn en què es desenvolupa.

1.5.2. Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'actuació té una superfície afectada de 9713 m2, i comprèn els terrenys de sòl urbà situats entre els carrers Músic Coll, dels Àngels i del Castell. Amb la tramitació d'aquest Pla es preveu la substitució d'un sòl industrial en desús donant continuïtat a la trama residencial.
Aquesta actuació es basa en el desplegament del planejament vigent de Cassà de la Selva, donant lloc a un conjunt residencial integrat a l'entorn. Amb l'execució del present Pla s'han d'ordenar i obtenir les zones verdes necessàries per a la protecció de la riera de la Resclosa.

Hidrologia
El sector en el seu àmbit sud limita amb la riera de la Resclosa. No es preveu afectar cap tipus de vegetació. La plantació d'arbrat en espais verds públics en tot cas conservarà, mantindrà i replantarà les espècies arbòries autòctones.

1.5.3. Criteris generals

Justificació del compliment de la Llei 6/2001 de 31 de maig

L'enllumenat públic dels carrers haurà de seguir els criteris d'estalvi energètic i reducció de la contaminació atmosfèrica, amb l'ús de bombetes de vapor de sodi, adequació de la intensitat de llum a les necessitats i dirigir la llum de manera que s'eviti la contaminació lumínica, per tal d'assegurar el compliment de la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

Accessibilitat en l'entorn
La parcel•la en el seu conjunt presenta una bona accessibilitat donada la presència de vials existents.

1.5.4. Conclusions

- L'àmbit està afectat per la llera de la Resclosa, que pertany al sistema de protecció hidrològica de Cassà de la Selva. L'ordenació preserva aquest àmbit de la urbanització i l'inclou en el sistema d'espais lliures públics, segons s'indica en el planejament vigent
- En base als valors i usos del sòl actuals l'actuació es pot qualificar de compatible en el seu entorn sense que generi un impacte ambiental o pèrdua de valors naturals irreparable o de gran incidència. A més cal tenir en compte que el sector es troba dins l'àmbit del sòl urbà i totalment urbanitzat en el seu perímetre.
- Es definirà la plantació de la zona verda en base a criteris de jardineria sostenible i de xerojardineria, és a dir, tenint en consideració les característiques de l'entorn natural (clima, temperatura, règim pluviomètric, radiació solar) i les espècies autòctones.

POUM de Cassà de la Selva. Estructura general de l'ordenació del territori

1.6. MEMÒRIA SOCIAL

Segons la fitxa normativa del PMU C03 Gener – Casadevall:

- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació es destinarà a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL1/2007).

Es preveuen les següents reserves de sostre per a habitatge de protecció pública:

Total sostre residencial en el sector: 7430 m2

Polígon 1

Sostre residencial total	Habitatges renda lliure	Habitatges protecció oficial	Habitatges preu concertat
7080.00 m2	4851.00 m2	1486.00 m2	743.00 m2

Polígon 2

Sostre residencial total	Habitatges renda lliure	Habitatges protecció oficial	Habitatges preu concertat
350.00 m2	350.00 m2	0.00 m2	0.00 m2

Total àmbit

Sostre residencial total	**Habitatges renda lliure**	**Habitatges protecció oficial**	**Habitatges preu concertat**
7430.00 m2 **100%**	**5201.00 m2** **70%**	**1486.00 m2** **20%**	**743.00 m2** **10%**

2. ANNEX. DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA DELS PLANS URBANÍSTICS AMB INICIATIVA PRIVADA

Aquest annex conté la documentació específica enumerada a l'article 102.1 del DLEG 1/2010 TRLU, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

2.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els terrenys continguts en l'àmbit del Pla corresponen amb sis finques cadastrals assenyalades als plànols d'informació.

La informació de les finques es recull al quadre de propietats inicials que s'adjunta tot seguit.

Les superfícies detallades a la columna "Sòl dins PMU s/ plànol" reflecteixen la superfície mesurada sobre plànol topogràfic i inclouen les superfícies corresponents a cessions avançades de sòl per al sistema viari, que no han estat formalitzades definitivament i que comprenen una superfície total de 368.48 m2, segons es detalla en el quadre següent.

Polígon	Finca inicial	Superfície de cessió avançada
Polígon 1	Finca A	157.04 m2
	Finca B	118.16 m2
	Finca C	68.28 m2
	Subtotal	343.48 m2
Polígon 2	Finca A	25.00 m2
	Total cessions avançades	368.48 m2

QUADRE DE SUPERFÍCIES

PMU C03 Gener Casadevall Text Refós

Cassà de la Selva

Finques inicials sòl privat

Finca	Propietari	Percentatge partic.	Referència cadastral	Sòl dins PMU s/ plànol	% sòl net dins PMU	Sòl fora PMU s/ plànol	Sòl total s/ plànol	Sòl s/ cadastre	Sòl s/ registre
Finca A	Enric Gener Gelabert	50,00%	9878005DG8397N0001HZ	4193,93	46,14%	0,00	4193,93	4017,00	4400,00
	Jose Casadevall Mallorqui	50,00%							
Finca B	AVINTOS - 76 SL	100,00%	9878004DG8397N0001UZ	1971,99	21,70%	592,15	2564,14	2446,00	1196,00
Finca C	Concepción Rodà Viader	100,00%	9878003DG8397N0001ZZ	1757,46	19,34%	0,00	1757,46	1692,00	1870,00
Finca D	Lluís Rich Bosch	100,00%	9878002DG8397N0001SZ	407,69	4,49%	315,21	722,90	731,00	737,10
Finca E	Lluís Rich Bosch	100,00%	9878001DG8397N0001EZ	735,91	8,10%	0,00	735,91	738,00	737,10
Finca F	FECSA	100,00%	9878007DG8397N0001AZ	21,95	0,24%	0,00	21,95	22,00	
		Subtotals		**9088,93**	**100,00%**	907,36	**9996,29**	**9646,00**	

Finques inicials sòl públic

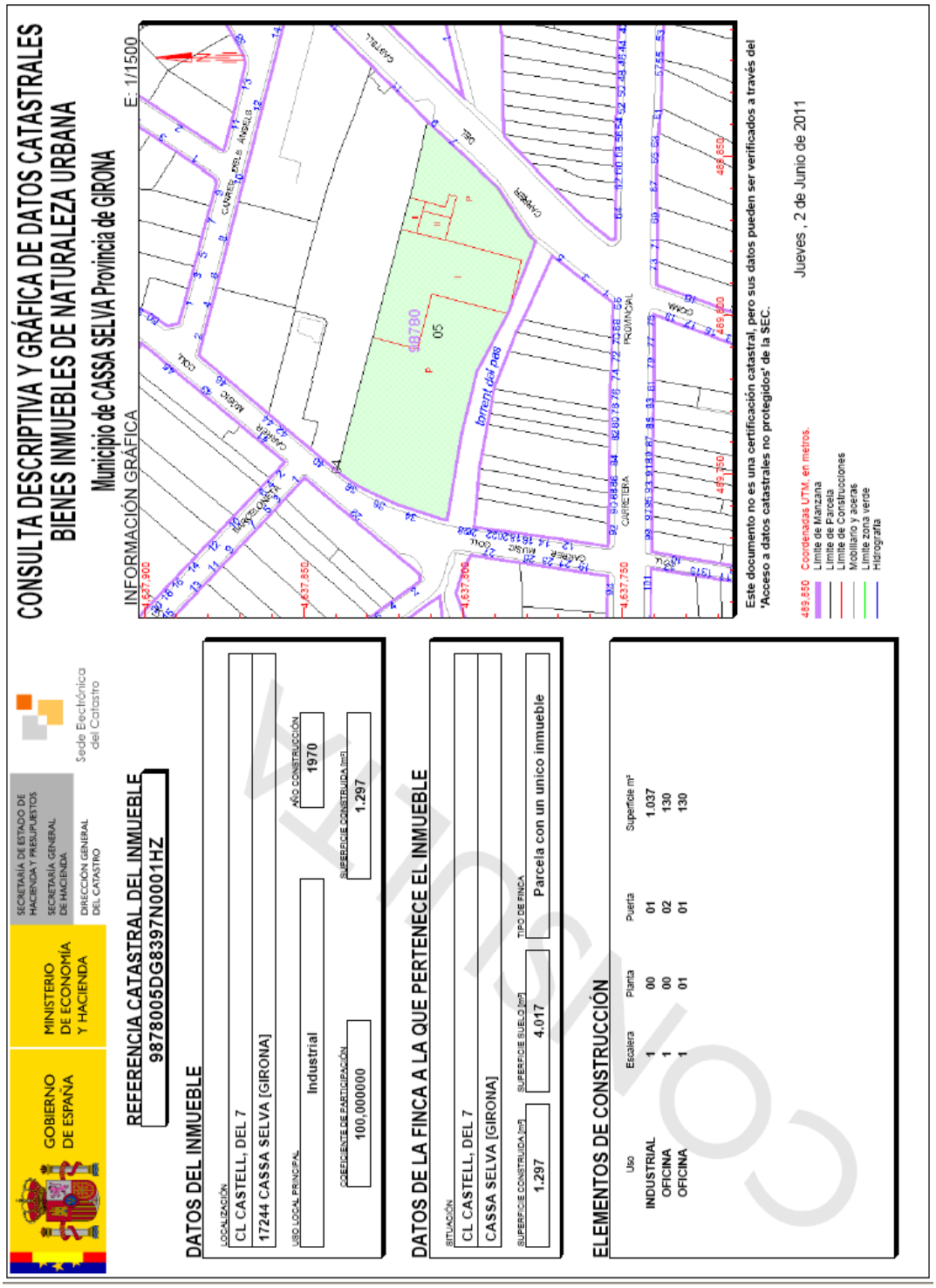
Finca	Propietari	Percentatge partic.	Referència cadastral	Sòl dins PMU s/ plànol	Sòl fora PMU s/ plànol	Sòl total s/ plànol	Sòl s/ cadastre	Sòl s/ registre
Finca G	Sòl públic	100,00%		624,07		624,07		
		Subtotals		624,07	0,00	**624,07**	**0,00**	

Total	**9713,00**
Total s/ PMU	**9713,00**

Quadre d'estructura de la propietat:

Tanmateix, s'adjunta tot seguit la informació cadastral de totes les finques incloses dins el sector.

Finca A:



Finca B:

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS | SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO | Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CASSA SELVA Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9878004DG8397N0001UZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL MUSIC COLL, DEL 40
17244 CASSA SELVA [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
Industrial	1966	100,000000	1.705

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

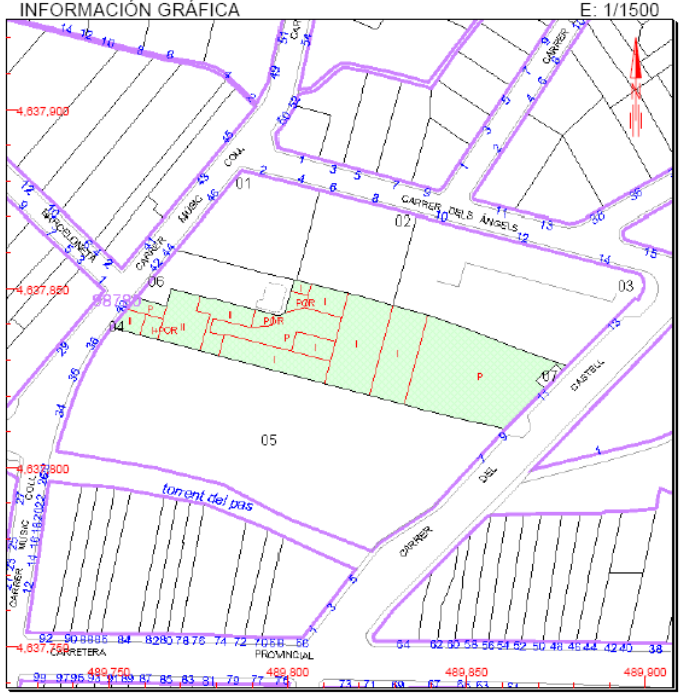
SITUACIÓN
CL MUSIC COLL, DEL 40
CASSA SELVA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
1.705	2.446	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
OFICINA	1	01	01	45
ALMACEN	1	00	01	85
ALMACEN	2	00	01	183
ALMACEN	3	00	01	84
ALMACEN	3	00	02	193
ALMACEN	3	00	03	193
VIVIENDA	2	01	01	183
ALMACEN	3	00	04	65
ALMACEN	3	00	05	75
ALMACEN	3	00	06	325
ALMACEN	3	00	07	274

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



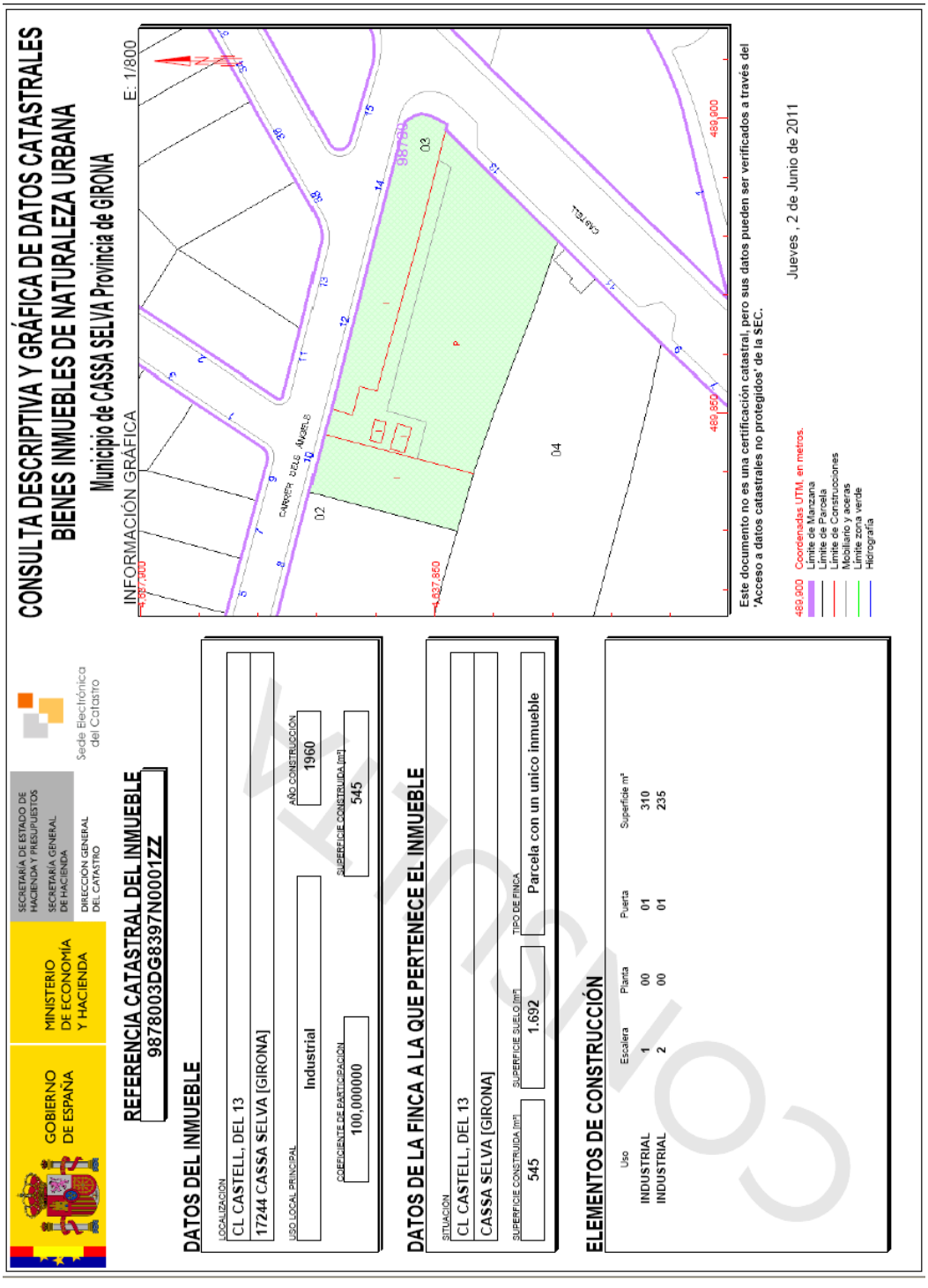
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 2 de Junio de 2011

489,900 Coordenadas UTM, en metros.
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

Finca C:


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de CASSA SELVA Provincia de GIRONA
GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9878003DG8397N0001ZZ
DATOS DEL INMUEBLE
LOCALIZACIÓN
CL CASTELL, DEL 13
17244 CASSA SELVA [GIRONA]
USO LOCAL PRINCIPAL
Industrial
AÑO CONSTRUCCIÓN
1960
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
545
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE
SITUACIÓN
CL CASTELL, DEL 13
CASSA SELVA [GIRONA]
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
545
SUPERFICIE SUELO [m²]
1.692
TIPO DE FINCA
Parcela con un unico inmueble
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN
Uso
Escalera
Planta
Puerta
Superficie m²
INDUSTRIAL 1 00 01 310
INDUSTRIAL 2 00 01 235
INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/800
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.
Jueves , 2 de Junio de 2011
Coordenadas UTM, en metros.
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Finca D:

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS | SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO | Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CASSA SELVA Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9878002DG8397N0001SZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL ANGELS, DELS 6
17244 CASSA SELVA [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1969
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 603

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

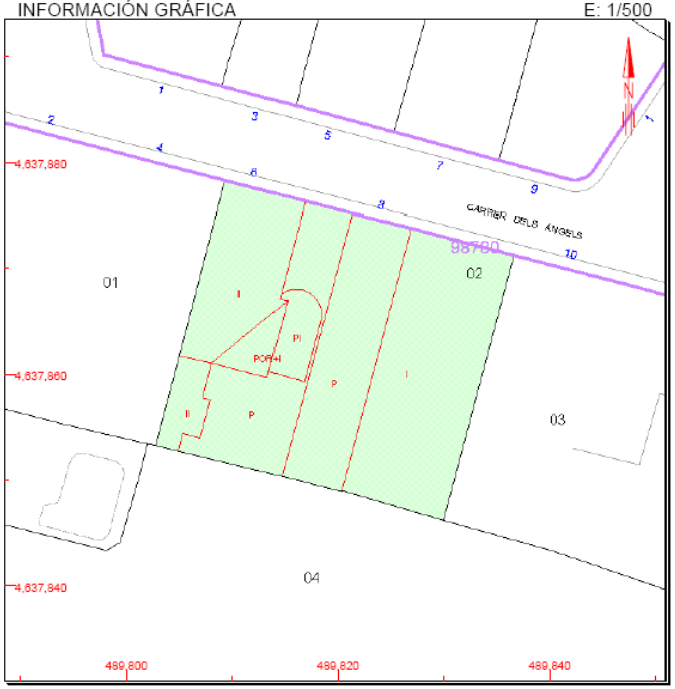
SITUACIÓN
CL ANGELS, DELS 6 N2-8
CASSA SELVA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
603	731	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	87
APARCAMIENTO	1	00	02	66
VIVIENDA	1	01	01	167
ALMACEN	2	00	01	250
DEPORTIVO	3	00	01	33

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



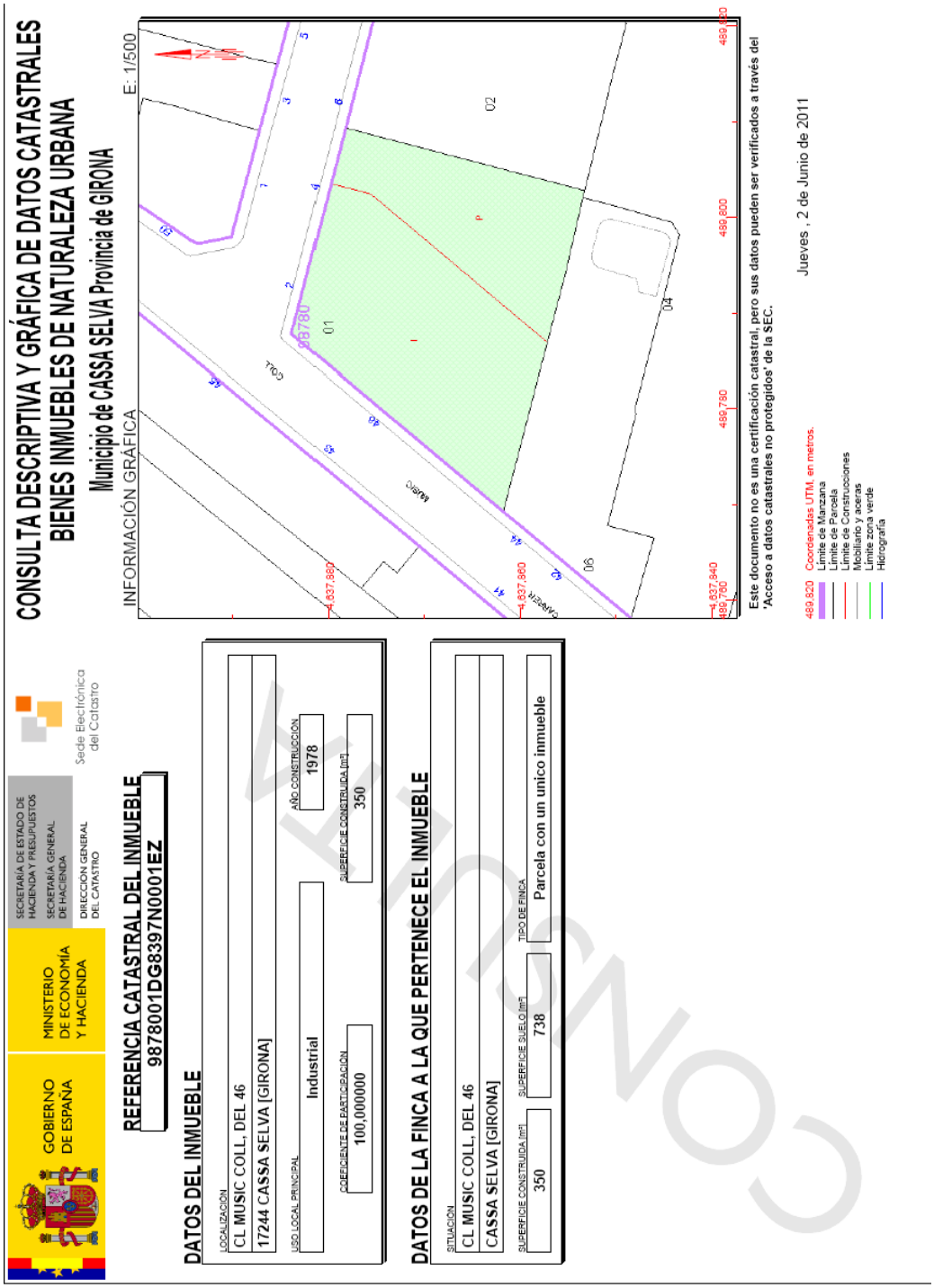
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 2 de Junio de 2011

489,840 Coordenadas UTM, en metros.
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

Finca E:


GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de CASSA SELVA Provincia de GIRONA
INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/500
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9878001DG8397N0001EZ
DATOS DEL INMUEBLE
LOCALIZACIÓN
CL MUSIC COLL, DEL 46
17244 CASSA SELVA [GIRONA]
USO LOCAL PRINCIPAL
Industrial
AÑO CONSTRUCCIÓN
1978
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
350
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE
SITUACIÓN
CL MUSIC COLL, DEL 46
CASSA SELVA [GIRONA]
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
350
SUPERFICIE SUELO [m²]
738
TIPO DE FINCA
Parcela con un unico inmueble
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.
Jueves , 2 de Junio de 2011
Coordenadas UTM, en metros.
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Aislamiento y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS | SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO | Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CASSA SELVA Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9878007DG8397N0001AZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL CASTELL, DEL ET
17244 CASSA SELVA [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Industrial	1996

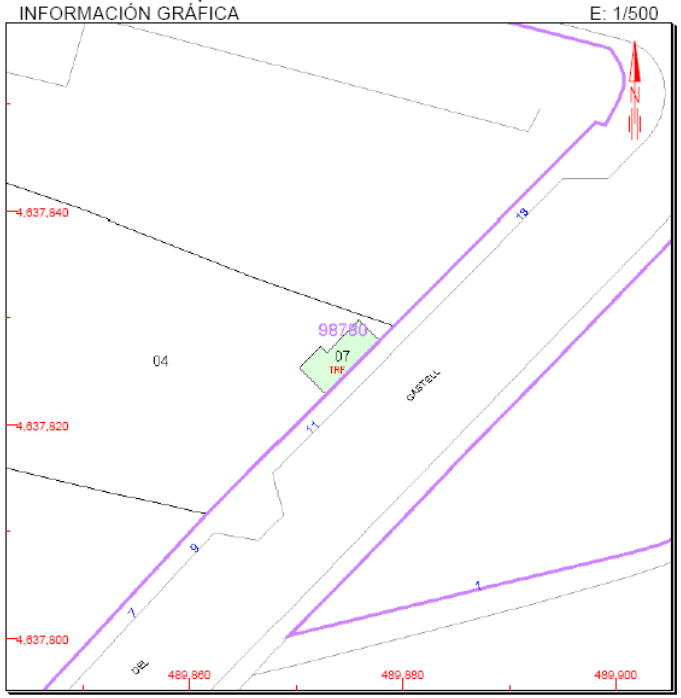
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	22

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL CASTELL, DEL ET
CASSA SELVA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
22	22	Parcela con un unico inmueble

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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

Miércoles , 8 de Junio de 2011

489,900 Coordenadas UTM, en metros.
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

Finca F:

2.2. VIABILITAT ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ

Veure apartat 1.4.3 Viabilitat econòmica

2.3. COMPROMISOS ADQUIRITS

2.3.1. Compromisos Polígon 1

Els propietaris inclosos en el Polígon 1 ASSUMEIXEN ELS SEGÜENTS COMPROMISOS:

- Aporten part dels terrenys de cessió avançada per a sistemes (inclús els 25m2 vinculats al Polígon 2) i els terrenys de cessió obligatòria.
- Executaran a llur càrrec les obres de reurbanització, en els terrenys i amb les condicions que fixa aquest Avanç de Pla Millora Urbana.

2.3.2. Compromisos Polígon 2

El propietari únic inclòs en el Polígon 2 ASSUMEIX ELS SEGÜENTS COMPROMISOS:

- Assumeix part de la cessió avançada per a sistemes (25 m2) i assumeix els costos d'urbanització proporcionals.
- Cedir part de l'aprofitament teòric que li correspondria per la seva aportació de sòl al total de l'àmbit al Polígon 1.
- Executar l'edificació prevista dins el subsector.

2.4. GARANTIES DE COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS CONCRETES

Atès l'art.186 del DLEG 1/2010 TRLU, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

En cas d'incompliment dels promotors o de la junta de compensació de l'obligació de reurbanitzar en els terminis establerts pel planejament urbanístic, l'Ajuntament podrà declarar la suspensió dels efectes del planejament en execució, fins que la persona o l'entitat responsable garanteixin la totalitat de l'impost pressupostat de les obres pendents d'executar, sens perjudici que l'administració pugui acordar el canvi de sistema d'actuació o el canvi de modalitat d'aquest sistema, o bé pugui modificar el planejament urbanístic, amb els tràmits previs corresponents.

3. NORMATIVA

3.1. NORMATIVA DE REFERÈNCIA SEGONS PLANEJAMENT VIGENT

Es transcriuen tot seguit les normes urbanístiques segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cassà de la Selva per a les zones de sòl amb aprofitament a considerar.

3.1.1. Illes amb pati (Clau C)

Art. V.5.1
SECCIÓ PRIMERA. **ILLES AMB PATI** CLAU C

1. DEFINICIÓ:
Ocupen una zona pròxima al perímetre del casc antic i s'hi inclouen genèricament, tant les illes de cases amb pati tancat, així com també aquelles que tenen algun dels fronts edificats per consolidar. Aquest àmbit conforma les primeres extensions de sòl urbà, més enllà de la zona de casc antic, i es caracteritza per una construcció individualitzada de les edificacions, on es combinen majoritàriament els usos residencials unifamiliars i plurifamiliars.

2. SUBZONES:

ILLES AMB PATI. CONJUNTS DE VOLUMETRIA HOMOGÈNIA	CLAU C1
ILLES AMB PATI. EDIFICACIONS SINGULARS	CLAU C2
ILLES AMB PATI. EDIFICACIONS SUBURBANES AÏLLADES	CLAU C3
ILLES AMB PATI. CONDICIONS ESPECÍFIQUES	CLAU C4

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	L'existent, amb un mínim de 120 m2 per qualsevol segregació parcel.lària
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	6 m
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	Igual a la profunditat edificable en planta pis + 2m

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	a vial
Edificabilitat	art. III.3.5	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa
Ocupació màxima	art. III.3.7	Segons profunditat edificable i tipus de pati d'illa
Densitat	art. III.3.30	Establiment de la superfície mitja dels habitatges, ja siguin nous o producte d'operacions de reforma.
Tanques		
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Criteri general: carrer ample<12m 3(pb+2) 10,30m carrer ample>12m 4(pb+3) 13,30m *Excepció 1a*: aquelles parcel.les amb façana a la Carretera Provincial o de Marina només podran assolir l'alçada màxima de PB+3 si tenen una amplada superior als 12m. En la resta de casos es mantindrà l'alçada de PB+2. *Excepció 2a*: les parcel.les amb façana en aquells carrers on s'han assignat parcel.les amb la *clau C1-conjunts de volumetria homogènia* (carrer Puigcogul, Ample, de la Pau, entre d'altres), tindran, d'acord amb el que s'indica als plànols d'ordenació, una alçada reguladora màxima de 8,50m.
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Profunditat màxima 15m.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29

	Profunditat planta baixa	PB edificable fins profunditat de 25m, amb un mínim de 3m a fons de parcel.la (en una línia paral.lela a la façana)
	soterrani	edificable en una profunditat fins a 32m. Excepcions segons art III.3.29
Separacions mínimes		
Construccions auxiliars		

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant
Hab. Plurifamiliar:	Dominant
Comerç petit:	Compatible
Comerç mitjà:	Incompatible
Comerç gran:	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (1)
Estació de servei	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (2)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:

(1) En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponent a la 1a i 2a categoria de l'article III.4.10

(2) S'admeten amb les següents condicions:
- Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis d'ús exclusiu.
- Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m2, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.
- Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) en edificis d'ús exclusiu.
- Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m2 i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici).

Art. V.5.1.1

SUBSECCIÓ PRIMERA. ILLES AMB PATI. CONJUNTS DE VOLUMETRIA HOMOGÈNIA CLAU C1

1. DEFINICIÓ:

Són aquells conjunts edificats que, sense tenir una regularitat mimètica de parcel·la ni d'edificació, sí que presenten un grau elevat d'uniformitat i de coherència formal pel manteniment d'unes determinades constants en la seva forma constructiva, que correspon a un període passat més o menys llunyà.

D'aquests conjunts se'n regulen els processos de "conservació i millora" de l'edificació existent, d'ampliació d'habitatges, de substitució d'edificis, i el de construcció de nova planta en els solars intersticials lliures en el moment d'aprovació inicial del Pla.

Queden inclosos com a conjunts històrics les finques marcades amb la Clau C1 en el plànol de Qualificació del Sòl Urbà, i que formen fragments parcials dels fronts:

del carrer Puigcugul
del carrer Ample
del carrer de la Pau

2. SUBZONES:

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta subclau.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

La parcel.lació no pot ser objecte de cap tipus de modificació.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:
En aquests conjunts interessa conservar l'edificació actual, si bé es poden permetre les reparacions eventuals d'una part de l'edifici o de les seves instal.lacions, per tal d'asseguar-ne el seu bon manteniment i conservació.
S'hi admeten obres de consolidació, restauració, reutilització, rehabilitació, modernització, sanejament, reparació o reestructuració.
En aquells casos que el manteniment de l'edificació no sigui possible i que sigui imprescindible la seva substitució, se seguirà la normativa genèrica *Clau C. Illes de Cases*.
Així mateix, la composició i materials de la nova façana haurà de ser mimètica, en la mesura del possible, amb l'edificació que és objecte de substitució.
Qualsevol Llicència d'Enderroc es concedirà, amb la condició de la tramitació simultània del projecte d'obra de substitució. Aquesta llicència quedarà vinculada a l'execució de l'obra en el termini fixat.

5. CONDICIONS D'ÚS:
Es regula per les condicions de la Clau Genèrica *C. Illes de Cases.*

Art. V.5.1.2
SUBSECCIÓ SEGONA. ILLES AMB PATI. EDIFICACIONS SINGULARS CLAU C2

1. DEFINICIÓ:
Correspon a algunes parcel.les aïllades on s'emplacen edificis que, estant continguts en el Catàleg del Patrimoni Arquitectònic, tenen una consideració especial malgrat estar immersos genèricament dins d'una illa de cases amb pati. Aquests tenen, de fet, una consideració anàloga a la zona de *Casc Antic. Protecció Integral de l'edificació.*
Queden inclosos com a edificacions singulars dins de les illes amb pati, les parcel.les delimitades al plànol de Qualificació del Sòl Urbà amb la Clau C2 i que se situen a:

la carretera provincial
al carrer Puigcugul
al carrer del Raval
al carrer Ample
al carrer Dr. Robert

2. SUBZONES:
No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta subclau.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:
La parcel.lació no pot ser objecte de cap tipus de modificació.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:
Cadascun dels edificis inclosos dins d'aquesta Clau té una normativa específica definida en la corresponent fitxa del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Cassà de la Selva.
Es conservarà l'edificació actual, si bé es poden permetre les reparacions eventuals d'una part de l'edifici o de les seves instal.lacions, per tal d'assegurar-ne el seu bon manteniment i conservació.
S'hi admeten obres de consolidació, restauració, reutilització, rehabilitació, modernització, sanejament, reparació o reestructuració, en la forma que queden definides en l'article 25 del Catàleg, sempre que es justifiqui el manteniment del caràcter arquitectònic de l'edifici.
No s'admeten les plantes soterrani.

5. CONDICIONS D'ÚS:
La modificació de l'ús de l'edifici o dels seus jardins, està subjecte a prèvia llicència municipal. Es prohibeix l'ús industrial i de garatge públic.

Art. V.5.1.3

SUBSECCIÓ TERCERA. ILLES AMB PATI. EDIFICACIONS SUBURBANES AÏLLADES CLAU C3

1. DEFINICIÓ:

Corresponen a les finques qualificades amb l'antiga zona *3b_Edificació Suburbana aïllada,* que inclou un conjunt d'edificacions que alineades generalment a carrer i formant una illa amb pati, són de naturalesa aïllada per mantenir una distància a la parcel.la veïna. Tenen una forma i estructura molt diversa i s'hi combinen els usos residencials unifamiliars i plurifamiliars

2. SUBZONES:

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta subclau.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	L'existent, amb un mínim de 250 m2 per qualsevol segregació parcel.lària
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	5,5 m
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	Igual a la profunditat edificable en planta pis + 2m

4 CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	a vial
Edificabilitat	art. III.3.5	1,5 m2st/m2sl
Ocupació màxima	art. III.3.7	60% superfície de la parcel.la
Densitat	art. III.3.30	Establiment de la superfície mitja dels habitatges, ja siguin nous o producte d'operacions de reforma.
Tanques		
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Criteri general: 3(pb+2) 10,30m La planta baixa no sobrepassarà els 4,50m
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Profunditat màxima 15m.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa	PB edificable fins profunditat de 25m, amb un mínim de 3m a fons de parcel.la (en una línia paral.lela a la façana)
	soterrani	edificable en una profunditat fins a 32m. Excepcions segons art III.3.29
Separacions mínimes	a parcel.les veïnes	2 metres. A excepció dels casos d'edificacions aparellades. La condició de mitgeria s'assolirà per construcció simultània o servitud de mancomunicació degudament escripturada i convinguda amb el veí.
Construccions auxiliars		

5. CONDICIONS D'ÚS:

Es regula per les condicions de la Clau Genèrica *C. Illes de Cases.*

Art. V.5.1.4

SUBSECCIÓ QUARTA. ILLES AMB PATI. CONDICIONS ESPECÍFIQUES CLAU C4

1. DEFINICIÓ:

Correspon a algunes parcel.les que, tot i pertànyer a la qualificació d'illes amb pati, per condicions d'ubicació i d'ús, tenen alguna modificació sobre els paràmetres genèrics establerts per la clau C. Concretament es preveu aquesta clau pel la parcel·la ubicada al carrer Martí Dausà.

2. SUBZONES:

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta subclau.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

La parcel.lació no pot ser objecte de cap tipus de modificació.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	a vial
Edificabilitat	art. III.3.5	
Ocupació màxima	art. III.3.7	Segons plànol d'ordenació
Densitat	art. III.3.30	Establiment de la superfície mitja dels habitatges, ja siguin nous o producte d'operacions de reforma.
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Criteri general: 3(pb+2)10,30m La planta baixa no sobrepassarà els 4,50m
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Profunditat màxima 15m.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa	PB edificable fins a 15m.
	soterrani	edificable en dues plantes per la totalitat de la parcel·la
Separacions mínimes	a parcel.les veïnes	segons plànol d'ordenació

5. CONDICIONS D'ÚS:

Es regula per les condicions de la Clau Genèrica *C. Illes de Cases.*, amb la consideració de que es permet construir la totalitat de la parcel·la en dues plantes soterrani destinades a garatge de titularitat privada. Paral·lelament es fixa mitjançant conveni previ, una zona de servitud de pas a favor de l'Ajuntament de 5 metres segons plànol d'ordenació.

3.1.2. Agrupacions residencial en filera (clau E)

Art. V.5.3
SECCIÓ TERCERA. **AGRUPACIONS RESIDENCIALS EN FILERA** CLAU E

1. DEFINICIÓ:
Comprèn un tipus de creixement determinat per la tipologia de cases en filera, de naturalesa eminentment unifamiliar, sovint en conjunts d'una mateixa promoció, i que defineixen uns fronts unitaris. Es caracteritzen generalment per una trama de carrers i parcel·les de dimensió reduïda, que conformen illes amb patis semitancats. La seva ubicació és habitualment perimetral i perifèrica respecte el casc antic.

2. SUBZONES:
S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona, on es fixen determinacions per a paràmetres concrets que difereixen de les disposicions genèriques de la clau. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

- Antic Pla Parcial Vi Novell	Clau E1
- Plaça de Xesco Boix	Clau E2
- Carrer del Castell	Clau E3

En l'annex d'aquestes normes urbanístiques s'estableixen les condicions específiques de les subclaus E7B, E13, E14 i E16 que corresponen a les figures de planejament derivat amb aprovació definitiva però pendents de desenvolupar alguns instruments de gestió. Els paràmetres urbanístics que regulen aquestes subclaus prevaldran respecte les genèriques que es detallen a continuació.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	150 m2 A la subzona E1: es fixa 125 m2. A la subzona E2: es fixa 86,25 m2. A la subzona E3: es fixa 130 m2.
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	6 m A la subzona E1: es fixa 4m. A la subzona E2: es fixa 5.75m. A la subzona E3: es fixa 5.5m.
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	Igual a la profunditat edificable + 2m

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	a vial o distància a vial fixada pel plànol d'ordenació de sòl urbà o pel planejament derivat. A la subzona E2: es un porxo de 3m.
Edificabilitat	art. III.3.5	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa.
Ocupació màxima	art. III.3.7	Segons plànol d'ordenació
Densitat	art. III.3.30	1 hab/parcel.la, 2 hab/parcel.la (1)
Tanques	art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Criteri general: 9.30m. A la subzona E1: es fixa 7m. A la subzona E2: es fixa 7m. A la subzona E3: es fixa 7m.
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Profunditat màxima 14m. A la subzona E2: es fixa 12m. A la subzona E3: es fixa 13m.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa	Segons plànol d'ordenació o igual a la Profunditat edificable.
	soterrani	Edificable en una profunditat idèntica a la planta baixa. Excepcions segons art III.3.29
Separacions mínimes		Segons plànol d'ordenació del sòl urbà
Construccions auxiliars		

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (3)

Hab. Plurifamiliar:	Compatible (1)	Assistencial:	Compatible
Comerç petit:	Compatible	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà:	Incompatible	Recreatiu:	Compatible
Comerç gran:	Incompatible	Restauració:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Esportiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Industrial:	Compatible (2)	Serveis tècnics:	Compatible
Estació de servei	Incompatible	Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:

(1) S'admet l'habitatge bifamiliar sempre que es mantingui la mitjana de 70m2 construïts/per habitatge en cadascuna de les parcel.les (descomptant-ne els espais comuns i la caixa d'escala), excepte en la illa compresa entre els carrers Perelada, Lluís companys i Francesc Macià, provinent de l'antic Pla Parcial Riera Seca, on només s'admetrà 1 habitatge per parcel.la.

(2) En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponents a la 1a i 2a categoria de l'article III.4.10

(3) S'admeten amb les següents condicions:
- Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis d'ús exclusiu.
- Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m2, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.
- Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) en edificis d'ús exclusiu.
- Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m2 i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici).

3.1.3. Residencial plurifamiliar en bloc aïllat (Clau I)

Art. V.6.2
SECCIÓ SEGONA. **RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOC AÏLLAT** **CLAU I**

1. DEFINICIÓ:
Aquella zona en què l'edificació és aïllada i la seva geometria ve definida en els plànols d'ordenació del POUM o en la figura de planejament derivat corresponent. La qualificació d'aquesta zona fa referència a la parcel.la que el bloc ocupa, malgrat que sempre es determina clarament la projecció de l'espai edificat dins del solar. La resta de parcel.la es destina a l'espai lliure, podent ésser aquest d'ús públic, privat o col.lectiu.

2. SUBZONES:
Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

- Antic Pla Parcial Cementiri Vell 7A — Clau I1
- Antic PERI Reliable — Clau I2

En l'annex d'aquestes normes urbanístiques s'estableixen les condicions específiques de les subclaus I12A, I13, I14a, I14b, I14c, I15, I16 i I17A que corresponen a les figures de planejament derivat amb aprovació definitiva però pendents de desenvolupar alguns instruments de gestió. Els paràmetres urbanístics que regulen aquestes subclaus prevaldran respecte les genèriques que es detallen a continuació.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND.	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
	GENERALS	
Parcel·la mínima	art. III.2.2	750 m2. A les subzones I1 i I2: la delimitada al plànol d'ordenació. Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	30 m A la subzones I1 i I2: el delimitat al plànol d'ordenació
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat.
Edificabilitat	art. III.3.5	1.2 m2st/m2s A la subzones I1 i I2: la resultant de la volumetria definida en el plànol d'ordenació
Ocupació màxima	art. III.3.7	40% A la subzones I1 i I2: definida en el plànol d'ordenació
Densitat	art. III.3.30	Establiment de la superfície mitja dels habitatges, ja siguin nous o producte d'operacions de reforma.
Tanques	art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	13.30m 4(PB+3) De forma excepcional es podran construir edificis d'alçada superior, sempre que així vingui indicat als plànols d'ordenació del POUM. Pels àmbits subjectes a la redacció d'una figura de planejament derivat, serà el Pla Parcial, el Pla de Millora Urbana o el Polígon d'Actuació corresponent el que en justifiqui la seva idoneïtat (amb un màxim del 20% del sostre en edificis de PB+4). A la subzona I1: 12,50 4(PB+3)
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons tipus edificatori i separacions mínimes
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa	Segons separacions mínimes als límits de la parcel.la A la subzona I1: el delimitat al plànol d'ordenació
	soterrani	Edificable en profunditat idèntica a la planta baixa. Excepcionalment aquesta profunditat pot augmentar-se tres metres des del perímetre de la projecció i deixant una distància mínima a límit de parcel.la de 2m. A la subzona I1: 100%
Separacions mínimes	art. III.3.35	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat. Criteris generals: carrer 5m lateral 5m fons 5m
Construccions auxiliars	art. III.3.36	

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible
Hab. plurifamiliar:	Dominant
Comerç petit:	Compatible
Comerç mitjà:	Compatible
Comerç gran:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible (1)
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (2)
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (3)
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible (3)
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:

(1) S'admet només fins el 50% de la superfície construïda

(2) En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponents a la 1a i 2a categoria de l'article III.4.10

(3) S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants

3.2. NORMES URBANÍSTIQUES DEL PMU C03 GENER - CASADEVALL

3.2.1. Normes urbanístiques Polígon 1 PMU C03.1 Gener Casadevall 1

Seran d'aplicació les normes urbanístiques definides en el POUM de Cassà de la Selva per les zones següents, sens perjudici de que el planejament derivat que desenvolupi el polígon les pugui concretar de manera més específica mitjançant la creació de subzones, que en cap cas s'oposaran o contradiran la normativa general.

Clau	Zona
Clau C	Illes amb pati
Clau E	Agrupacions residencial en filera
Clau I	Residencial plurifamiliar en bloc aïllat

3.2.2. Normes urbanístiques Polígon 2 PMU C03.2 Gener Casadevall 2

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOC AÏLLAT **CLAU I.3**

1. DEFINICIÓ:

Aquella zona en què la geometria de l'edificació ve definida en la figura de planejament derivat corresponent PMU C03.2 "Gener Casadevall 2". La qualificació d'aquesta zona fa referència a la parcel.la que el bloc ocupa, malgrat que sempre es determina clarament la projecció de l'espai edificat dins del solar. La resta de parcel.la es destina a l'espai lliure privat.

2. SUBZONES:

Es considera una única subzona I.3 específica del PMU C03.2 "Gener Casadevall".

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND.	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
	GENERALS	
Parcel·la mínima	art. III.2.2	600 m2
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	El delimitat pel plànol d'ordenació
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	Segons plànol d'ordenació
Edificabilitat	art. III.3.5	0.475 m2st/m2s
Ocupació màxima	art. III.3.7	47.60%
Densitat	art. III.3.30	1 habitatge per parcel·la
Tanques	art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	7.30m 2 (PB+1)
Profunditat edificable	art. III.3.28	La definida en el plànol d'ordenació
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa	La definida en el plànol d'ordenació
	soterrani	El 100% de la parcel·la
Separacions mínimes	art. III.3.35	Segons plànol d'ordenació
Construccions auxiliars	art. III.3.36	

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant	Sanitari:	Compatible
Hab. plurifamiliar:	Incompatible	Assistencial:	Compatible
Comerç petit:	Compatible	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà:	Incompatible	Recreatiu:	Compatible (2)
Comerç gran:	Incompatible	Restauració:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible (1)	Esportiu:	Compatible (2)
Hoteler:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Industrial:	Incompatible	Serveis tècnics:	Compatible
Estació de servei	Incompatible	Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:

(1) S'admet només fins el 50% de la superfície construïda

(2) S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants

4. SISTEMA D'ACTUACIÓ I PLA D'ETAPES

4.1. SISTEMA D'ACTUACIÓ

4.1.1. Sistema d'actuació Polígon 1

Són d'aplicació les condicions de gestió establertes a la fitxa urbanística del PMU C03 Gener – Casadevall:

4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

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

La reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica es regeix pels articles 130 al 134 del DLEG 1/2010 TRLU i pels articles 170 a 173 del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

4.1.2. Sistema d'actuació Polígon 2

Donat que:

- Assumeix com a única càrrega urbanística la cessió avançada de sòl públic per a vials, que ja es troba urbanitzat i que només cal formalitzar.
- Els carrers limítrofs ja es troben urbanitzats, gaudeixen de tots els serveis i s'han abonat les despeses corresponents a les obres d'urbanització

no es requereix projecte d'urbanització.

En el moment en què la divisió poligonal i el Pla de Millora Urbana corresponent siguin efectius i es formalitzi la cessió avançada de sòl, el Polígon 2 es considera desenvolupat i assoleix la condició de solar apte per a edificar, d'acord amb l'article 29 del DLEG 1/2010 TRLU, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

4.2. PLA D'ETAPES

4.2.1. Etapes Polígon 1

Es fixa una única etapa per al desenvolupament del subsector, un cop aprovats definitivament els corresponents Pla de Millora Urbana, Projecte d'Urbanització i Projecte de Reparcel·lació.

Aquesta es desenvoluparà dins el primer sexenni establert a l'Agenda i Avaluació Econòmica i Financera en la Memòria del POUM de Cassà de la Selva.

4.2.2.Etapes Polígon 2

Es fixa una única etapa per al desenvolupament de l'edificació prevista, un cop sigui efectiva la divisió poligonal.

Aquesta es desenvoluparà dins el primer sexenni establert a l'Agenda i Avaluació Econòmica i Financera en la Memòria del POUM de Cassà de la Selva.

A d r i à F e l i p C a m p i s t o l •. A r q u i t e c t e .

GIRONA, juliol / 2012

5. ANNEXOS

5.1. Annex 1. Fitxes Normatives Polígon 1 (PMU C03.1) i Polígon 2 (PMU C03.2)

PMU C03.1 GENER-CASADEVALL 1

1. ÀMBIT:

Resultant de la divisió del PMU C03 Gener – Casadevall en dos subsectors de desenvolupament. Situat al nord de la Carretera Provincial, limita amb un tram de la Riera de la Resclosa i s'emplaça sobre un àmbit d'antigues activitats industrials, considerat objecte d'un PERI en les antigues NNSS. La localització aquí d'alguns habitatges consolidats han fet recomanable modificar-ne l'àmbit per excloure'ls. La seva superfície és de 8952.09 m2.

2. OBJECTIUS:

- Donar continuïtat a la trama residencial, tot substituint l'espai de quasi una hectàrea on s'emplaçaven les antigues indústries.
- Preveure un àmbit de zona verda a l'entorn de la riera de la Resclosa i situar un nou vial entre el carrer del Castell i del Músic Coll.
- Estudiar la possibilitat de localitzar un important espai d'aparcament soterrat, d'un servei i abast més general que el dels propis habitatges que serveix.
- Assumir per al total de l'àmbit del PMU C03:

a. La cessió obligatòria d'aprofitament mig

b. El sostre destinat a habitatge protegit

- Assumir les cessions gratuïtes de sòl públic i costos d'urbanització no assumits pel subsector PMU C03.2 Gener-Casadevall 2.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

GENER-CASADEVALL 1			**PMU. C03.1**
àmbit (m²)			**8.952,09**
SòL PRIVAT (m²)	*màxims*	**54,70%**	**4.897,09**
SòL PÚBLIC (m²)	*mínims*	**45,30%**	**4.055,00**
	Zones verdes i espais lliures (2)	13,78%	
	Viari (1)	31,52%	
edificabilitat bruta	(m2st/m2s)	**8.392**	**0.937**
densitat	(habitatges/ha)		**75**
nº màxim d'habitatges	(hab)		**67**

- Cessió del sòl amb aprofitament: Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del total del sector PMU C03 "Gener Casadevall", subsectors C03.1 i C03.2.
- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar: *Illes amb pati* (clau **C**) | *Agrupacions Residencial en Filera* (clau **E**) | *Residencial plurifamiliar en bloc aïllat* (clau **I**)
- Condicions específiques de l'ordenació: es podrà construir una planta soterrani com a aparcament públic en un espai superior al de la pròpia projecció dels edificis, sense superar la línia de puntejat marcada en el plànol corresponent, de preservació del curs fluvial.
- Es disposaran obligatòriament dues places d'aparcament per habitatge. El mecanisme de gestió es definirà en el moment de desenvoupar el PMU.
- Ús predominant residencial i comercial. Veure també Capítol IV, Títol III: Paràmetres reguladors d'usos i activitats.
- L'ordenació del sector estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants, o que discorren per l'interior, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en el total del sector PMU C03 "Gener – Casadevall" es destinarà, dins el subsector C03.1, a habitatge de protecció pública: un 20% a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 9 DL 1/2007).
- El subsector assumeix la part de les cessions de sòl públic per a sistemes corresponents a l'àmbit total del sector PMU C03 "Gener Casadevall" provinent del subsector PMU C03.2 "Gener Casadevall 2".
- El subsector augmenta el sostre respecte del que li correspondria en relació a la seva aportació al total de l'àmbit, de 8034,18 a 8392.00 m2st.
- El subsector augmenta el nombre d'habitatges respecte del que li correspondria en relació a la seva aportació al total de l'àmbit, de 62 a 67 hab.
- El subsector augmenta la densitat d'habitatges respecte de la que li correspon com a part de l'àmbit PMU C03 "Gener Casadevall", de 70 a 75 habitatges/ha.

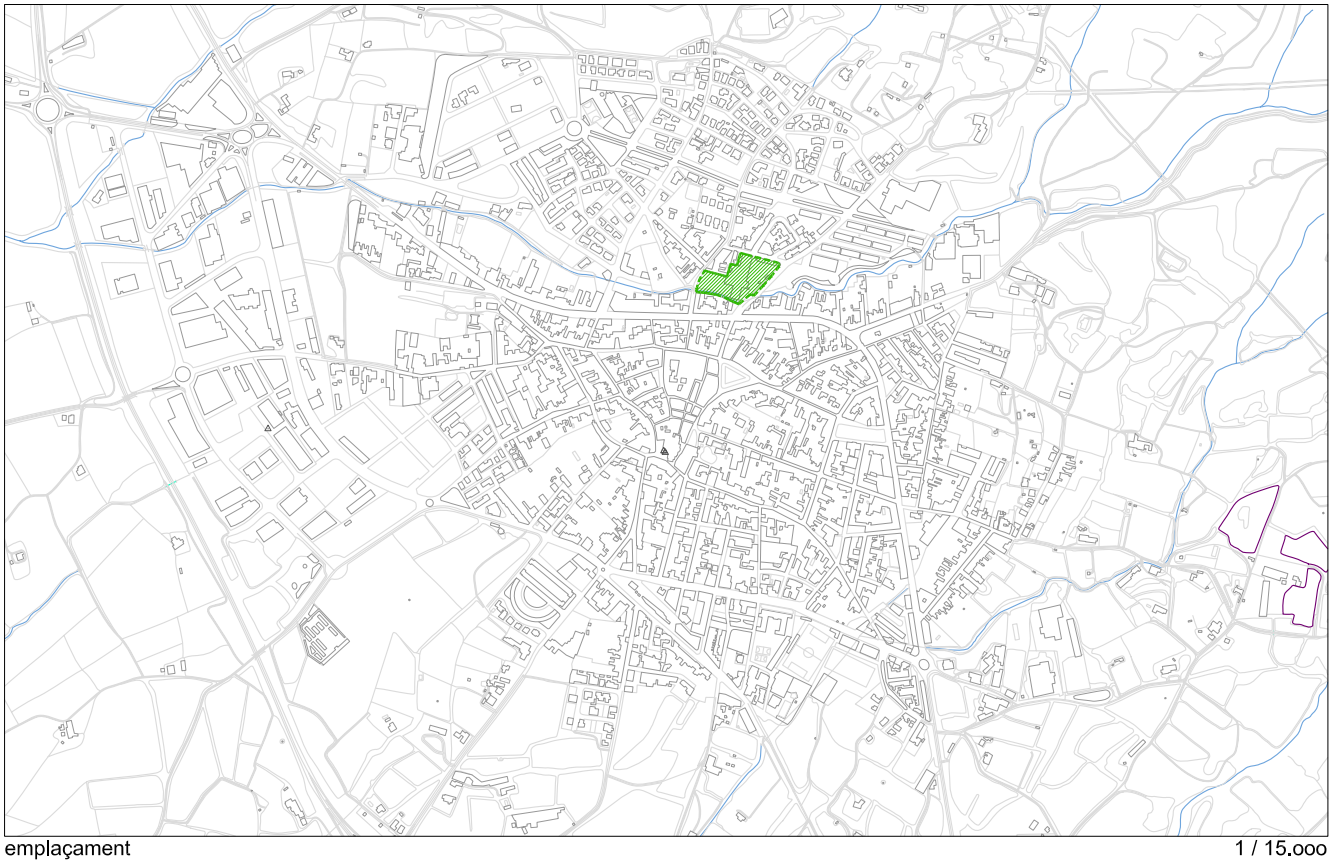
4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- Es determina el subsector que s'executarà pel sistema de compensació bàsica.
- El desenvolupament d'aquest subsector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures i zones verdes corresponents al total del sector PMU C03 Gener – Casadevall que no siguin assumides pel subsector PMU C03.2 Gener – Casadevall 2.
- 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	nº Habitatges Total	Densitat Total	Densitat Hab. Renda lliure
(m2)	*sostre (m2)*	*sostre (m2)*		*(hab/ha)*	*(hab/ha)*
7.080	4.851	2.229	**67**	**75**	43,7
84,37%	68,52%	31,48%			

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

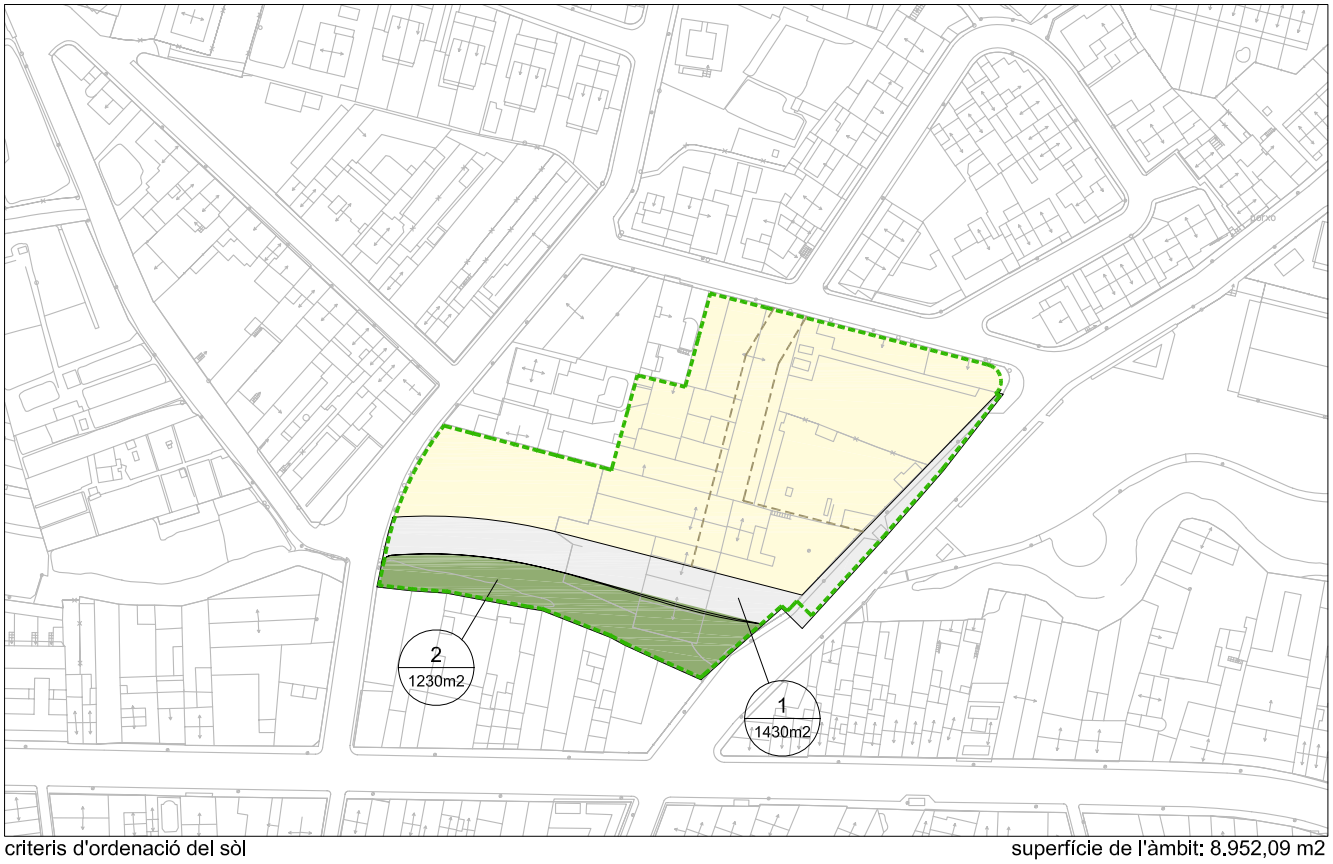


emplaçament 1 / 15.ooo

estat actual

PMU GENER-CASADEVALL 1 c03.1

paper din-A4 escala 1 / 2.ooo



criteris d'ordenació del sòl

superfície de l'àmbit: 8.952,09 m2

imatge (ordenació no vinculant)

ordenació del sòl

PMU GENER-CASADEVALL 1 c03.1

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

NO VINCULANT
- intensitat edificatòria
- equipaments / espais lliures
- edificació

paper din-A4

escala 1 / 2.000

PMU C03.2 GENER-CASADEVALL 2

1. ÀMBIT:

Resultant de la divisió del PMU C03 Gener – Casadevall en dos subsectors de desenvolupament. Situat al nord-oest de l'àmbit PMU C03 Gener – Casadevall, abasta un solar ocupat actualment per una nau magatzem. La localització aquí d'alguns habitatges consolidats han fet recomanable modificar-ne l'àmbit per excloure'ls. La seva superfície és de 760.91 m2.

2. OBJECTIUS:

- Donar continuïtat a la trama residencial
- Permetre la iniciativa independent de la propietat, a on es vol construir un únic habitatge unifamiliar
- Crear aquest nou subsector per poder edificar un habitatge unifamiliar entre els dos habitatges consolidats en el vèrtex nord-oest del PMU C03 "Gener Casadevall".

-Formalitzar una part de les cessions avançades de sòl per a ús públic corresponents al carrer del Castell, de forma que el subsector assumeixi les corresponents càrregues urbanístiques abans d'executar l'aprofitament previst.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

GENER-CASADEVALL 2			**PMU. C03.2**
àmbit (m²)			**760,91**
SòL PRIVAT (m²)	*màxims*	**96,71%**	**735,91**
SòL PÚBLIC (m²)	*mínims*	**3,29%**	**25,00**
edificabilitat bruta	(m2st/m2s)	**350**	**0,460**
densitat	(habitatges/ha)		**14**
nº màxim d'habitatges	(hab)		**1**

- Cessió del sòl amb aprofitament: Les cessions de sòl amb aprofitament per a tot l'àmbit del PMU C03 "Gener Casadevall" són assumides pel subsector C03.1
- Relació de zones del sòl d'aprofitament privat a considerar: *Residencial plurifamiliar en bloc aïllat* (clau **I.3**)
- Es disposaran obligatòriament dues places d'aparcament.
- Ús predominant residencial.
- El subsector no destina sostre d'ús residencial a habitatge de protecció pública. El subsector C03.1 assumeix tot el sostre destinat a aquesta règim per al total de l'àmbit PMU C03 "Gener Casadevall"
- El subsector C03.2 assumeix una part de les cessions avançades de sòl per a ús públic.
- El subsector redueix el sostre respecte del que li correspondria en relació a la seva aportació al total de l'àmbit, de 707,82 a 350 m2st.
- El subsector redueix el nombre d'habitatges respecte del que li correspondria en relació a la seva aportació al total de l'àmbit, de 5 a 1 hab.
- El subsector redueix la densitat d'habitatges respecte de la que li correspon com a part de l'àmbit PMU C03 "Gener Casadevall", de 70 a 14 habitatges/ha.

4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

- El desenvolupament d'aquest subsector comportarà la seva consideració com a solar apte per a edificar.

5. RÈGIM D'HABITATGE. QUADRE ORIENTATIU

SOSTRE RESIDENCIAL MÍNIM	Habitatge Renda lliure	Habitatge Protecció pública	nº Habitatges Total	Densitat Total	Densitat Hab. Renda lliure
(m2)	*sostre (m2)*	*sostre (m2)*		*(hab/ha)*	*(hab/ha)*
350	350	0	**1**	**14**	14
100%	100%	-			

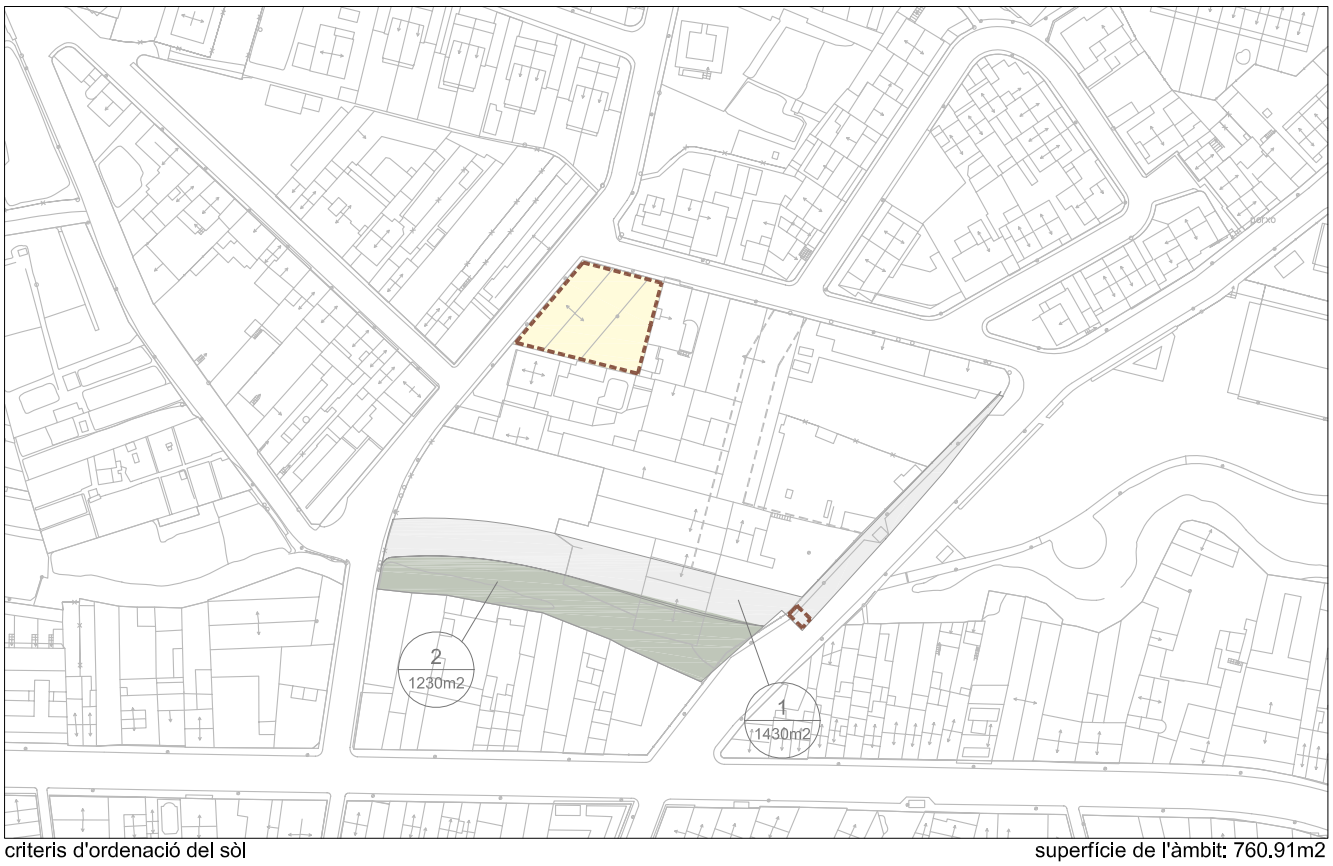
(Per calcular el nombre d'habitatges acollits a aquest règim s'ha establert un promig de 80 m2 construïts per habitatge)

emplaçament 1 / 15.000

estat actual

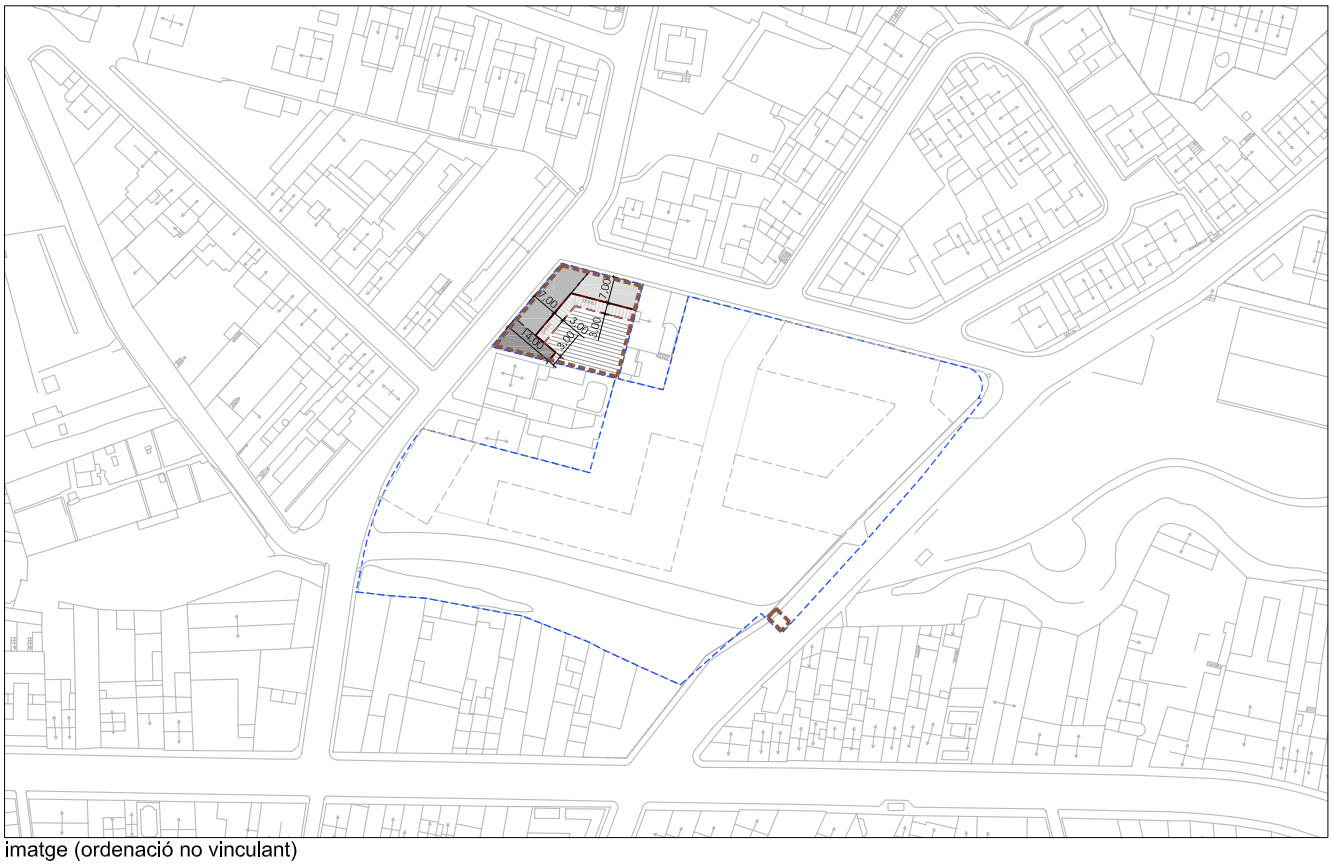
PMU GENER-CASADEVALL 2 c03.2

paper din-A4 escala 1 / 2.000



criteris d'ordenació del sòl

superfície de l'àmbit: 760.91m2



imatge (ordenació no vinculant)

ordenació del sòl

PMU GENER-CASADEVALL 2 c03.2

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

NO VINCULANT
- intensitat edificatòria
- equipaments / espais lliures
- edificació

paper din-A4

escala 1 / 2.000

5.2. Annex 2. Quadres de superfícies: Estructura de la propietat i distribució de sòl i sostre

QUADRE DE SUPERFÍCIES

PMU C03 Gener Casadevall Text Refós

Cassà de la Selva

Estructura de la propietat divisió poligonal

Polígon 1

Sòl privat

Finca	Propietari	Sòl dins Pol. s/ topo	% sòl net dins Pol.	Cessions avançades	% sòl net PMU
Finca A	Enric Gener Gelabert Jose Casadevall Mallorqui	4193,93	50,21%	157,04	
Finca B	AVINTOS - 76 SL	1971,99	23,61%	118,16	
Finca C	Concepción Rodà Viader	1757,46	21,04%	68,28	
Finca D	Lluís Rich Bosch	407,69	4,88%		
Finca F	FECSA	21,95	0,26%		
	Subtotals	8353,02	100,00%	343,48	91,90%

Sòl públic

Finca	Propietari	Sòl dins Pol. s/ plànol			
SP 1	Sòl públic	624,07	100,00%		
	Subtotals	624,07	100,00%		
	Total Polígon 1	**8977,09**		**343,48**	

Polígon 2

Sòl privat

Finca	Propietari	Sòl dins Pol. s/ plànol	% sòl net dins Pol	Cessions avançades*	% sòl net PMU
Finca E	Lluís Rich Bosch	735,91	100,00%		
	Subtotals	735,91	100,00%	25,00	8,10%
	Total Polígon 2	**735,91**		**25,00**	
	Total privat	**9088,93**		**368,48**	**100,00%**
	Total públic	**624,07**			
	Total	**9713,00**			
	Total s/ PMU	**9713,00**			

* Cessió avançada de la Finca A vinculada al Polígon 2

QUADRE DE SUPERFÍCIES

PMU C03 Gener Casadevall Text Refós

Cassà de la Selva

Sòl s/ fitxa POUM					
	Ús	Clau	%	superfície (m2)	
Sòl privat	Res./ Terc.	C, E, I	58,00%	**5633,00**	
Sòl públic			42,00%	**4080,00**	
	Espais lliures	2h	12,70%	1233,55	
	Viari	1	29,30%	2846,45	
Totals			**100,00%**	**9713,00**	

Sostre s/ fitxa POUM				
	Ús	Clau	Edificabilitat	sostre (m2)
Sòl privat	Res./ Terc.	C, E, I	0,90	**8742,00**
	Residencial HPO			1486,00
	Residencial PC			743,00
	Residencial lliure			5201,00
	Comercial			1312,00
			Densitat (H/ha)	N. Habitatges
			70,00	**68,00**

Polígon 1					
	Ús	Clau	% pol	superfície (m2)	sostre (m2)
Sòl privat		C, E, I	54,70%	**4897,09**	8392,00
	Residencial HPO				1486,00
	Residencial PC				743,00
	Residencial lliure				4851,00
	Comercial				1312,00
Sòl públic			45,30%	**4055,00**	0,00
	Espais lliures	2h	13,78%	1233,55	0,00
	Viari resta	1	27,68%	2477,97	0,00
	Viari cess. av.	1	3,84%	343,48	0,00
Totals			**100,00%**	**8952,09**	**8392,00**

Polígon 2					
	Ús	Clau	% pol	superfície (m2)	sostre (m2)
Sòl privat		C, E, I	96,71%	**735,91**	350,00
	Residencial HPO				0,00
	Residencial PC				0,00
	Residencial lliure				350,00
	Comercial				0,00
Sòl públic			3,29%	**25,00**	0,00

5.3. Annex 3. Valoracions de sòl pel mètode residual estàtic

QUADRE DE SUPERFÍCIES

PMU C03 Gener Casadevall Text Refós

Cassà de la Selva

Càlcul del valor del sòl pel métode residual estàtic (segons ORDEN ECO/805/2003)

Tipologia	**Residencial habitatge renda lliure**		
Fòrmula	**F = VM · (1-b) - ∑ Ci**	**F=**	**349,94 €/m2**
		F= 1800 · 0,82 - 1126,05662568	

F	Valor del terreny
VM	Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici acabat
b	Marge o benefici net del promotor en tant per 1
∑ Ci	Cadascun dels pagaments necessaris considerats

Desglosament del càlcul

VM

Valors ref.	Valor de l'immoble	superfície útil	superfície construida	VM €/m2	Comentari
Vref 1	1.800,00 €	1,00	1,00	1.800,00 €/m2	Projecció banca
Vref 2					
Vref 3					
Vref 4					
Vref 5					
Vref 6					
Vref 7					
Vref 8					
Vref 9					
Vref 10					
VM				**1.800,00 €/m2**	**Promig**

b

Benefici promotor
0,18

∑ Ci

Despeses	A	B	C	Resultat	Comentari
Cost construcció				908,11 €/m2	
Ref 1				646,71 €/m2	Bloc aïlat <16hab q. mitja
Ref 2				646,71 €/m2	Ídem
				646,71 €/m2	Promig
Despeses generals		13,00%		84,07 €/m2	
Benefici industrial		6,00%		38,80 €/m2	
IVA		18,00%		138,53 €/m2	Sobre CC+DG+BI
Despeses necessàries		18,00%		163,46 €/m2	
Impostos generals		3,00%		27,24 €/m2	
Honoraris tècnics		5,00%		45,41 €/m2	
Costos llicències i taxes		3,00%		27,24 €/m2	
Primes assegurances		2,00%		18,16 €/m2	
Despeses administratives		5,00%		45,41 €/m2	
Despeses comercialització		3,00%		27,24 €/m2	
Despeses financeres		3,00%		27,24 €/m2	
∑ Ci				**1.126,06 €/m2**	

QUADRE DE SUPERFÍCIES

PMU C03 Gener Casadevall Text Refós

Cassà de la Selva

Càlcul del valor del sòl pel métode residual estàtic (segons ORDEN ECO/805/2003)

Tipologia	**Residencial habitatge HPO**		
Fòrmula	**F = VM · (1-b) - ∑ Ci**	**F=**	**104,86 €/m2**
		F=	1160,36774712476 · 0,82 - 846,64497792

F	Valor del terreny
VM	Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici acabat
b	Marge o benefici net del promotor en tant per 1
∑ Ci	Cadascun dels pagaments necessaris considerats

Desglosament del càlcul

VM

Valors ref.	Valor de l'immoble	superfície útil	superfície construida	VM €/m2	Comentari
Vref 2	99.555,00 €		84,20	1.182,36 €/m2	Promoció BS
Vref 3	97.436,00 €		84,30	1.155,82 €/m2	Promoció BS
Vref 4	120.834,00 €		106,30	1.136,73 €/m2	Promoció BS
Vref 5	111.624,00 €		93,20	1.197,68 €/m2	Promoció BS
Vref 6	114.553,00 €		108,70	1.053,85 €/m2	Promoció BS
Vref 7	114.350,00 €		96,80	1.181,30 €/m2	Promoció BS
Vref 8	114.553,00 €		108,70	1.053,85 €/m2	Promoció BS
Vref 9	120.594,00 €		93,20	1.293,93 €/m2	Promoció BS
Vref 10	108.208,00 €		91,10	1.187,79 €/m2	Promoció BS
VM				**1.160,37 €/m2**	**Promig**

b

	Benefici promotor
b	**0,18**

∑ Ci

Despeses	A	B	C	Resultat	Comentari
Cost construcció				682,78 €/m2	
Ref 1				486,24 €/m2	Bloc aïlat <16hab q. bas.
Ref 2				486,24 €/m2	Ídem
				486,24 €/m2	Promig
Despeses generals		13,00%		63,21 €/m2	
Benefici industrial		6,00%		29,17 €/m2	
IVA		18,00%		104,15 €/m2	Sobre CC+DG+BI
Despeses necessàries		18,00%		122,90 €/m2	
Impostos generals		3,00%		20,48 €/m2	
Honoraris tècnics		5,00%		34,14 €/m2	
Costos llicències i taxes		3,00%		20,48 €/m2	
Primes assegurances		2,00%		13,66 €/m2	
Despeses administratives		5,00%		34,14 €/m2	
Despeses comercialització		3,00%		20,48 €/m2	
Despeses financeres		3,00%		20,48 €/m2	
∑ Ci				**846,64 €/m2**	

QUADRE DE SUPERFÍCIES

PMU C03 Gener Casadevall Text Refós

Cassà de la Selva

Càlcul del valor del sòl pel métode residual estàtic (segons ORDEN ECO/805/2003)

Tipologia	**Residencial habitatge Preu Concertat**		
Fòrmula	**F = VM · (1-b) - ∑ Ci**	**F=**	**243,65 €/m2**
		F=	1500 · 0,82 - 986,3508018

F	Valor del terreny
VM	Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici acabat
b	Marge o benefici net del promotor en tant per 1
∑ Ci	Cadascun dels pagaments necessaris considerats

Desglosament del càlcul

VM

Valors ref.	Valor de l'immoble	superfície útil	superfície construida	VM €/m2	Comentari
Vref 1	1.500,00 €	1,00	1,00	1.500,00 €/m2	Estimatiu
Vref 2					
Vref 3					
Vref 4					
Vref 5					
Vref 6					
Vref 7					
Vref 8					
Vref 9					
Vref 10					
VM				**1.500,00 €/m2**	**Promig**

b

	Benefici promotor
b	**0,18**

∑ Ci

Despeses	A	B	C	Resultat	Comentari
Cost construcció				795,44 €/m2	
Ref 1				486,24 €/m2	Bloc aïlat <16hab
Ref 2				646,71 €/m2	Bloc aïlat <16hab q. mitja
				566,48 €/m2	Promig
Despeses generals		13,00%		73,64 €/m2	
Benefici industrial		6,00%		33,99 €/m2	
IVA		18,00%		121,34 €/m2	Sobre CC+DG+BI
Despeses necessàries		18,00%		143,18 €/m2	
Impostos generals		3,00%		23,86 €/m2	
Honoraris tècnics		5,00%		39,77 €/m2	
Costos llicències i taxes		3,00%		23,86 €/m2	
Primes assegurances		2,00%		15,91 €/m2	
Despeses administratives		5,00%		39,77 €/m2	
Despeses comercialització		3,00%		23,86 €/m2	
Despeses financeres		3,00%		23,86 €/m2	
∑ Ci				**986,35 €/m2**	

QUADRE DE SUPERFÍCIES

PMU C03 Gener Casadevall Text Refós

Cassà de la Selva

Càlcul del valor del sòl pel métode residual estàtic (segons ORDEN ECO/805/2003)

Tipologia	**Comercial**		
Fòrmula	**F = VM · (1-b) - ∑ Ci**	**F=**	**242,14 €/m2**
		F=	722,89156626506 · 0,82 - 350,62705496

F	Valor del terreny
VM	Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici acabat
b	Marge o benefici net del promotor en tant per 1
∑ Ci	Cadascun dels pagaments necessaris considerats

Desglosament del càlcul

VM

Valors ref.	Valor de l'immoble	superfície útil	superfície construida	VM €/m2	Comentari
Vref 1	1.500.000,00 €	1,00	2075,00	722,89 €/m2	Cassà
Vref 2					
Vref 3					
Vref 4					
Vref 5					
Vref 6					
Vref 7					
Vref 8					
Vref 9					
Vref 10					
VM				**722,89 €/m2**	**Promig**

b

	Benefici promotor
b	**0,18**

∑ Ci

Despeses	A	B	C	Resultat	Comentari
Cost construcció				282,76 €/m2	
Ref 1				191,78 €/m2	Bàsic
Ref 2				210,96 €/m2	Mig
				201,37 €/m2	Promig
Despeses generals		13,00%		26,18 €/m2	
Benefici industrial		6,00%		12,08 €/m2	
IVA		18,00%		43,13 €/m2	Sobre CC+DG+BI
Despeses necessàries		18,00%		50,90 €/m2	
Impostos generals		3,00%		8,48 €/m2	
Honoraris tècnics		5,00%		14,14 €/m2	
Costos llicències i taxes		3,00%		8,48 €/m2	
Primes assegurances		2,00%		5,66 €/m2	
Despeses administratives		5,00%		14,14 €/m2	
Despeses comercialització		3,00%		8,48 €/m2	
Despeses financeres		3,00%		8,48 €/m2	
∑ Ci				**350,63 €/m2**	

QUADRE DE SUPERFÍCIES

PMU C03 Gener Casadevall Text Refós

Cassà de la Selva

Càlcul del valor del sòl pel métode residual estàtic (segons ORDEN ECO/805/2003)

Tipologia	**Aparcament**		
Fòrmula	**F = VM · (1-b) - ∑ Ci**	**F=**	**91,53 €/m2**
		F=	720 · 0,8 - 484,47371392

F	Valor del terreny
VM	Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici acabat
b	Marge o benefici net del promotor en tant per 1
∑ Ci	Cadascun dels pagaments necessaris considerats

Desglosament del càlcul

VM

Valors ref.	Valor de l'immoble	superfície útil	superfície construida	VM €/m2	Comentari
Vref 1	18.000,00 €	1,00	25,00	720,00 €/m2	Cassà
Vref 2					
Vref 3					
Vref 4					
Vref 5					
Vref 6					
Vref 7					
Vref 8					
Vref 9					
Vref 10					
VM				**720,00 €/m2**	**Promig**

b

	Benefici promotor
b	**0,20**

∑ Ci

Despeses	A	B	C	Resultat	Comentari
Cost construcció				390,70 €/m2	
Ref 1				258,83 €/m2	Bàsic
Ref 2				297,65 €/m2	Mig
				278,24 €/m2	Promig
Despeses generals		13,00%		36,17 €/m2	
Benefici industrial		6,00%		16,69 €/m2	
IVA		18,00%		59,60 €/m2	Sobre CC+DG+BI
Despeses necessàries		18,00%		70,33 €/m2	
Impostos generals		3,00%		11,72 €/m2	
Honoraris tècnics		5,00%		19,54 €/m2	
Costos llicències i taxes		3,00%		11,72 €/m2	
Primes assegurances		2,00%		7,81 €/m2	
Despeses administratives		5,00%		19,54 €/m2	
Despeses comercialització		3,00%		11,72 €/m2	
Despeses financeres		3,00%		11,72 €/m2	
∑ Ci				**484,47 €/m2**	

5.4. Annex 4. Càlcul de beneficis i càrregues i equilibri de polígons

QUADRES NUMÈRICS

PMU C03 Gener Casadevall Text Refós

Cassà de la Selva

Càlcul de beneficis i càrregues		**Polígon 1**
	% brut	m2
Total sòl àmbit	**100,00%**	**9713,00**
Sòl privat	58,00%	5633,54
Sòl públic	42,00%	4079,46
Vials	29,30%	2845,91
Espais lliures	12,70%	1233,55
Total sostre àmbit		**8742,00**
Residencial		7430,00
Residencial HPO	20,00%	1486,00
Residencial PC	10,00%	743,00
Residencial lliure	70,00%	5201,00
Comercial		1312,00

Polígon 1

	% poligon	m2
Superfície finca	91,90%	8353,02

Càlcul beneficis	%	m2	Reperc. sòl €/m2st	aprofitament €
Sostre residencial HPO		1486,00	104,00	154.544,00 €
Sostre residencial preu concertat		743,00	243,00	180.549,00 €
Sostre residencial lliure		4851,00	350,00	1.697.850,00 €
Sostre comercial		1312,00	242,00	317.504,00 €
Altres 1		0,00	0,00	0,00 €
Altres 2		0,00	0,00	0,00 €
Total beneficis				**2.350.447,00 €**

Càlcul càrregues	%	m2	cost €/m2	cost €
Costos urbanització vials		2821,45	168,00	474.003,60 €
Costos urbanització espais lliures		1233,55	75,00	92.516,33 €
Costos de cessió obligatòria per a sistemes		0,00	11,50	0,00 €
Càrrega cessió 10% d'aprofitament mig res. HPO		148,60	104,00	15.454,40 €
Càrrega cessió 10% d'aprofitament mig res. PC		74,30	243,00	18.054,90 €
Càrrega cessió 10% d'aprofitament mig res. lliure		485,10	350,00	169.785,00 €
Càrrega transferida de cessió 10% ap. Pol 2		35,00	350,00	12.250,00 €
Càrrega cessió 10% d'aprofitament mig comercial		131,20	242,00	31.750,40 €
Total càrregues				**813.814,63 €**
Beneficis - càrregues				**1.536.632,38 €**

Ressum

Polígon	% sòl pol	m2 sòl	Repercussió aprof. sobre sòl €/m2 (1)
Polígon 1	**91,90%**	**8353,02**	**183,96 €**

(1) Aprofitament / Superfície

QUADRES NUMÈRICS

PMU C03 Gener Casadevall Text Refós

Cassà de la Selva

Càlcul de beneficis i càrregues		**Polígon 2**
	% brut	m2
Total sòl àmbit	**100,00%**	**9713,00**
Sòl privat	58,00%	5633,54
Sòl públic	42,00%	4079,46
Vials	29,30%	2845,91
Espais lliures	12,70%	1233,55
Total sostre àmbit		**8742,00**
Residencial		7430,00
Residencial HPO	20,00%	1486,00
Residencial PC	10,00%	743,00
Residencial lliure	70,00%	5201,00
Comercial		1312,00

Polígon 2

	% poligon	m2
Superfície finca	8,10%	735,91

Càlcul beneficis	%	m2	Reperc. sòl €/m2st	aprofitament €
Sostre residencial HPO		0,00	104,00	0,00 €
Sostre residencial preu concertat		0,00	243,00	0,00 €
Sostre residencial lliure		350,00	350,00	122.500,00 €
Sostre comercial		0,00	242,00	0,00 €
Altres 1		0,00	0,00	0,00 €
Altres 2		0,00	0,00	0,00 €
Total beneficis				**122.500,00 €**

Càlcul càrregues	%	m2	cost €/m2	cost €
Costos urbanització vials i espais lliures		25,00	168,00	4.200,00 €
Costos de cessió obligatòria per a sistemes		0,00	11,50	0,00 €
Càrrega cessió 10% d'aprofitament mig res. HPO		0,00	104,00	0,00 €
Càrrega cessió 10% d'aprofitament mig res. PC		0,00	243,00	0,00 €
Càrrega cessió 10% d'aprofitament mig res. lliure		0,00 *	350,00	0,00 €
*Transferida al Polígon 1				
Càrrega cessió 10% d'aprofitament mig comercial		0,00	242,00	0,00 €
Total càrregues				**4.200,00 €**
Beneficis - càrregues				**118.300,00 €**

Ressum

Polígon	% sòl pol	m2 sòl	Repercussió aprof. sobre sòl €/m2 (1)
Polígon 2	**8,10%**	**735,91**	**160,75 €**

(1) Aprofitament / Superfície

QUADRE DE SUPERFÍCIES

PMU C03 Gener Casadevall Text Refós

Cassà de la Selva

Resum equilibri polígons

Polígon 1

	Superfície sòl privat	Aprofitament	Rep. aprofitament €/m2 sòl (1)
	8353,02	**1.536.632,38 €**	**183,96 €**

Polígon 2

	Superfície sòl privat	Aprofitament	Rep. aprofitament €/m2 sòl (1)
	735,91	**118.300,00 €**	**160,75 €**
Total PMU	**9088,93**	**1.654.932,38 €**	**182,08 €**
Total valor d'aprofitament privat PMU		**2.472.947,00 €**	
Total càrregues PMU		**818.014,63 €**	

Polígon 1	
% sòl privat PMU	**91,90%**
% aprofitament PMU (2)	**92,85%**
% diferència rep. aprofitament àmbit (3)	**+1,03%**
Polígon 2	
% sòl privat PMU	**8,10%**
% aprofitament PMU (2)	**7,15%**
% diferència rep. aprofitament àmbit (3)	**-11,71%**

(1) Aprofitament Pn / Superfície Pn
(2) Aprofitament Pn / (Suma total aprofitament P1+P2+P3...)
(3) (Reperc. Pn - Reperc. PMU) / Repercussió PMU

Repercussió despeses d'urbanització

Polígon 1	
Costos urbanització vials	**474.003,60 €**
Costos urbanització espais lliures	**92.516,33 €**
Total	**566.519,93 €**
Superfície sòl privat polígon	**8353,02**
Repercussió per m2 de sòl privat	**67,82 €**
Polígon 2	
Costos urbanització vials	**4.200,00 €**
Costos urbanització espais lliures	**0,00 €**
Total	**4.200,00 €**
Superfície sòl privat polígon	**735,91**
Repercussió per m2 de sòl privat	**5,71 €**

5.5. Annex 5. Valors de referència habitatge de protecció oficial. Promoció Cassà de la Selva

De la Via, 128
CP: 17244, Cassa de la Selva, Girona

Foto	Tipo	Dirección	Planta	Puerta	Habitaciones	m²	Precio	Estado
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	2	3	2	84,2	99.555	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	2	4	2	84,3	97.436	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	2	5	3	106,3	120.834	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	3	1	3	93,2	111.624	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	2	3	3	108,7	114.553	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	3	1	3	96,8	114.350	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	3	3	3	108,7	114.553	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	1	1	2	93,2	120.594	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	1	2	3	91,1	108.208	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	2	3	2	84,2	103.642	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	1	1	3	91,4	103.482	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	2	2	3	97,6	100.368	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	2	1	3	96,8	116.810	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	1	5	3	101,7	126.787	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	1	3	2	84,2	100.350	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	3	2	2	81,6	101.346	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	1	2	3	97,6	100.368	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	3	3	2	84,2	103.415	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	3	4	2	84,3	101.334	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	3	5	3	106,3	124.731	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	2	1	3	91,4	98.690	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	1	3	3	108,7	120.600	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	3	5	3	101,7	120.253	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	1	3	3	108,7	135.541	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	2	1	3	93,2	113.871	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	3	2	3	97,6	103.320	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	2	3	3	108,7	129.827	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	2	2	2	81,6	96.881	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	3	2	3	91,1	107.678	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	3	3	3	108,7	126.459	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	1	1	3	96,8	126.421	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	1	2	2	81,6	100.854	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	1	3	2	84,2	101.750	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	1	4	2	84,3	99.404	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	1	5	3	106,3	127.796	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	2	1	3	96,8	112.572	Obra Nueva
	Piso	Girona, Cassa de la Selva, De la Via 128	2	2	3	91,1	109.911	Obra Nueva

5.6. Annex 6. Informe de la CTU de Girona a l'Avanç de Pla de Millora Urbana PMU C03 Gener Casadevall amb data 26 d'abril de 2012

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat

SCUG/O0388/2012 / 047297 / G/2951263
Data: 10 de maig de 2012
RV:/
RN: 2012 / 047297 / G

Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament
Ajuntament de Cassà de la Selva
Rambla 11 de setembre, s/n
17244 Cassà de la Selva
Gironès

Assumpte: avanç del Pla de millora urbana PMU C03 Gener - Casadevall del terme municipal de Cassà de la Selva.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 26 d'abril de 2012, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

1. Emetre informe als efectes de l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer sobre l'avanç de Pla de millora urbana PMU C.03 Gener-Casadevall, promogut per Lluís Rich Bosch, Enric Gener Gelabert i José Casadevall Mallorquí i tramès per l'Ajuntament de Cassà de la Selva, amb les prescripcions següents:

1.1 Caldrà tramitar el Pla de millora urbana per a la totalitat del sector o bé formular una nova proposta de subsector de tal manera que el polígon 2 disposi d'un mínim de càrregues urbanístiques per poder-lo considerar un àmbit territorial mínim de gestió integrada que permeti un just repartiment de beneficis i càrregues, tot garantint l'equilibri respecte l'altre subsector, d'acord amb l'article 93 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

1.2 Caldrà esmenar l'errada observada en els plànols criteris d'ordenació del sòl de la fitxa del PMU Gener Casadevall 1 C03 1, on s'identifica la reserva de zona verda amb la clau 1 si bé aquesta clau correspon al sistema viari.

2. Assenyalar a l'Ajuntament que aquest informe és vinculant atès que es fonamenta en motius de legalitat contemplats en l'article 87.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

3. Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen les administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

La Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

Generalitat de Catalunya
Girona

CPISR-1 Sonia
Bofarull Serrat
2012.05.14
14:52:20
+02'00'

Annex: S'adjunta Proposta de Resolució

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Serveis Territorials a Girona
Servei Territorial d'Urbanisme

PT:16
CU:16
Expedient: 2012 / 047297 / G
Assumpte: avanç del Pla de millora urbana PMU C03 Gener - Casadevall
Terme municipal: Cassà de la Selva
Comarca: Gironès

Proposta de resolució

En compliment del que disposa l'art.7.1 del Decret 194/2002, de 9 de juliol, la Ponència Tècnica de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 24 d'abril de 2012, ha acordat elevar al ple de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona la proposta de resolució següent:

Objecte

Divisió del sector del Pla de millora urbana CO3 Gener-Casadevall en dos subsectors.

Àmbit d'actuació

Àmbit situat al nord del nucli antic de Cassà, delimitat al nord pel carrer dels Àngels, a l'oest pel carrer Músic Coll, a l'est pel carrer Castell i al sud per la Riera de la resclosa, actualment ocupats per antigues naus industrials, la superfície de l'àmbit és de 9.713 m² i el conformen 6 finques cadastrals.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: 19.03.2012

Antecedents: planejament vigent

L'ordenació urbanística general d'aquest municipi es regeix pel Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 4 de març de 2009. Les normes urbanístiques del Pla van ser publicades al DOGC núm. 5503 d'11 de novembre de 2009.

El POUM classifica l'àmbit com a sòl urbà no consolidat i l'inclou en un sector subjecte a Pla de millora urbana amb les següents determinacions:

Objectius:

- Donar continuïtat a la trama residencial, tot substituint l'espai de quasi una hectàrea on s'emplaçaven les antigues indústries.
- Preveure un àmbit de zona verda a l'entorn de la Riera de la Resclosa i situar un nou vial entre el carrer del Castell i del Músic Coll.

Plaça de Pompeu Fabra, 1
17002 Girona
Tel. 872 975 000
http://www.gencat.cat/tes

U-2/11

- Estudiar la possibilitat de localitzar un important espai d'aparcament soterrat, d'un servei i abast més general que el dels propis habitatges que serveix.

Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Superfície àmbit	9.713 m²
sòl públic	4.080 m² (42,00%)
espais lliures	12,7%
viari	29,3 %
Superfície sòl privat	5.633 m² (58,00%)
edificabilitat bruta	0,90 m²/m² (8.742 m²)
densitat	70 hab./ha (68 hab.)
reserva de hpo.	30% (20%+10%)
ús predominant	Residencial i comercial

- Es preveu la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector
- Tipologia a implantar: Illes amb pati (Clau C), Agrupacions residencials en filera (Clau E) i residencial plurifamiliar en Bloc aïllat (Clau I).
- Es possibilita la construcció d'una planta soterrani com a aparcament públic amb unes determinades condicions.
- Es disposaran obligatòriament dues places d'aparcament per habitatge
- Ús predominant residencial i comercial.
- Es preveu la execució del sector pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica. Si bé es possibilita el desenvolupament per subsectors d'acord amb el que disposa l'article 93 de la Llei d'urbanisme.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures i zones verdes.

La fitxa del sector inclòs en la documentació del Pla d'ordenació urbanística municipal, estableix una ordenació no vinculant de l'àmbit però si uns criteris de disposició dels sistemes.

Descripció de la proposta

L'avanç proposa dividir el sector subjecte a Pla de millora urbana PMU C03 Gener-Casadevall en dos subsectors:

	PMU C03	PMU C03 1	PMU C03 2
àmbit (m²)	9.713,00	8.977,09	735,91
sòl públic (m²)	4.080,00	4.080,00	
espais lliures	12,70%	13,74%	
viari	29,30%	31,71%	
sòl privat	5.633,00	4.897,09	735,91
edificabilitat bruta (m²/m²)	0,9	0,94	0,475
sostre màxim (m²)	8.742,00	8.392,00	350
densitat (hab./ha)	70	75,00	14
núm. d'habitatges	68,00	67,00	1
reserva de hpo	30%	30% C03	
ús predominant	residencial i comercial	residencial i comercial	residencial
cessió 10% au	10%	10% C03	

L'avanç proposa independitzar una parcel·la (polígon 2) de la resta del sector (polígon 1) per tal de possibilitar la construcció d'un habitatge unifamiliar per al fill del propietari d'aquesta parcel·la.

El Polígon 2 cedeix part de l'aprofitament urbanístic que li correspondria de forma que se li adjudiquen 350 m² de sostre d'habitatge de renda lliure enlloc de 662,34 m² de sostre residencial. I, per altra banda, resta alliberat de cessions de sòl per al sistema viari, espais lliures públics, de cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, de la reserva de habitatge de protecció pública i participació en les despeses d'urbanització.

Normativa urbanística

La Normativa reguladora de l'expedient d'avanç es composa d'un article, que modifica apartats d'articles actualment vigents.

Valoració de l'expedient

L'avanç de Pla, correspon a l'instrument que estableix la divisió en subsectors d'acord amb l'article 93 del TRLLU. El concepte de divisió poligonal està contemplat en els articles 118 i 119 del mateix cos legal i el 123 del Reglament de la Llei d'urbanisme. En aquest cas aquest avanç, barrejant els dos conceptes, preveu dividir el sector en dos subsectors, gestionant-los mitjançant un únic polígon d'actuació per cada subsector.

L'annex 5 del document justifica que les diferències relatives entre els dos polígons d'actuació urbanística delimitats no són superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

Segons les dades de l'expedient l'aprofitament del sector original, PMU C03 Gener-Casadevall, és de 182,09 €/m². L'aprofitament del sector PMU C03 1 Gener-Casadevall és 183,47 €/m² i l'aprofitament del sector PMU C03 2 Gener-Casadevall és 166,46 €/m².

Els nous aprofitaments dels sectors suposen una variació de +0,76% i -8,58% respectivament, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

Tanmateix, la proposta de subdivisió, suposa que un dels polígons (disminuint considerablement el seu aprofitament), únicament tingui aprofitament urbanístic i no tingui cap càrrega urbanística, i l'altre polígon amb més aprofitament, assumeixi totes les càrregues urbanístiques.

D'acord amb l'article 118 del TRLLU, els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió integrada. D'acord amb l'article 117 del mateix cos legal, s'entén per gestió urbanística integrada del planejament urbanístic el conjunt d'actuacions per repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per executar les obres i serveis urbanístics necessaris.

En aquest cas, l'anomenat subsector PMU C03.2 o polígon 2, únicament se li assigna un aprofitament de 350 m2 de sostre amb sòl residencial plurifamiliar en bloc aïllat, si bé però contradictòriament amb destí a edificar un únic habitatge unifamiliar, i en cap cas se li assigna cap càrrega urbanística; únicament, se li redueix l'aprofitament urbanístic respecte al que li correspon actualment per estar inclòs en el sector C03. Per la qual cosa aquest àmbit no es pot considerar un polígon d'actuació, ni tampoc un subsector.

Altrament, tal i com diu la justificació de la proposta, l'objectiu és permetre la iniciativa independent d'una propietat, a on es vol construir un únic habitatge unifamiliar respecte del repartiment d'aprofitament urbanístic per a tot l'àmbit. Això suposa executar part de l'aprofitament urbanístic residencial previst en sector, sense executar ni efectuar cap cessió compensatòria fins que es desenvolupi l'altre subsector.

És per tots aquests motius que es considera que la proposta d'avanç per a la divisió en subsectors no és adequada, atès que això no és el previst en l'article 93 del TRLLU.

En tot cas, o bé caldrà tramitar el Pla de millora urbana per a la totalitat del sector, o bé formular una nova proposta de subsector de tal manera que el polígon 2 disposi d'un mínim de càrregues urbanístiques per poder-lo considerar un àmbit territorial mínim de gestió integrada que permeti un just repartiment de beneficis i càrregues, tot garantint l'equilibri respecte l'altre subsector, d'acord amb l'article 93 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

En un altre ordre de coses s'observa una errada material en els plànols criteris d'ordenació del sòl de la fitxa del PMU Gener Casadevall 1 C03 1, on s'identifica la reserva de zona verda amb la clau 1 quan aquesta clau correspon al sistema viari.

Fonaments de dret

D'acord amb l'article 114 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, per desenvolupar un sector de planejament derivat per subsectors s'ha de presentar a tràmit un avanç del pla que abasti la totalitat del sector, juntament amb el pla urbanístic derivat referit a un subsector. L'avanç de pla del conjunt del sector i el pla urbanístic derivat s'han de presentar com a documents separats i es tramiten en expedients separats.

L'avanç i el pla derivat del subsector se subjecten a la tramitació corresponent al planejament derivat de què es tracta.

D'acord amb l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, estableix que, un cop els plans derivats han estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits de l'article 81.1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la Comissió territorial d'urbanisme competent.

Proposta a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Per tot l'exposat, la Ponència Tècnica proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, l'adopció de l'acord següent:

1. Emetre informe als efectes de l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer sobre l'avanç de Pla de millora urbana PMU C.03 Gener-Casadevall, promogut per Lluís Rich Bosch, Enric Gener Gelabert i José Casadevall Mallorquí i tramès per l'Ajuntament de Cassà de la Selva, amb les prescripcions següents:

1.1 Caldrà tramitar el Pla de millora urbana per a la totalitat del sector o bé formular una nova proposta de subsector de tal manera que el polígon 2 disposi d'un mínim de càrregues urbanístiques per poder-lo considerar un àmbit territorial mínim de gestió integrada que permeti un just repartiment de beneficis i càrregues, tot garantint l'equilibri respecte l'altre subsector, d'acord amb l'article 93 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

1.2 Caldrà esmenar l'errada observada en els plànols criteris d'ordenació del sòl de la fitxa del PMU Gener Casadevall 1 C03 1, on s'identifica la reserva de zona verda amb la clau 1 si bé aquesta clau correspon al sistema viari.

2. Assenyalar a l'Ajuntament que aquest informe és vinculant atès que es fonamenta en motius de legalitat contemplats en l'article 87.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

3. Comunicar-ho a l'Ajuntament.

El cap del Servei

Jordi Domènech Cañellas

La secretària de la Ponència Tècnica

Sònia Bofarull Serrat

5.7. Annex 7. Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua a l'Avanç de Pla de Millora Urbana PMU C03 Gener Casadevall amb data 19 d'abril de 2012

A.R 27/04/12
Exp. 2011/923

Agència Catalana de l'Aigua

Ciutadans, 11
17004 Girona
Tel. 972 21 38 12
Fax 972 21 37 27
NIF Q 0801031 F
www.gencat.cat/aca

Expedient: **UDPH2012001440**
Procediment: **Informes urbanístics**
Assumpte: **Notificació d´informe**
Document: **4538804**

Ajuntament de CASSÀ DE LA SELVA
REGISTRE GENERAL
23 ABR. 2012
ENTRADA Núm. 1822 | SORTIDA Núm.

CD17001208200000453804

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA

RAMBLA ONZE DE SETEMBRE, 111
17244 CASSÀ DE LA SELVA
GIRONA

Us trameto adjunt l'informe emès per aquesta Demarcació Territorial de Girona, sobre l'AVANÇ DE PLA DE MILLORA URBANA CO3 GENER-CASADEVALL, AL TERME MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA, per al vostre coneixement i als efectes legalment oportuns.

Lletrada de la Demarcació
Territorial de Girona

Roser Pi Renart

Generalitat de Catalunya
Agencia Catalana de l'Aigua
Demarcacio de Girona

Numero: 01845 / 2.204 / 2012
Data: 25-04-2012 Hora: 08:48:40

Registre de Sortida

Girona, 18 d'abril de 2012

Aquest document incorpora la firma digital avançada i la seva ubicació està al servidor amb nom Mabraca12 de la Seu Central de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Agència Catalana de l'Aigua

Ciutadans, 11
17004 Girona
Tel. 972 21 38 12
Fax 972 21 37 27
NIF Q 0801031 F
www.gencat.cat/aca

INFORME TÈCNIC

Expedient : **UDPH2012001440**
Peticionari : **Ajuntament de Cassà de la Selva**
Objecte : **Informe sobre l'Avanç del Pla de Millora Urbana del sector C.03 Gener-Casadevall**
Curs : **Torrent del Pas (Riera de la Resclosa)**
Municipi : **Cassà de la Selva (Gironès).**

Coordenades UTM: X = 489.816 Y = 4.637.823

L'ajuntament de Cassà de la Selva, amb data del registre d'entrada 5 d'abril de 2012, demana informe sobre l'Avanç del Pla de Millora Urbana del sector C.03 Gener-Casadevall.

ANTECEDENTS

El 25 de maig del 2007 l'ACA va informar favorablement el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cassà de la Selva (UDPH2006003082), amb la següent prescripció, entre d'altres:

1. *L'ordenació dels sectors de sòl urbà PMU-A07, PMU-A07B, PMU-A08, PMU-B03, PMU-B05, PMU-C01, PMU-C02, **PMU-C03**, PMU-C07, PMU-C08, PMU-C09 i la pràctica totalitat dels sectors de sòl urbanitzable estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants, o que discorren per l'interior, per tal de confirmar les propostes del planejament derivat i determinar, si calen, modificacions i/o actuacions d'infraestructura hidràulica i/o mesures de protecció passiva necessàries, segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agencia Catalana de l'Aigua el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídric i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'art. 6 del Reglament de la llei d'Urbanisme.*

   Quedaran exempts d'aquesta avaluació hidràulica els sectors que hagin estat objecte d'estudi en el "Pla Director d'Aigües Pluvials de Cassà de la Selva (PDAPCA). El planejament derivat d'aquest sectors incorporarà les obres d'infraestructura que es defineixen en Pla Director, que s'hauran d'executar conjuntament amb les d'urbanització del sector, i les mesures constructives de protecció passiva a adoptar.

   [...]

DOCUMENTACIÓ TÈCNICA

L'àmbit del sector C03 Gener-Casdevall està situat al nord de l'antiga carretera C-250. Limita: al sud, amb la façana de les edificacions confrontants amb el marge dret de la llera del torrent del Pas (o riera de la Resclosa), que es dins del perímetre delimitat; al nord, amb el carrer dels Àngels; a l'oest, amb el carrer Músic Coll; i a l'est, amb el carrer del Castell. La superfície és de 9.713,00m^2 .

Segons el Text refós del POUM de Cassà de la Selva, aprovat per la Comissió territorial d'Urbanisme de Girona el 15 de juliol de 2009, els terrenys del sector C03 Gener-Casadevall estan classificats com a sòl urbà no consolidat.

Els objectius d'ordenació són els següents:

- Donar continuïtat a la trama urbana residencial, tot substituint l'espai de quasi una hectàrea ocupat per antigues industries.
- Preveure un àmbit de zona verda a l'entorn de la riera de la Resclosa i obrir un nou vial entre el carrer del Castell i el del Músic Coll.
- Estudiar la possibilitat de localitzar un d'aparcament soterrat d'abast més general que el dels propis habitatges del sector .

El sistema viari (29,30% del sòl) inclou:

- un vial paral·lel a la riera de Resclosa entre el carrer del Castell i el carrer Músic Coll.
- Un altre vial d'ús restringit, amb traçat prolongació del carrer de la Conca, que facilitarà l'accés als edificis. Aquest vial s'eixampla cap a la cantonada entre el torrent i el carrer del Castell conformant una plaça pública.

L'espai ocupat per la llera del torrent del Pas i els terrenys confrontants (12,70% del sòl) es qualifica com a zona verda.

El sòl d'us privatiu constitueix el 58,00% de la superfície i es distribueix entre:

- Clau C :illes amb pati
- Clau E: agrupacions residencials amb filera
- Clau I: Residencial plurifamiliar en bloc.
- Clau I3: Residencial plurifamiliar en bloc aïllat

No es modifica l'edificabilitat. En total, està prevista la construcció de 68 habitatges: 40 de renda lliure, 9 de preu concertat i 19 de protecció oficial de règim general i concertat.

El sector es divideix en dos polígons:

- Polígon 1 PMU.C03.1, de 8.977,09m^2 de superfície, compren els antics terrenys industrials de Gener Casdevall SA i d'altres i l'espai ocupat per la riera de la Resclosa. Limita: al nord, amb el carrer dels Àngels; al sud, amb les construccions que confronten amb el marge esquerre de la llera de la riera; a l'est, amb el carrer del Castell; i a l'oest, amb el carrer Músic Coll i una parcel·la de sòl urbà consolidat.

- Polígon 2 PMU.C03.2, de 735,91m^2 de superfície, és una única parcel·la ocupada per un magatzem. Limita: al nord, amb el carrer del Àngels; a l'oest, amb el carrer Músic Coll; i al sud i est, amb parcel·les de sòl urbà consolidat.

Al punt *1.4.7. Divisió poligonal. Hidrologia* de la Memòria, es menciona que "*...el polígon 1 inclou la zona de protecció hidrològica de la riera de la Resclosa i que el desenvolupament definitiu restaran condicionats als resultats de l'avaluació del risc hidrològic. En el cas del polígon 2, aquest resta fora de la zona de protecció hidrològica de la riera i que es troba a una cota aproximadament 3 m per sobre del nivell de la llera, per el seu desenvolupament no es requerirà avaluació del risc hidrològic*".

CONSIDERACIONS GENERALS

El "Pla Director d'Aigües Pluvials de Cassà de la Selva (PDAPCA)", redactat l'any 2004 per l'ajuntament de Cassà de la Selva i informat per l'Agència Catalana de l'Aigua conjuntament amb el document del POUM (ref. UDPH2006003082) amb data 25 de maig de 2007, analitza el sistema de drenatge d'aigües pluvials del nucli urbà (col·lectors i eixos naturals) i defineix i valora les actuacions a executar amb l'objectiu de millorar el sistema. Aquest estudi ha estat el document marc que s'ha utilitzat fins ara per a projectar les xarxes de pluvials.

Els terrenys de la llera i els marges del torrent del Pas ocupen l'extrem sud del polígon 1 del sector C03 Gener-Casadevall al llarg d'un tram de 90,00m i, segons l'ordenació prevista, es qualifiquen com part integrant del sistema de zones verdes i espais lliures (Clau 2).

Aquesta proposta es coherent amb la protecció de l'espai fluvial i la reserva dels terrenys per a la construcció de la infraestructura hidràulica prevista al Pla director esmentat que, pel que fa aquest eix de drenatge, consisteix en:

10. Substituir l'últim tram de canalització dels torrents afluents del torrent del Pas, des del seu aiguabarreig fins al torrent del Pas per un col·lector de diàmetre superior. I Substituir també el tram de canalització del carrer del Músic Coll, entre el carrer de Josep Pla i el punt d'aiguabarreig d'ambdós torrents.
11. Substituir els col·lectors unitari existents al carrer del Músic Coll per un nou eix unitari (residuals i pluvials) amb dos sobreeixidors cap a la canalització dels torrents, un a l'alçada del carrer de Josep Pla i l'altre a l'alçada del Torrent de Pas.
12. Construir un nou sobreeixidor del Col·lector del carrer del Castell al torrent del Pas.
(...)
15. Augmentar la capacitat de desguàs de la llera del torrent del Pas en tot el tram que travessa el nucli urbà de Cassà fins a l'obra de pas sota la variant perquè pugui descarregar l'aportació de tots els eixos principals de drenatge de la vessant nord de la ciutat. Necessàriament, degut a les condicions de les rasants d'urbanització dels diferents passos existents sobre el torrent (carrer del Castell, carrer del Músic Coll, av. Antoni Gaudí, carrer del Castell florit, etc...) i al constrenyiment a que està sotmesa per la pressió de les edificacions existents en ambdós marges, amb especial incidència pel costat del marge esquerre, aquesta intervenció haurà de ser dura, amb la implantació d'una canalització de formigó.

Segons el Pla Director de drenatge, el cabal de dimensionament de la llera del torrent del Pas al seu pas per l'interior del PMU C03 Gener-Casadevall és de 38,05m³/s i la secció hidràulica de l'endegament de la llera que s'ha de construir té 4,00m d'amplada i 2,00m d'alçada. No obstant, els projectes constructius de la infraestructura hidràulica es redactaran seguint les "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" de juny de 2006 de l'Agència Catalana de l'Aigua.

El POUM de Cassà de la Selva informat per l'ACA inclou l'anàlisi de l'estat actual de les xarxes urbanes d'aigua potable i clavegueram i la quantificació dels recursos d'aigua necessaris per a desenvolupar tots els nous sectors urbanitzables així com la descripció de les actuacions necessàries per la millora o reforma de les xarxes municipals d'abastament i sanejament necessàries per a consolidar el sol urbà urbanitzable planificat. El document de l'Avanç del PMU C03 Gener-Casadevall que es redacti haurà de ser coherent amb les determinacions d'aquests documents annexos al POUM.

Segons la informació disponible, el grau de saturació de l'EDAR del sistema de sanejament de Cassà de la Selva-Llagostera és del 102% pel que fa al cabal i del 71% pel que fa a la càrrega contaminant. El cabal de disseny de la instal·lació és de 2.984,00m³/dia.

El Programa de Sanejament d'Aigües Residuals Urbanes (PSARU 2005) de l'Agència Catalana de l'Aigua inclou les obres d'ampliació de l'estació depuradora dins l'escenari 2006 – 2008 i l'eliminació d'aigües blanques al sistema en alta en l'escenari 2009-2014 (Actualització 2010).

CONCLUSIÓ

A partir de les consideracions anteriors, s'informa favorablement l'Avanç del PMU C.03 Gener-Casadevall, en el TM de Cassà de la Selva, amb les següents prescripcions a tenir en compte per a la redacció del document urbanístic definitiu:

1. La xarxa de drenatge superficial del sector haurà de ser concordant amb les determinacions del "Pla Director d'Aigües Pluvials de Cassà de la Selva (PDAPCA)".

2. L'espai que s'haurà d'ocupar amb l'endegament de la llera del torrent del Pas dins l'àmbit del PMU C03 Gener-Casadevall es delimitarà en el plànol d'ordenació com a sistema hidrogràfic i s'analitzarà la conveniència d'establir un àmbit independent coincident amb la superfície ocupada per la llera al llarg del nucli urbà per tal de facilitar l'execució de les obres d'endegament bé sigui d'acord amb les determinacions d'un Pla especial, una reparcel·lació econòmica entre els diversos sectors beneficiats, o la inclusió de les obres corresponents al tram confrontant amb terrenys del sector Gener-Casadevall entre les actuacions d'urbanització del sector.

3. Els projectes constructius de l'endegament de la llera i les obres de drenatge transversal es redactaran seguint les "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" de juny de 2006 de l'Agència Catalana de l'Aigua.

4. S'hauran de justificar i descriure documentalment, amb la conformitat expressa de les entitats gestores dels serveis municipals, les actuacions fora de l'àmbit del sector, les quals s'hauran d'incorporar i finançar dins del programa d'urbanització, relatives a les obres d'ampliació i millora de les xarxes d'abastament i clavegueram de titularitat municipal que siguin necessàries per mantenir les condicions tècniques de servei en les dues xarxes, reglamentàriament exigibles.

   El document farà referència a la fórmula i les garanties financeres per a l'execució d'aquestes obres complementaries de les d'urbanització, sigui directament pel promotor o d'acord amb els convenis que es puguin formalitzar entre aquest, les entitats titulars de les infraestructures respectives i l'ajuntament.

5. La connexió de la xarxa de clavegueram del sector al sistema de sanejament en alta de Cassà de la Selva-Llagostera resta condicionada a la construcció i posada en servei de les obres d'ampliació de l'EDAR, programades en el PSARU 2005.

6. Es podrà optar, si procedeix, fins la posada en servei de la infraestructura de sanejament en alta programada, per solucions per a l'eliminació de les aigües residuals al medi independents del sistema de sanejament municipal, el dimensionat i l'execució de les quals, no obstant, es podrà adaptar als programes de consolidació i l'ocupació del sol privat. L'atorgament de l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments al medi es resoldran en expedients independents, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per reial decret 849 / 1986, d'11 d'abril.

7. El document del PMU C03 Gener-Casadevall es remetrà per a informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Vist i plau
El Director
Per delegació (Resolució MAH/3699/2010, de 15 de novembre. DOGC5761 de 23.11.10)

La Tècnica de la unitat de gestió del DPH de la Demarcació territorial de Girona

Sònia Escobar Arráez

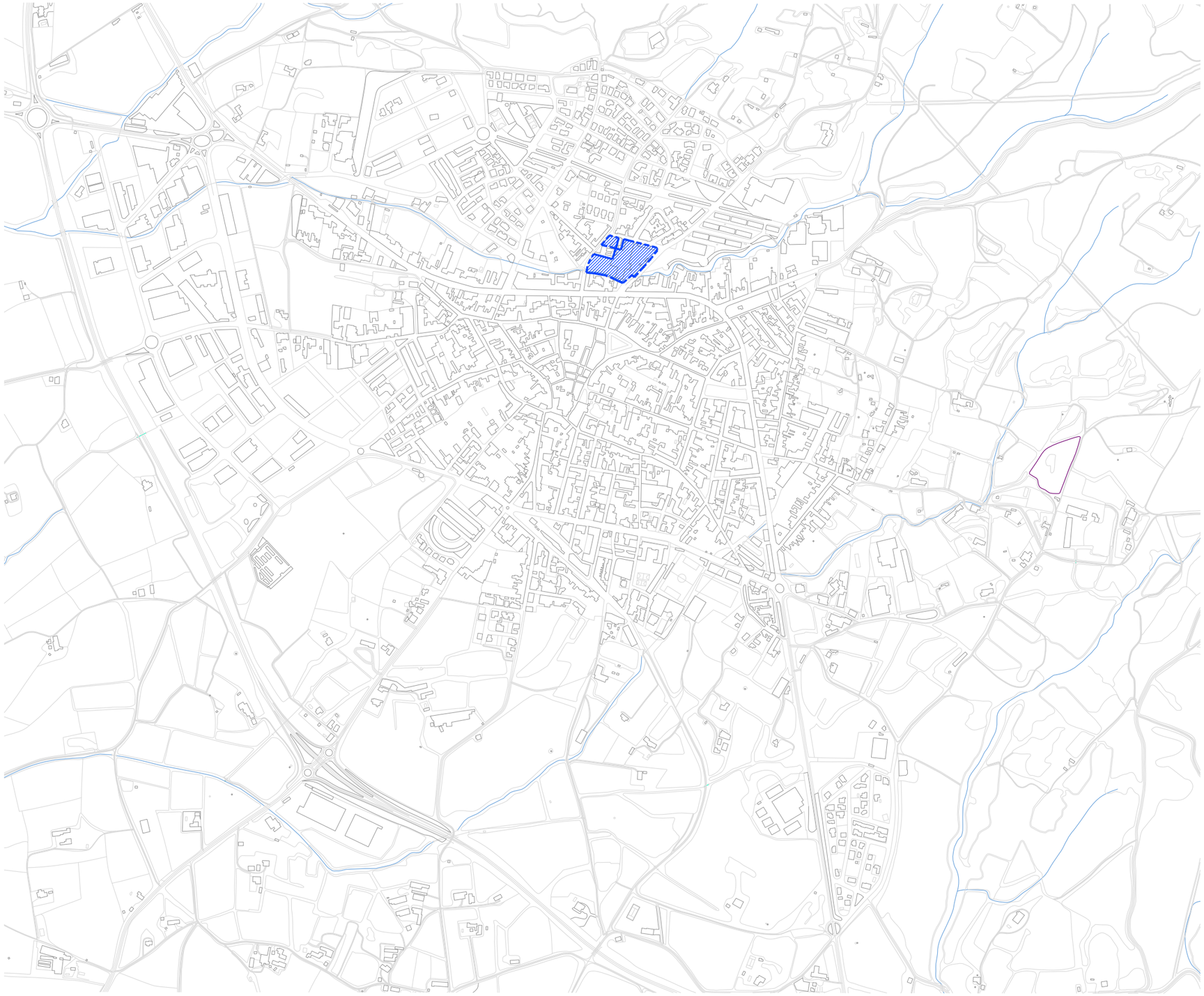
El Cap de la Demarcació Territorial de Girona

Alexandre Rocas Jordi

Girona, 19 d'abril de 2012

Aquest document incorpora la firma digital avançada i la seva ubicació està al servidor amb nom Mabraca12 de la Seu Central de l'Agència Catalana de l'Aigua.

6. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



situació e: 1/10000

Índex plànols

01	situació	e: 1/1000
02	emplaçament	e: 1/2000
03	topogràfic	e: 1/1000
04	ortofotomapa	e: 1/1000
05	cadastral	e: 1/500
06	usos del sòl, edificacions i infraestructures	e: 1/1000
07	geomorfològic i riscos naturals	e: 1/-
08	estructura de la propietat	e: 1/1000
09	planejament vigent	e: 1/1000
10	divisió poligonal	e: 1/1000
11	divisió poligonal. estructura de la propietat	e: 1/1000
12	zonificació	e: 1/1000
13	ordenació detallada	e: 1/1000
14	emplaçament xarxa viària i espais lliures	e: 1/1000
I01	serveis. xarxa d'aigua potable	e: 1/1000
I02	serveis. xarxa de BT i MT	e: 1/1000
I03	serveis. xarxa d'enllumenat públic	e: 1/1000
I04	serveis. xarxa de telecomunicacions	e: 1/1000
I05	serveis. xarxa de gas canalitzat	e: 1/1000
I06	serveis. xarxa d'aigües plujanes	e: 1/1000
I07	serveis. xarxa de clavegueram	e: 1/1000

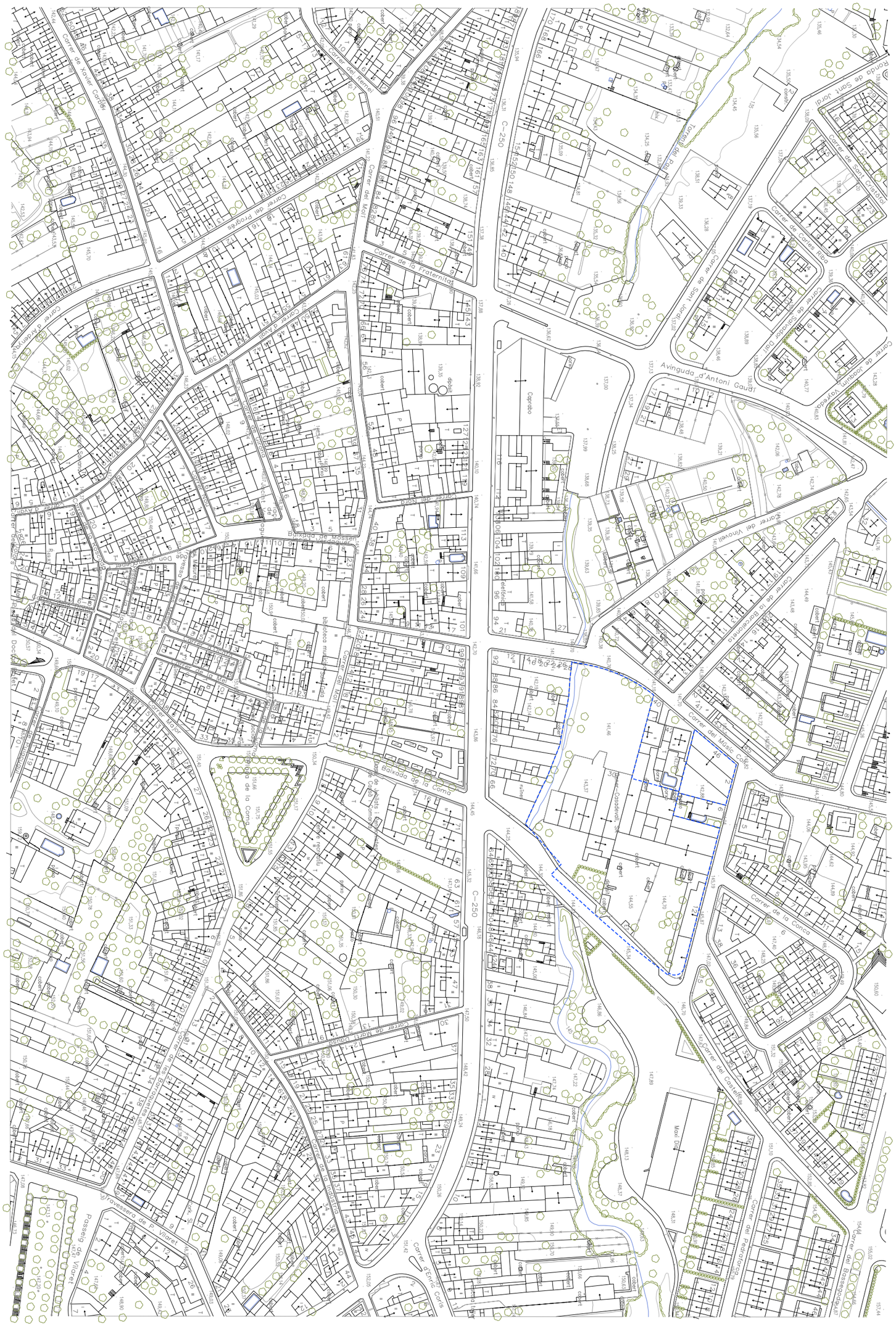
ÀMBIT PMU

situació
e: 1/1000
gironа juliol 2012

adrià feliu campistol . arquitecte
promotor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall
cassà de la selva. gironès

avanç pla de millora urbana. text refós
PMU C03 Gener-Casadevall

01


Avinguda d'Antoni Gaudí
Sagrada Família
Carrer de Mallorca
Carrer de Provença
Carrer del Rosselló
Carrer de Sardenya
Carrer de Còrsega
Carrer de Xuclà
Carrer de Xavier Cugat
Carrer de Ramon Turró
Carrer de la Diputació
Carrer de la Marina
Carrer de la Fraternitat
Carrer del Mont
Carrer del Rosari
Carrer de Sant Jordi
Carrer de Sant Antoni Maria Claret
Carrer de Sant Quintí
Carrer de Sant Lluís
Carrer de Sant Ramon
Carrer de Sant Hermenegild
Carrer de Sant Eudald
Carrer de Sant Climent
Carrer de Sant Antoni
Carrer de Sant Agustí
Carrer de Sant Adrià
Carrer de Roger de Flor
Carrer de Roger de Llúria
Carrer de Rocafort
Carrer de Provença
Carrer de Pau Claris
Carrer de Pamplona
Carrer de Padilla
Carrer de Padilla
Carrer de Pallars
Carrer de Pallars
Carrer de Pallars

03 avanç pla de millora urbana, text refós

PMU C03 Gener-Casadevall

cassà de la selva, gironès promotor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall cadiá feliu campdelol . arquitecte glionna juliol 2012

topogràfic

e: 1/1000

ÀMBIT PMU

topogràfic e: 1/1000

ortofotomapa e: 1/1000

ÀMBIT PMU

04

avanç pla de millora urbana. text refós

PMU C03 Gener-Casadevall

cassà de la selva. gironés promotor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall adrià fellp camplstol . arquitecte

ortofotomapa

e: 1/1000

girona juliol 2012

cadastral
e: 1/500
girona juliol 2012

adrià felip campistol . arquitecte
cassà de la selva. gironés promotor: Lluis Rich, Enric Gener, Jose Casadevall

avanç pla de millora urbana. text refós
PMU C03 Gener-Casadevall

05

cadastral e: 1/500

ÀMBIT PMU

usos del sòl, edificacions i infraestructures
e: 1/1000

avanç pla de millora urbana. text refós
PMU C03 Gener-Casadevall

cassà de la selva, gironès gironès promotor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall adrià fellp campistol . arquitecte girona juliol 2012

06

usos del sòl I Infraestructures existents e: 1/1000

Llegenda

- Sòl amb ús industrial
- Sòl públic - vialitat
- Edificació existent amb ús industrial
- Cobert
- Edificació existent amb ús d'oficines
- Estació transformadora
- Dipòsit
- Riera
- xarxa existent aigua potable
- xarxa existent BT aèria convencional
- xarxa existent BT aèria trenada
- xarxa existent BT soterrada
- xarxa existent gas canalitzat
- xarxa existent plujanes
- canonada existent clavegueram

ÀMBIT PMU

geomorfològic e: 1/10000

hidrologia e: 1/2000

Qc — Crostes de calitx. Plistocè.

Ggdp — Granodiorites porfiriques. Carbonifer-Permià.

NPgg — Graves amb matriu sorrenca. Pliocè.

mc_ÇOgq — Cornianes, esquists i fil·lites pigallades. Materials de la unitat Çogq afectats per metamorfisme de contacte. Edat del metamorfisme: Carbonifer-Permià.

IGC Institut Geològic de Catalunya

Institut Geològic de Catalunya
Base Geològica 1:50 000 (BG50Mv01r01)
Maig 2007

llegenda

(1T) sistema viari territorial
domini de la via
afectació de l'edificació

(1C) sistema viari rural
camins principals
camins secundaris
ruta de Les Gavarres
traça del carrilet

(1A) sistema viari d'aparcament

(1) sistema viari urbà

(2) sistema de places, parcs i jardins

(2H) sistema hidrologic
domini 5m.
policia del sistema 100m.

(3) sistema d'equipaments comunitaris

(4) Sistema de Serveis Tècnics

SU Sòl Urbà
SUD / SUND Sòl Urbanitzable
Àmbit de PEIN
Límit de Terme Municipal

ÀMBIT PMU

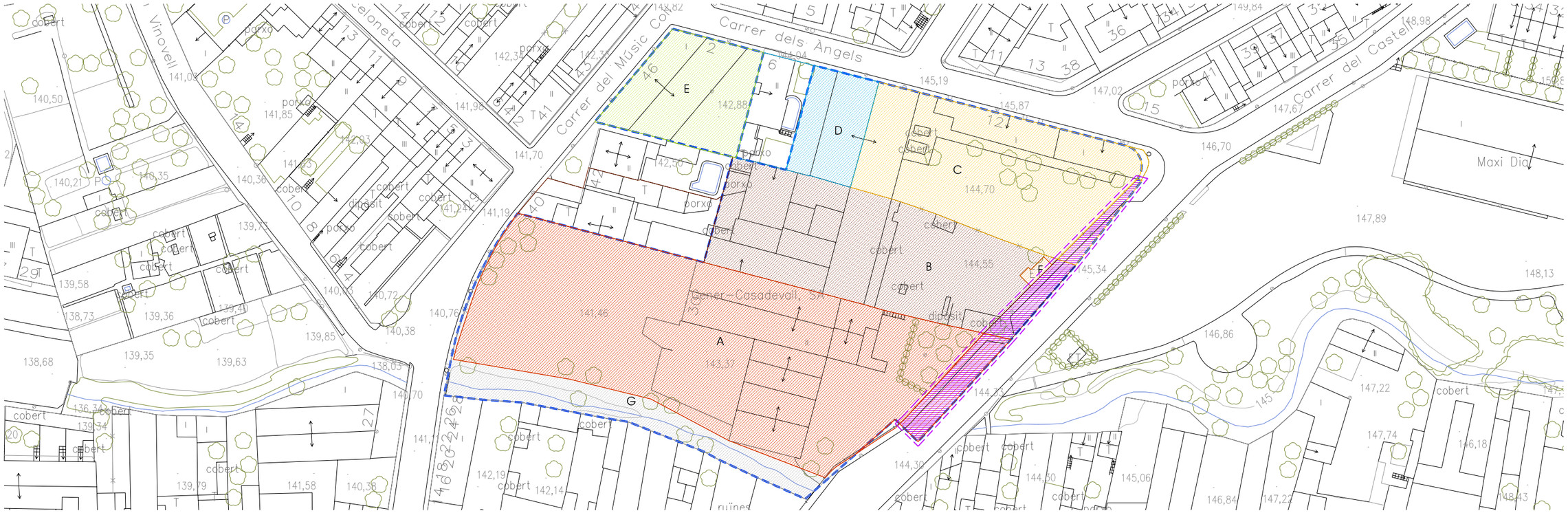
geomorfològic i riscos naturals

e: 1/-

adrià fellp camplstol . arquitecte gIrona juliol 2012
motor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall cassà de la selva. gIronès pro

avanç pla de millora urbana. text refós
PMU C03 Gener-Casadevall

07



estructura de la propietat e: 1/1000

Finques inicials

Sòl privat

	Finca	Propietari	Percentatge partic.	Referència cadastral	Sòl dins àmbit s/ topogràfic*	% sòl dins PMU	Sòl fora PMU s/ topogràfic	Sòl total s/ topogràfic	Sòl total s/ cadastre	Sòl total s/ registre
	Finca A	Enric Gener Gelabert	50.00%	9878005DG8397N0001HZ	4193.93 m2	46.14%	-	4193.93 m2	4017.00 m2	4400.00 m2
		José Casadevall Malloquí	50.00%							
	Finca B	Avintos - 76 SL	100.00%	9878004DG8397N0001UZ	1971.99 m2	21.70%	592.15 m2	2564.14 m2	2446.00 m2	1196.00 m2
	Finca C	Concepción Rodà Viader	100.00%	9878003DG8397N0001ZZ	1757.46 m2	19.34%	-	1757.46 m2	1692.00 m2	1870.00 m2
	Finca D	Lluís Rich Bosch	100.00%	9878002DG8397N0001SZ	407.69 m2	4.49%	315.21 m2	722.90 m2	731.00 m2	737.10 m2
	Finca E	Lluís Rich Bosch	100.00%	9878001DG8397N0001EZ	735.91 m2	8.10%	-	735.91 m2	738.00 m2	737.10 m2
	Finca F	FECSA-ENDESA	100.00%	9878007DG8397N0001AZ	21.95 m2	0.24%	-	21.95 m2	22.00 m2	- m2
		Subtotals			9088.93 m2	100.00%	907.36 m2	9996.29 m2	9646.00 m2	- m2

Sòl públic

	Finca	Propietari	Percentatge partic.	Sòl dins àmbit s/ topogràfic	Sòl fora PMU s/ topogràfic	Sòl total s/ topogràfic
	Finca G	Sòl públic	100.00%	624.07 m2	-	624.07 m2
		Subtotals		624.07 m2	-	624.07 m2

	TOTAL	9713.00 m2

*S'hi inclouen les superfícies corresponents a cessions avançades
Les superfícies cadastrals no inclouen aquestes cessions

Cessions avançades de sòl

Cessions avançades corresponents al Polígon 1

Superfície	343.48 m²

Cessions avançades corresponents al Polígon 2

Superfície	25.00 m²

Total cessions avançades

Superfície	368.48 m²

ÀMBIT PMU

estructura de la propietat

e: 1/1000

adrià fellp camplstol . arquitecte

girona juliol 2012

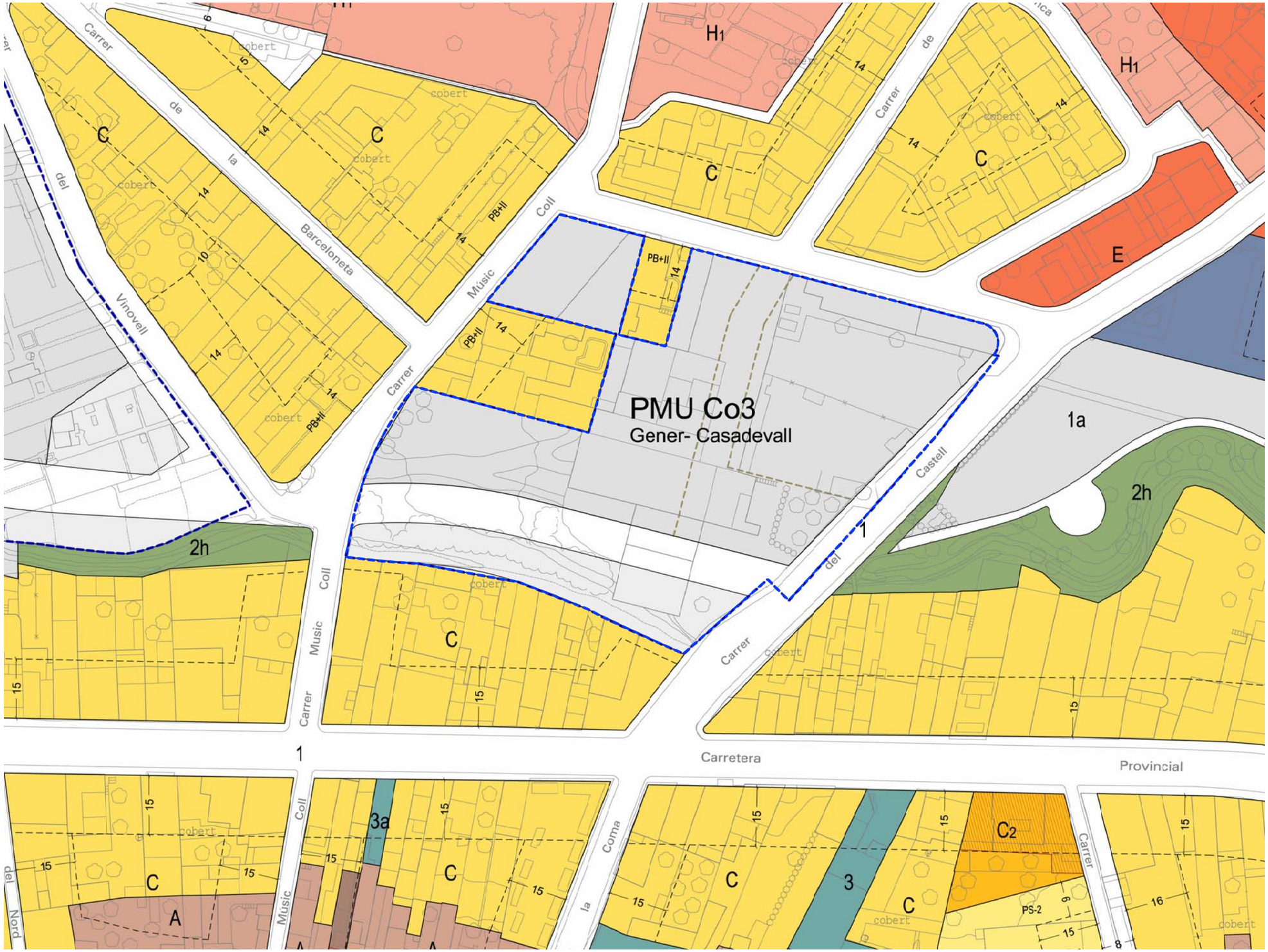
promotor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall

cassà de la selva, girona

avanç pla de millora urbana. text refós

PMU C03 Gener-Casadevall

08



SÒL URBÀ
PLA DE MILLORA URBANA
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

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

SISTEMES
1. sistema viari urbà
1A. sistema d'aparcaments
1T. sistema viari territorial
viari no vinculant
2. places, parcs i jardins
2H. sistema hidrològic
3. sistema d'equipaments
4. sistema de serveis urbans

Edificis del Catàleg del Patrimoni

ÀMBIT PMU

planejament vigent e: 1/1000

planejament vigent
e: 1/1000
adrià fellp camplstol . arquitecte gIrona juliol 2012
promotor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall
cassà de la selva. gironès

avanç pla de millora urbana. text refós
PMU C03 Gener-Casadevall
09

división poligonal e: 1/1000

	Divisió Poligonal	
	Polígon	Superfície
	Polígon 1	8952.09 m2
	Polígon 2	760.91 m2
	Total àmbit	9713.00 m2

	Cessions avançades de sòl
	Cessions avançades corresponents al Polígon 1
Superfície	343.48 m²
	Cessions avançades corresponents al Polígon 2
Superfície	25.00 m²
	Total cessions avançades
Superfície	368.48 m²

ÀMBIT PMU

divisió poligonal

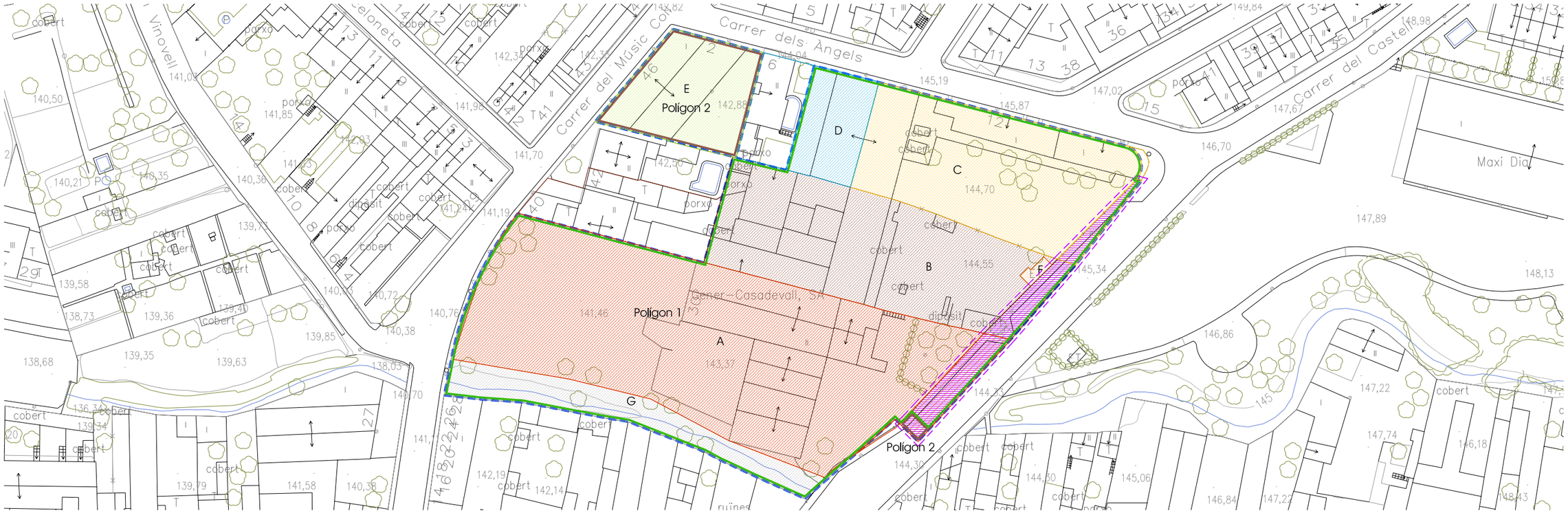
e: 1/1000

cassà de la selva. gironès promotor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall adrià feliu campistol . arquitecte girona juliol 2012

avanç pla de millora urbana. text refós

PMU C03 Gener-Casadevall

10



divisió poligonal. estructura de la propietat e: 1/1000

promotor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall adrià felip campistol . arquitecte girona juliol 2012

divisió poligonal. estructura de la propietat e: 1/1000

Divisió Poligonal. Estructura de la propietat

Polígon 1

Sòl privat

Finca	Propietari	Percentatge partic.	Referència cadastral	Sòl dins àmbit s/ topogràfic	% sòl net dins pol.	Cessions avançades
Finca A (part)	Enric Gener Gelabert	50.00%	9878005DG8397N0001HZ	4168.93 m2	50.06%	157.04 m2
	José Casadevall Mallorquí	50.00%				
Finca B	Avintos - 76 SL	100.00%	9878004DG8397N0001UZ	1971.99 m2	23.68%	118.16 m2
Finca C	Concepción Rodà Vlader	100.00%	9878003DG8397N0001ZZ	1757.46 m2	21.10%	68.28 m2
Finca D	Lluís Rich Bosch	100.00%	9878002DG8397N0001SZ	407.69 m2	4.90%	
Finca F	FECSA-ENDESA	100.00%	9878007DG8397N0001AZ	21.95 m2	0.26%	
	Subtotal privat			8328.02 m2	100.00%	343.48 m2

Sòl públic

Finca	Propietari	Percentatge partic.	Sòl dins àmbit s/ topogràfic		
Finca G	Sòl públic	100.00%	624.07 m2		
	Subtotal públic		624.07 m2		
	Subtotal polígon		8952.09 m2		343.48 m2

Polígon 2

Sòl privat

Finca	Propietari	Percentatge partic.	Referència cadastral	Sòl dins àmbit s/ topogràfic	% sòl net dins pol	Cessions avançades*
Finca A (part)	Enric Gener Gelabert	50.00%	9878005DG8397N0001HZ	25.00 m2	3.29%	
	José Casadevall Mallorquí	50.00%				
Finca E	Lluís Rich Bosch	100.00%	9878001DG8397N0001EZ	735.91 m2	96.71%	
	Subtotal privat			760.91 m2	100.00%	25.00 m2
	Subtotal polígon			760.91 m2	100.00%	25.00 m2

TOTAL	9713.00 m2

*Cessió avançada de la Finca A vinculada al Polígon 2

Cessions avançades de sòl

Cessions avançades corresponents al Polígon 1

Superfície	343.48 m²

Cessions avançades corresponents al Polígon 2

Superfície	25.00 m²

Total cessions avançades

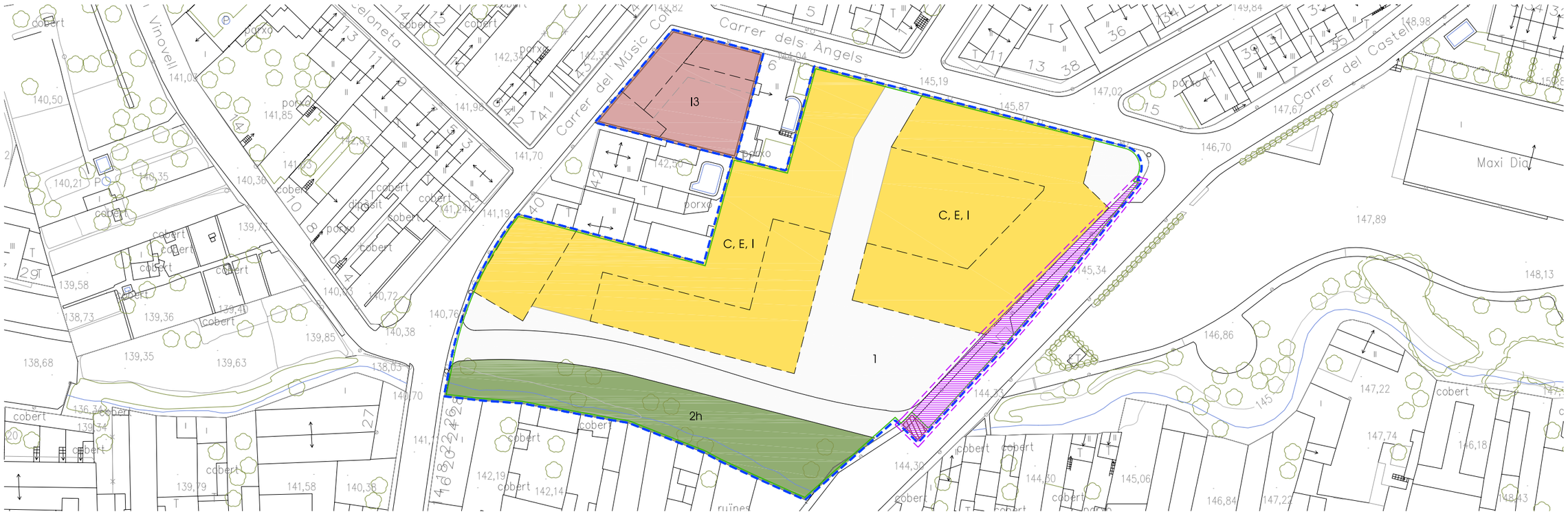
Superfície	368.48 m²

ÀMBIT PMU

avanç pla de millora urbana. text refós

PMU C03 Gener-Casadevall

cassà de la selva. gironès



zonificació e: 1/1000

POLÍGON 1

Sòl privat

zona	clau	% sòl polígon	sòl (m²s)	sostre (m²)
C, E, I	Clau C, E, I	54.70%	4897.09	8392.00
Subtotal		54.70%	4897.09	8392.00

Sòl públic

zona	clau	% sòl polígon	sòl (m²s)	sostre (m²)
Sistema viari	Clau 1	31.52%	2821.45	-
Zones verdes i espais lliures	Clau 2h	13.78%	1233.55	-
Subtotal		45.30%	4055.00	-
TOTAL POLÍGON		100.00%	8952.09	8392.00

POLÍGON 2

Sòl privat

zona	clau	% sól polígon	sòl (m²s)	sostre (m²)
Res. plurlf. en bloc aïllat	Clau I3	96.71%	735.91	350.00
Subtotal		96.71%	735.91	350.00

Sòl públic

zona	clau	% sòl polígon	sòl (m²s)	sostre (m²)
Sistema viari Zones verdes i espais lliures	Clau 1 Clau 2	3.29%	25.00	-
Subtotal		3.29%	25.00	-
TOTAL POLÍGON		100.00%	760.91	350.00

ÀMBIT PMU

Sòl privat

zona	clau	% sòl	sòl (m²s)	sostre (m²)
C, E, I	Clau C, E, I	58.00%	5633.00	8742.00
Subtotal		58.00%	5633.00	8742.00

Sòl públic

zona	clau	% sòl	sòl (m²s)	sostre (m²)
Sistema viari	Clau 1	29.3%	2846.45	-
Zones verdes I espals lllures	Clau 2h	12.7%	1233.55	-
Subtotal		42.00%	4080.00	-
TOTAL PMU		100.00%	9713.00	8742.00

GENER - CASADEVALL	PMU C.03
Àmbit (m²)	9713
SÒL PRIVAT (m²) màxims	58.00% 5633
SÒL PÚBLIC (m²) mínims	42.00% 4080
Zones verdes i espais lliures (2)	12.70%
Viari (1)	29.30%
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	8742 0.90
Densitat (habitatges/ha)	70
Nombre màxim d'habitatges (hab)	68

Cessions avançades de sòl

Cessions avançades corresponents al Polígon 1

Superfície	343.48 m²

Cessions avançades corresponents al Polígon 2

Superfície	25.00 m²

Total cessions avançades

Superfície	368.48 m²

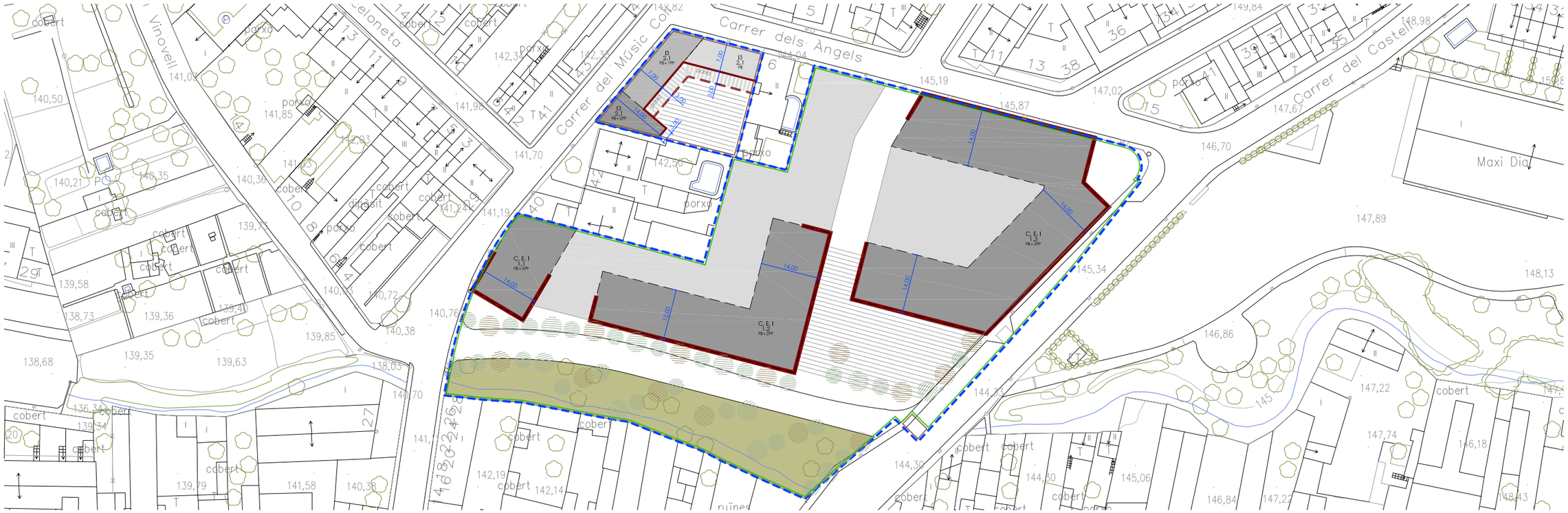
ÀMBIT PMU

zonificació
e: 1/1000
girona juliol 2012

promotor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall
adrià feliu camplstol . arquitecte
cassà de la selva. gironés

avanç pla de millora urbana. text refós
PMU C03 Gener-Casadevall

12



ordenacló detallada e: 1/1000

ORDENACIÓ DETALLADA

PMU C03 Gener Casadevall

Cassà de la Selva

Àmbit PMU			**9713,00**
Sostre màxim admissible			**8742,00**
Polígon 1			
	Ús	Clau	Total
	Residencial		
Bloc 1.1	Residencial	C, E, I	972,33
Bloc 1.2	Residencial	C, E, I	2953,35
Bloc 1.3	Residencial	C, E, I	3154,32
		Subtotal	7080,00
	Comercial		
Bloc 1.1	Comercial	C, E, I	0,00
Bloc 1.2	Comercial	C, E, I	0,00
Bloc 1.3	Comercial	C, E, I	1312,00
		Subtotal	1312,00
		Totals	8392,00
Polígon 2			
	Ús	Clau	Total
Bloc 2.1	Residencial	I3	350,00
		Totals	**350,00**
		Total àmbit	**8742,00**

ordenació del sòl

NO VINCULANT
intensitat edificatòria
l edificació

ÀMBIT PMU

ordenació detallada

e: 1/1000

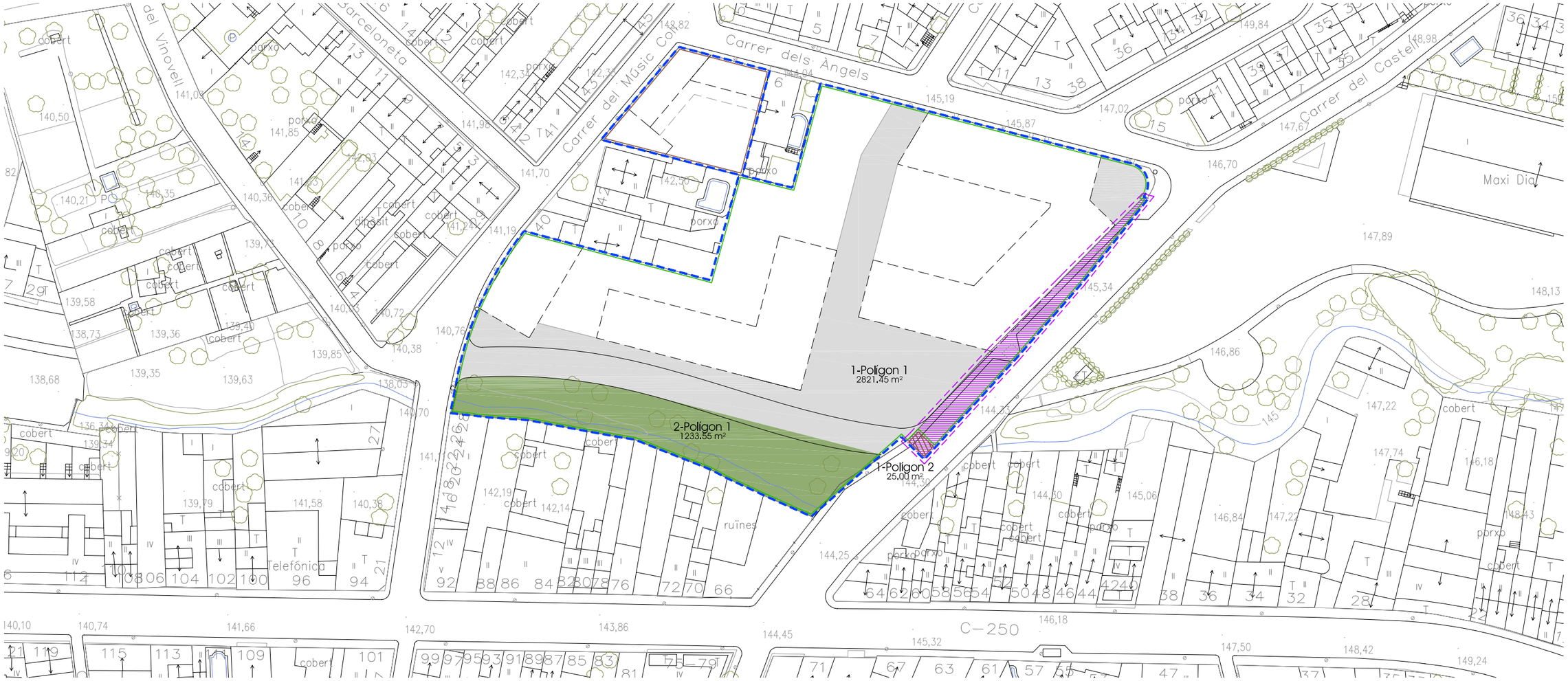
promotor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall
adrià feliu campistol . arquitecte
girona juliol 2012

cassà de la selva. gironés

avanç pla de millora urbana. text refós

PMU C03 Gener-Casadevall

13



emplaçament xarxa viària i espais lliures e: 1/1000

	Cessions sòl públic	
	Polígon 1	
	Sòl públic	Superfície
	1. Vials	2821.45 m²
	2. Espais lliures	1233.55 m²
	Total	4055.00 m²
	Polígon 2	
	Sòl públic	Superfície
	1. Vials	
	2. Espais lliures	25.00 m²
	Total	25.00 m²
	PMU C03 Gener - Casadevall	
	Sòl públic	Superfície
	1. Vials	2846.45 m²
	2. Espais lliures	1233.55 m²
	TOTAL SECTOR	4080.00 m²

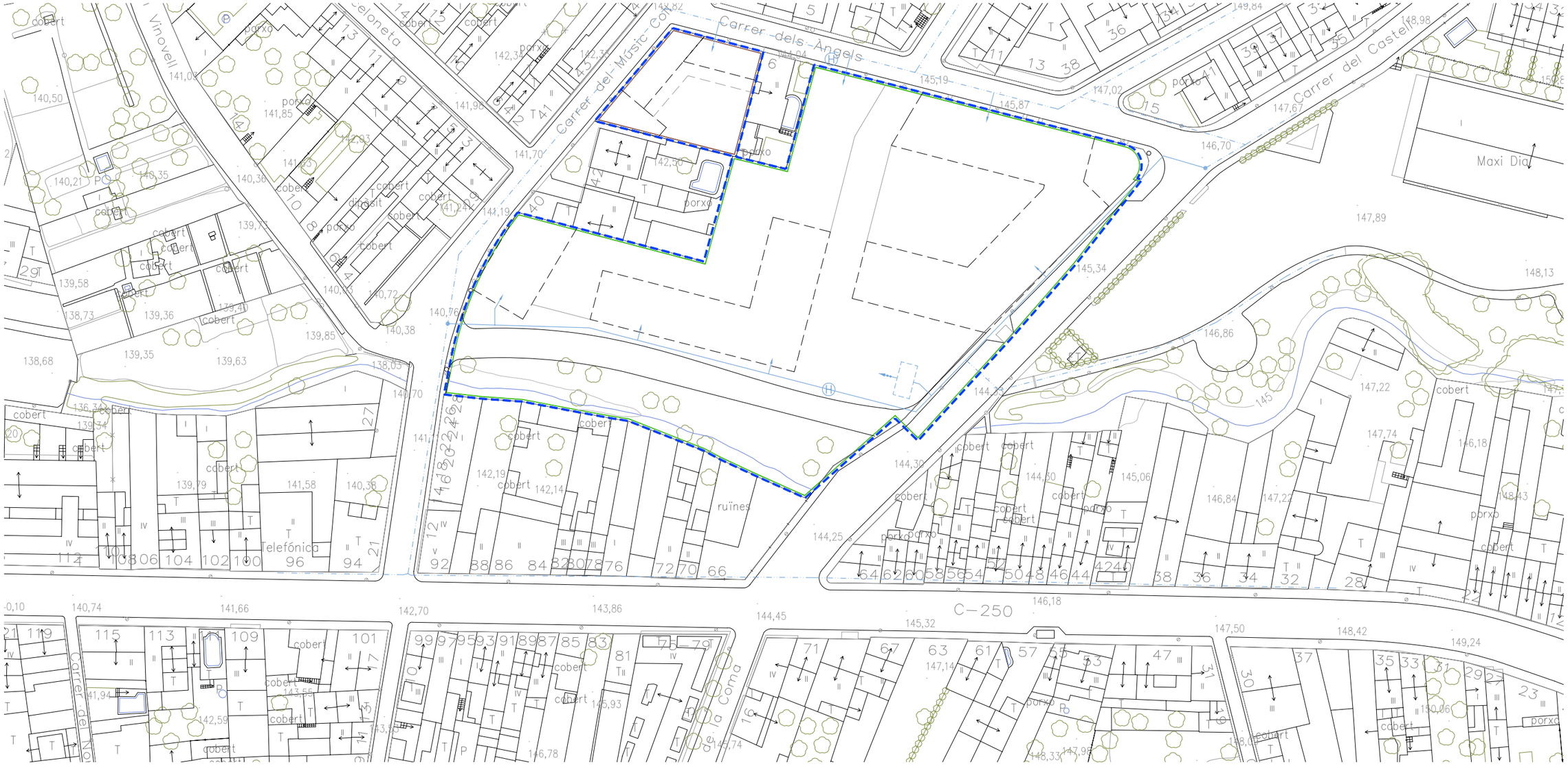
Cessions avançades de sòl	
Cessions avançades corresponents al Polígon 1	
Superfície	343.48 m²
Cessions avançades corresponents al Polígon 2	
Superfície	25.00 m²
Total cessions avançades	
Superfície	368.48 m²

ÀMBIT PMU

avanç pla de millora urbana. text refós
PMU C03 Gener-Casadevall

cassà de la selva. gironès promotor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall adrià feliu campistol . arquitecte girona juliol 2012

emplaçament xarxa viària i espais lliures e: 1/1000



xarxa d'aigua potable e: 1/1000

Llegenda xarxa aigua potable

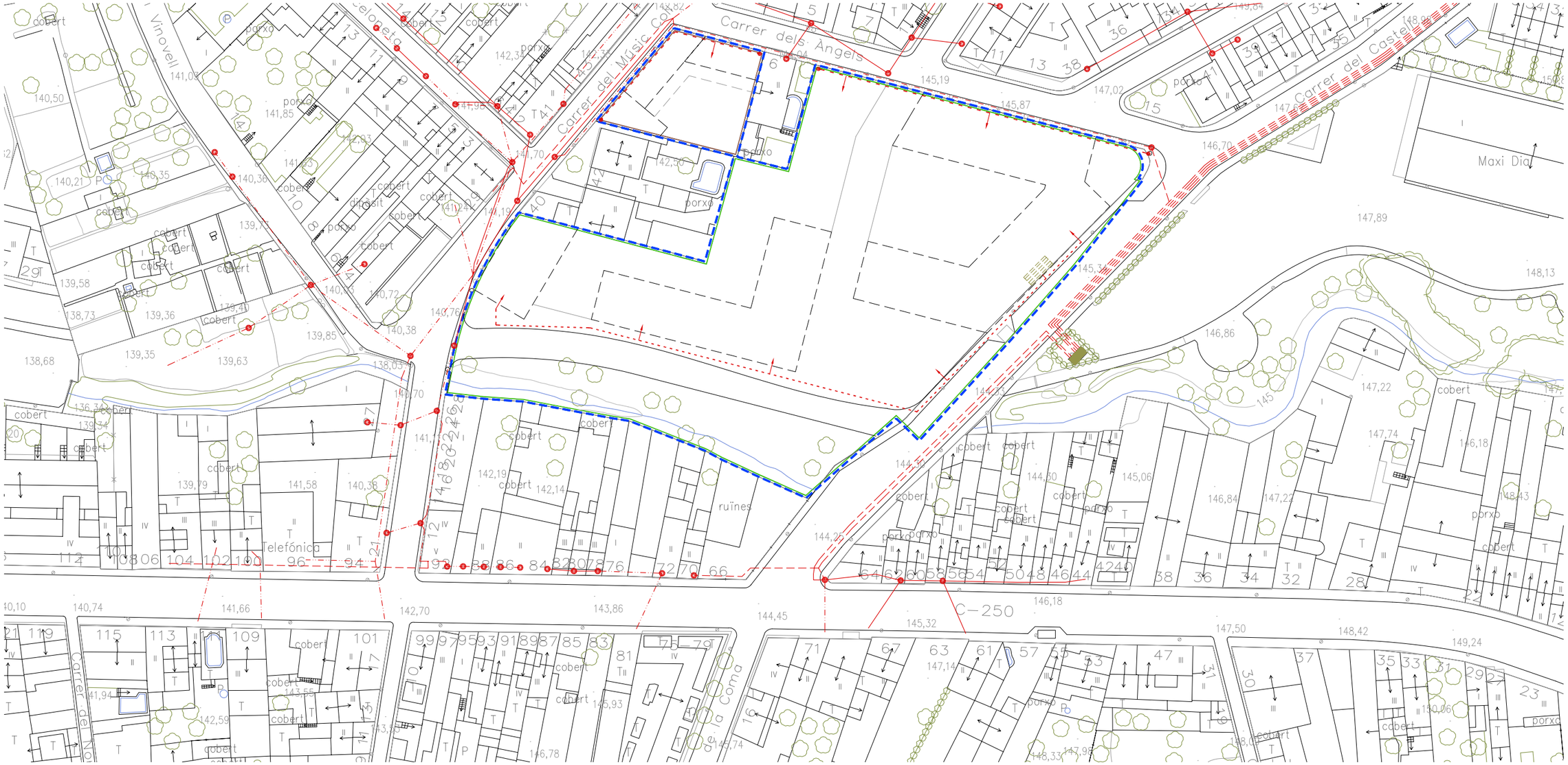
- xarxa existent
- canonada de polietilé a instal·lar
- escomesa aigua potable
- escomesa reg
- hidrant
- dipòsit de recollida de plujanes

ÀMBIT PMU

serveis. xarxa d'aigua potable
e: 1/1000
adrià felip campistol . arquitecte girona juliol 2012
promotor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall cassà de la selva. girona

avanç pla de millora urbana. text refós
PMU C03 Gener-Casadevall

101



xarxa de baixa i mitja tensió e: 1/1000

Llegenda baixa i mitja tensió

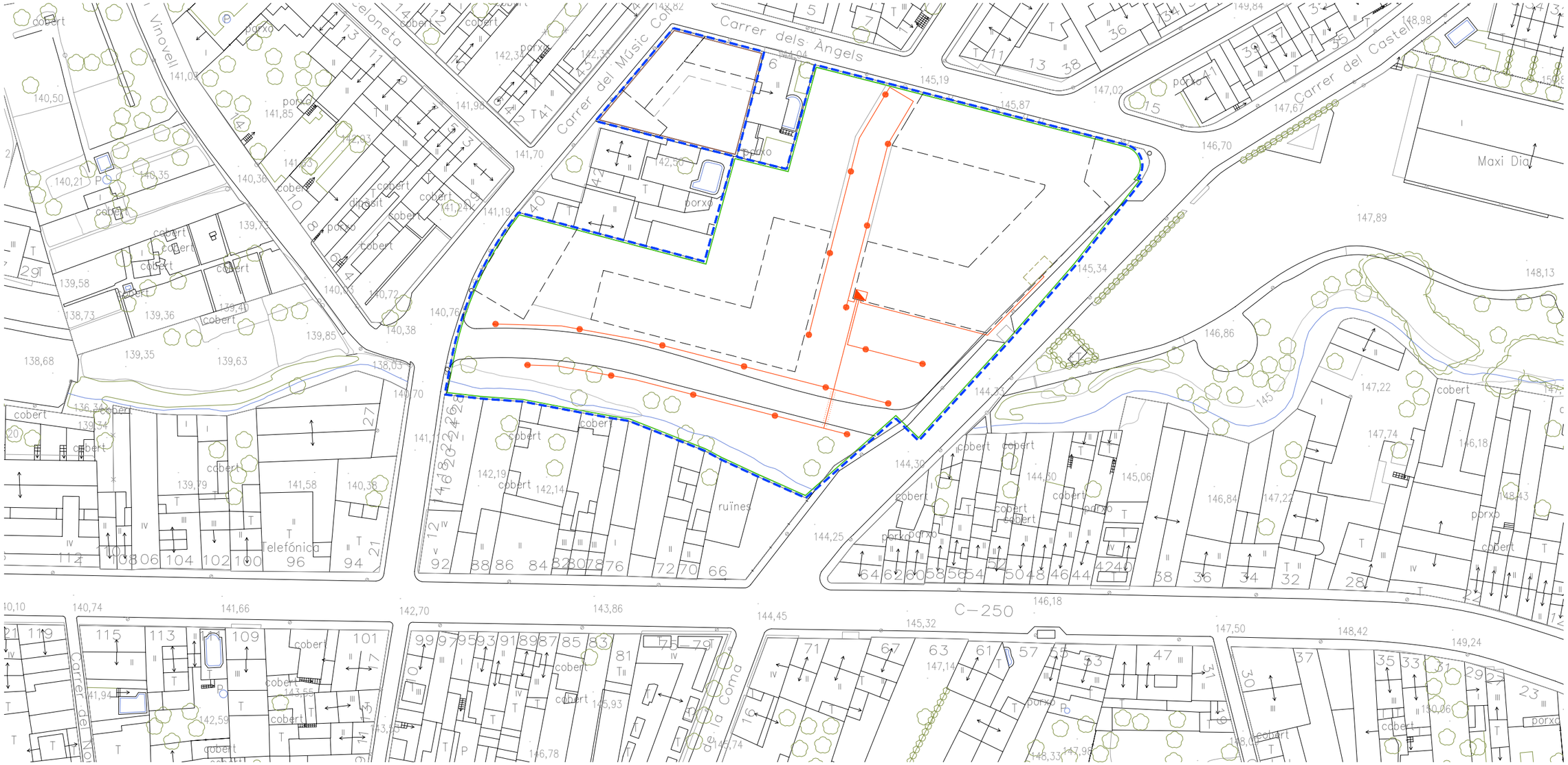
- xarxa existent aèria convencional
- xarxa existent aèria trenada
- xarxa existent soterrada
- centre de transformació existent
- tram xarxa existent a soterrar
- xarxa nova instal·lació soterrada
- centre de transformació existent a traslladar

ÀMBIT PMU

avanç pla de millora urbana. text refós
PMU C03 Gener-Casadevall

I02

serveis. xarxa de BT i MT
e: 1/1000
adrià felip campistol . arquitecte
girona juliol 2012
promotor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall
cassà de la selva, girona



xarxa d'enllumenat públic e: 1/1000

Llegenda enllumenat públic

- columna h=4 m.
- traçat línia elèctrica
- passatubs sota vial
- quadre de protecció, maniobra i comptatge

La xarxa cumplirà els requeriments establerts al Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

ÀMBIT PMU

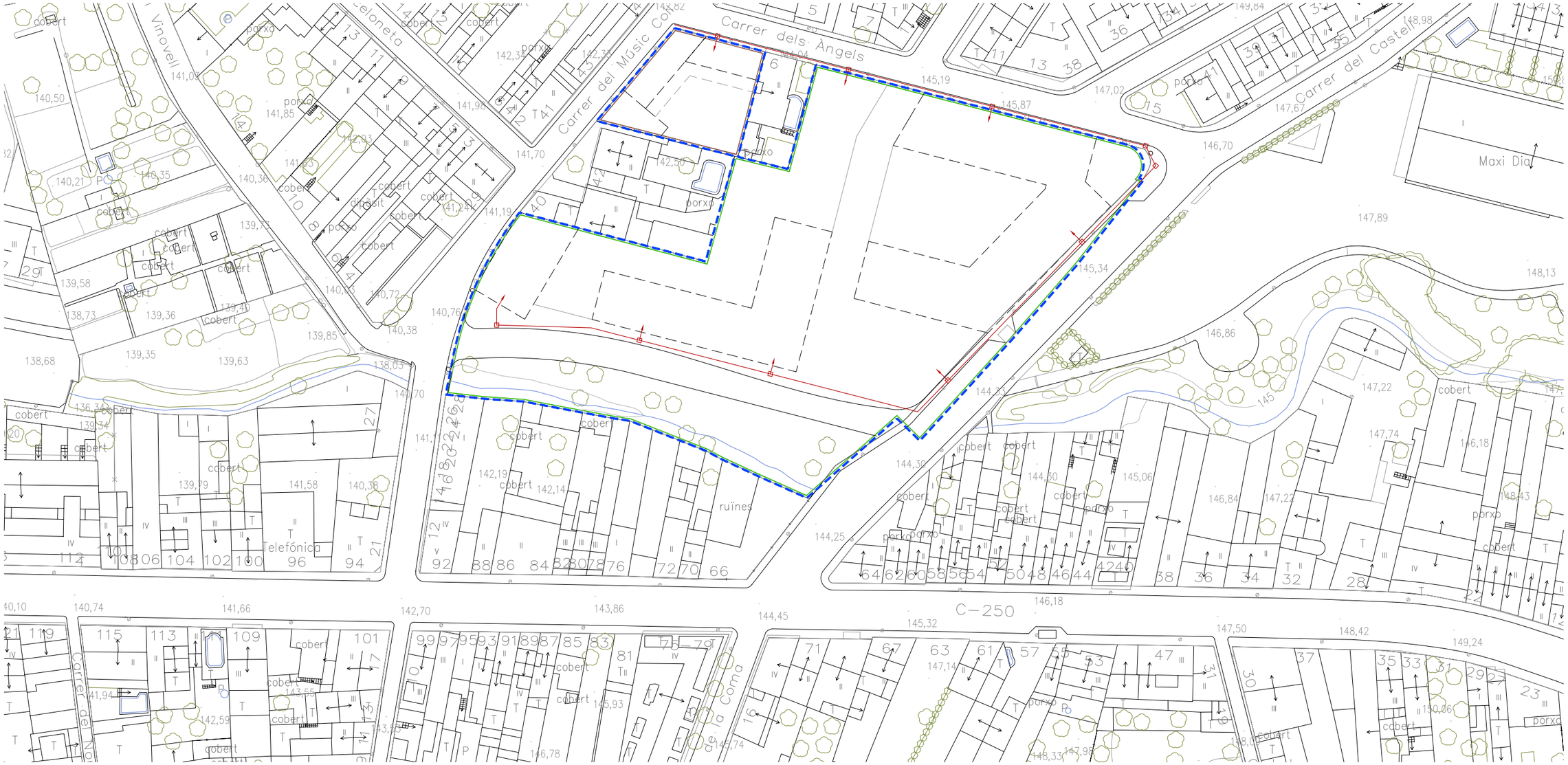
serveis. xarxa d'enllumenat públic
e: 1/1000

adrià fellp camplstol . arquitecte girona juliol 2012

cassà de la selva. gironès promotor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall

avanç pla de millora urbana. text refós
PMU C03 Gener-Casadevall

I03



xarxa de telecomunicacions e: 1/1000

Llegenda telecomunicacions

- xarxa distribució
- escomesa servei
- passatubs sota vial
- arqueta de interconnexió / derivació

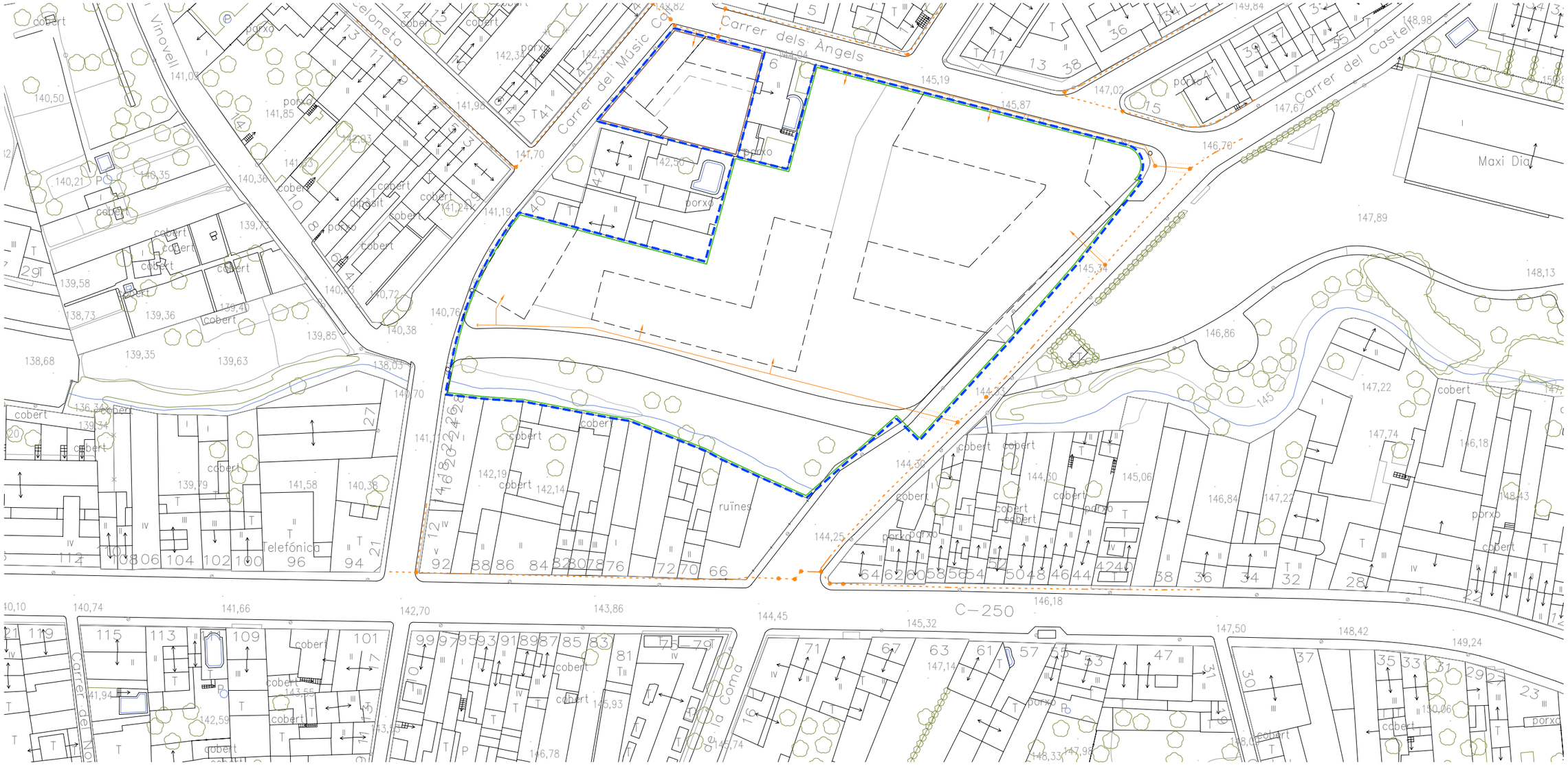
ÀMBIT PMU

serveis. xarxa de telecomunicacions
e: 1/1000
adrià fellp camplstol . arquitecte
girona juliol 2012

promotor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall

avanç pla de millora urbana. text refós
PMU C03 Gener-Casadevall
cassà de la selva. girona

104



xarxa de gas canalitzat e: 1/1000

Llegenda xarxa gas canalitzat

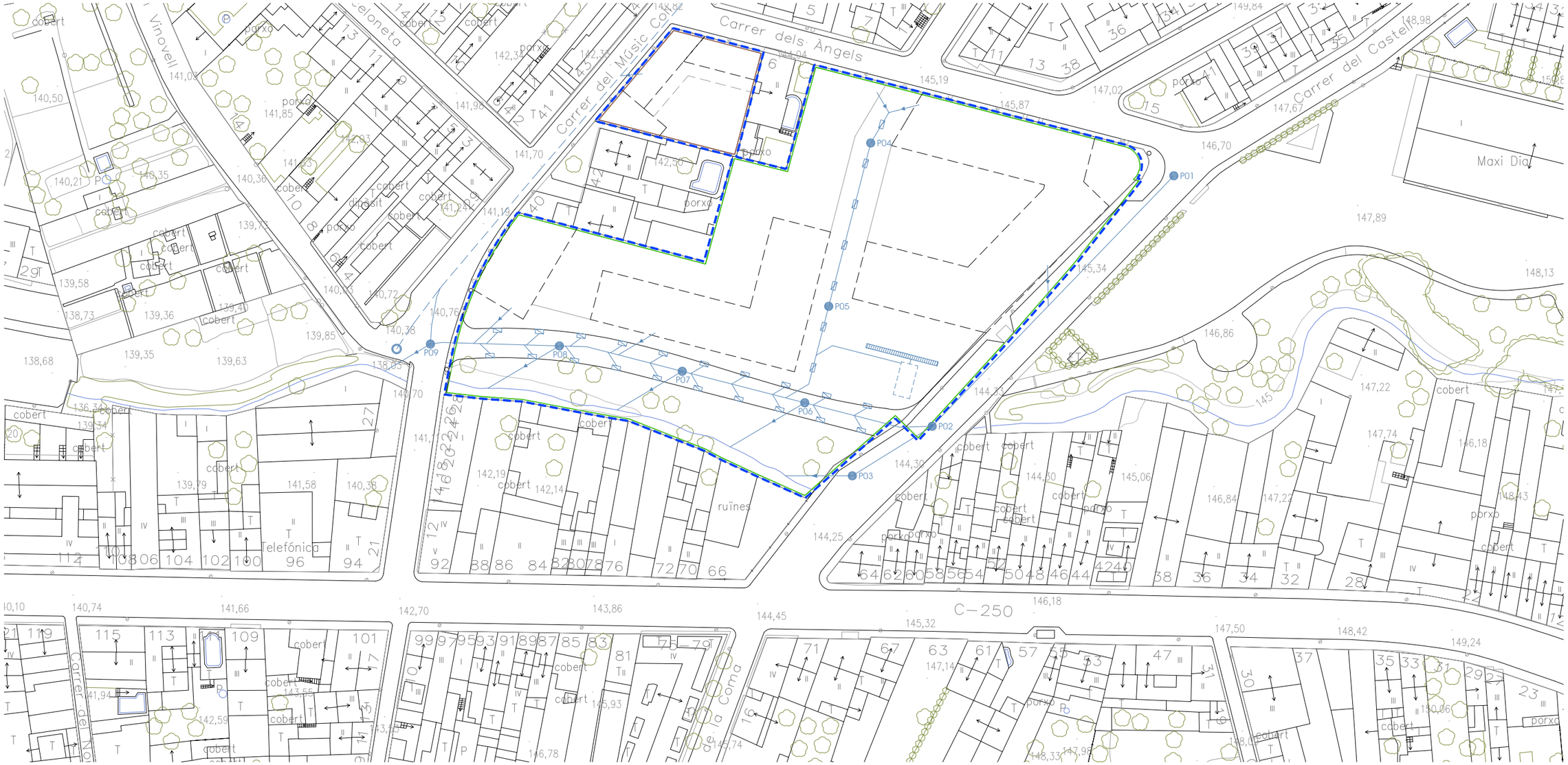
- xarxa existent
- canonada de polietilé a instal·lar
- canonada protegida sota vial
- brida cega

ÀMBIT PMU

serveis. xarxa de gas canalitzat
e: 1/1000
adrià fellp camplstol . arquitecte
girona juliol 2012
cassà de la selva. girona
promotor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall

avanç pla de millora urbana. text refós
PMU C03 Gener-Casadevall

105



xarxa d'aigües plujanes e: 1/1000

Llegenda xarxa plujanes

- xarxa existent
- canonada de polietilé
- reixa de desguàs
- pou P01
- Imbornal
- dIpòsIt de recollIda de plujanes

ÀMBIT PMU

serveis. xarxa d'aigües plujanes
e: 1/1000

adrià felip campistol . arquitecte girona juliol 2012

cassà de la selva. gironès promotor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall

avanç pla de millora urbana. text refós
PMU C03 Gener-Casadevall

106

xarxa de clavegueram e: 1/1000

Llegenda xarxa clavegueram

- canonada existent
- pou P01
- xarxa nova a instal·lar

ÀMBIT PMU

avanç pla de millora urbana. text refós
PMU C03 Gener-Casadevall

serveis. xarxa de clavegueram
e: 1/1000
adrià fellp camplstol . arquitecte
girona juliol 2012
cassà de la selva. gironès promotor: Lluís Rich, Enric Gener, Jose Casadevall