



Edicte d'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana C09, les Serres

El Ple Municipal, a la sessió ordinària de 26 de juliol de 2012, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

"Primer. Aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana C09, les Serres.

Segon. Trametre a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, còpia del projecte tècnic i de l'expedient administratiu degudament diligenciats d'aprovació definitiva en suport paper i en suport informàtic als efectes de donar compliment al que s'estableix en l'art. 88 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i un cop rebut el vistiplau de la mateixa, publicar aquest acord d'aprovació definitiva, juntament amb el text normatiu al BOP, al taulell d'edicte municipal, al web municipal i comunicar a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona la data de la seva publicació per a la incorporació del PMU C09, les Serres al Registre de Planejament telemàtic de la Generalitat de Catalunya."

La qual cosa es fa pública d'acord amb el que disposa l'article 103 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per l'article 42 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

Contra aquest acord que és immediatament executiu i posa fi a la via administrativa, es podran interposar els recursos següents:

a) El de reposició amb caràcter potestatiu davant l'òrgan que hagi dictat l'acord recorregut en el termini d'un mes comptat a partir del dia següent al de la publicació d'aquest edicte al Butlletí Oficial de la Província de Girona. Transcorregut el termini d'un mes, comptat des del dia següent al de la seva interposició, sense notificar-ne la seva resolució, el recurs de reposició s'entendrà desestimat per silenci administratiu negatiu, acabada la via administrativa i expedida la via contenciosa administrativa. Si s'ha formulat el recurs de reposició potestatiu, el recurs contenciós administratiu s'haurà d'interposar en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació de la desestimació, quan aquesta sigui formulada de forma expressa, o en el termini de sis mesos a comptar de l'endemà del dia en què el referit recurs de reposició s'hagi d'entendre desestimat de forma presumpta.

b) El recurs contenciós administratiu davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos comptats des del dia següent al de la publicació d'aquest edicte al Butlletí Oficial de la Província de Girona. No es podrà interposar aquest recurs fins que s'hagi resolt expressament o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició si s'hagués interposat.

c) Qualsevol altre que s'estimi procedent.

Aquest expedient restarà a les oficines de l'àrea de Secretaria de l'Ajuntament, a la Rambla 11 de Setembre, 111, de Cassà de la Selva, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Decret legislatiu 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, de modificació d'aquest text refós.

Així mateix, i d'acord amb el que determina la Disposició addicional setena del citat Decret legislatiu 1/2010, aquest text refós del Pla de Millora Urbana C09, les Serres, també es pot consultar al web municipal, www.cassa.cat

La normativa d'aquest Pla de Millora Urbana C09, les Serres és la que es transcriu a l'Annex 1 que segueix:

Cassà de la Selva, 7 de novembre de 2012


Enric Bagué Vilà
Alcalde



ORDENANCES REGULADORES

I. DISPOSICIONS GENERALS

Art.1 Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla de Millora Urbana C09, Les Serres III, a Cassà de la Selva, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 2 Marc legal de referència

Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el POUM de Cassà de la Selva. En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determina el text refós del POUM de Cassà de la Selva.

Art. 3 Definició de conceptes

En aquestes ordenances es fa referència als articles de les NNUU del POUM que cal acudir per les definicions i criteris emprats, bàsicament els que fan referència a l'ordenació segons edificació aïllada, i es transcriuen íntegrament els articles que estableixen els paràmetres concrets de cada zona, introduint aquelles modificacions que es consideren necessàries per plasmar la singularitat de l'àmbit, concretament: sistema viari, clau 1; sistema d'espais lliures públics, subsistema de places, parcs i jardins, clau 2; zona residencial plurifamiliar en bloc aïllat, clau I i zona industrial aïllada, clau J.

Art. 4 Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament del present Pla de Millora Urbana es redactarà el Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització de les obres bàsiques i si s'escau de les complementàries, els quals respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla de Millora Urbana.

Art. 5 Projecte d'urbanització

D'acord amb el que determina l'article 65.2.e del TRLU, les obres d'urbanització es concretaran en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització, però aquest Pla de Millora Urbana n'avalua el cost i en programa l'execució, d'acord als esquemes de les xarxes de serveis que s'han d'inclòs en compliment de les determinacions de l'article 87.2 c del RLU, sens perjudici de la concreció superior del projecte d'urbanització.

Art. 6 Projecte de reparcel·lació

Es redactarà per part de la Junta de compensació o per l'apoderat un projecte de reparcel·lació amb el contingut establert a l'art. 144 del RLU i a l'art. 7 del RD. 1093/97.

II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 7 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla de Millora Urbana, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistema urbanístic públic els terrenys que en virtut de l'aplicació de la legislació urbanística vigent constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

En aquest document s'utilitzen els acrònims de cada zona i sistema, així com els seus conceptes i definicions d'acord amb els codis d'identificació utilitzats pel POUM de Cassà de la Selva.

Art. 8 Sistemes

Es defineixen els següents sistemes locals:

- a) Sistema Viari Urbà. Clau 1.
- b) Sistema de Zones Verdes i Espais Lliures. Subsistema de Places, Parcs i Jardins. Clau 2.
- c) Serveis Tècnics, clau ST.



Art. 9 Zones

Es defineixen les zones següents:

- a) Zona Residencial Plurifamiliar en Bloc Aïllat. Clau I_{CO9}.
- b) Zona Industrial Aïllada. Clau J_{CO9}.

III. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS

Art. 10 Disposicions generals.

Serà d'aplicació l'art. III. 1.1 de les NNUU del POUM.

Art. 11 Definició dels paràmetres que regulen la parcel·la.

Seràn d'aplicació els art. III. 2.1 a III.2.6 de les NNUU del POUM.

Art. 12 Definició dels paràmetres que regulen l'edificació.

Seràn d'aplicació els art. III. 3.1 a III.3.3 de les NNUU del POUM.

Art. 13 Paràmetres aplicables a tot tipus d'ordenació.

Seràn d'aplicació els art. III. 3.4 a III.3.22 de les NNUU del POUM.

Art. 14 Paràmetres aplicables a les zones d'edificació aïllada.

Seràn d'aplicació els art. III. 3.31 a III.3.37 de les NNUU del POUM.

Art. 15 Paràmetres reguladors dels usos i les activitats.

Seràn d'aplicació els art. III. 4.1 a III.4.5 de les NNUU del POUM.

Art. 16 Regulació particular de l'ús industrial.

Seràn d'aplicació els art. III. 4.8 a III.4.17 de les NNUU del POUM.

Art. 17 Regulació particular de l'ús d'aparcament.

Seràn d'aplicació els art. III. 4.18 a III.4.22 de les NNUU del POUM.

IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Art. 18 Disposicions generals dels sistemes.

Seràn d'aplicació els art. IV.1.1 a IV.1.8 de les NNUU del POUM.

Art. 19 Sistema Viari (Clau 1)

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1 i tenen una superfície de 1.007,17 m².

Cal fer constar que hi ha una part del sistema viari, clau 1, que no és troba inclosa dins l'àmbit d'aquest sector urbà no consolidat, i que s'executarà en el desenvolupament urbanístic del sòl urbanitzable no delimitat situat al sud del sector.

Seràn d'aplicació els art. IV.2.1 a IV.2.8 de les NNUU del POUM, en allò que faci referència a la xarxa viària urbana. Genèrica, Clau 1.

Art. 20 Sistema d'Espais Lliures. Sistema de Places, Parcs i Jardins Urbans (Clau 2)

En aquest Pla de Millora Urbana els terrenys que configuren el Sistema d'Espais Lliures, Sistema de Places, Parcs i Jardins Urbans (Clau 2), constitueixen una superfície de 2.439,27 m².

Li seràn d'aplicació els art. IV.3.1 a IV.3.9 de les NNUU del POUM.

L'edifici de la zona qualificada com a I.Residencial Plurifamiliar en Bloc Aïllat podrà disposar de llums i vistes sobre aquest sistema.

Art. 21 Sistema d'Infraestructures i Serveis Tècnics (Clau 4)



En aquest Pla de Millora Urbana, els terrenys que configuren el Sistema d'Infraestructures i Serveis Tècnics la conforma l'espai previst per la possible instal·lació d'un CT, amb una superfície de 10,28 m².

Li seran d'aplicació els art. IV.5.1 a IV.5.5 de les NNUU del POUM.

En cas de no ser necessari, l'espai no serà cedit en el projecte de reparcel·lació.

V. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DE LES ZONES.

Art. 22 Determinacions per la Zona Residencial Plurifamiliar en Bloc Aïllat, subzona del PMU C09. Clau I_{C09}.

1. Definició.

Aquella zona en què l'edificació és aïllada i la seva geometria ve definida en els plànols de zonificació (O.01) i regulació de l'edificació (O.02) d'aquest PMU. 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

S'identifica una subzona amb un subíndex C09 que s'afegeix a la clau "I" de la zona, on es fixen determinacions per a paràmetres concrets de la zona del PMU que difereixen de les disposicions genèriques de la clau establerta en el POUM.

3. Condicions de parcel·lació

Paràmetres	Cond. Generals Art. NNUU del POUM	Condicions Específiques subzona Clau I _{C09}
Parcel·la mínima	Art.III.2.2	la resultant del projecte de reparcel·lació serà Indivisible.
Front de parcel·la mínima	Art.III.2.4	No s'estableix.
Fondària mínima de parcel·la	Art.III.2.5	No s'estableix.

4. Condicions de l'edificació

Paràmetres	Cond. Generals	Condicions Específiques
Alineacions	Art.III.3.4	Lliure, segons gàlils edificatoris
Edificabilitat	Art.III.3.5 i III.3.6	0,914 m ² st/m ² sòl, amb un sostre total màxim de 905,65 m ² .
Ocupació Màxima	Art.III.3.7	40 %
Densitat neta		60 hab/ha 6 habitatges
Tanques	Art.III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	Art.III.3.31	10,30 m 3 (PB + 2)
Profunditat edificable		Segons separacions mínimes establertes en el plànol d'ordenació "O.0 2 "Regulació de l'Edificació"
Espais lliures d'edificació	Condicions Generals	Art.III.3.8 NNUU del POUM
	Ocupació Planta Baixa	40%.
	Soterrani	Igual que l'ocupació materialitzada sobre rasant. Si no genera volum respecte el terreny transformat podrà arribar fins el 40% permès sobre rasant, respectant les distàncies mínimes, a excepció de la rampa d'accés que podrà adossar-se als límits.
Separacions mínimes	Art.III.3.35	Segons plànol d'ordenació O.02" Regulació



		de l'Edificació" que estableix el gàlib màxim on situar l'edificació. A carrer i veïns: 5 m A sistema d'espais lliures: es permet adossar-se
Construccions auxiliars	Art.III.3.36	Fins un màxim del 5% de la superfície de la parcel·la i computa als efectes d'ocupació i edificabilitat. Podrà adossar-se als límits de veïns respectant les distàncies a vial i espais lliures.

5. Condicions d'ús

Ús Específic	Permissibilitat		Ús Específic	Permissibilitat
Hab. Unifamiliar	Compatible		Sanitari	Compatible
Hab. Plurifamiliar	Dominant		Assistencial	Compatible
Comerç Petit	Compatible		Cultural/Religiós	Compatible
Comerç Mitjà	Compatible		Recreatiu	Compatible (3)
Comerç Gran	Compatible		Restauració	Compatible
Oficines i Serveis	Compatible (1)		Esportiu	Compatible (3)
Hoteler	Compatible		Administratiu	Compatible
Industrial	Compatible (2)		Serveis Tècnics	Compatible
Estació de Servei	Compatible		Aparcament	Compatible
OBSERVACIONS				
(1)	S'admet només fins 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.			

Art. 23 Determinacions per la Zona Industrial Aïllada, Clau J C09.

1. Definició.

Inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats majoritàriament a les activitats productives de caràcter industrial, de magatzem de taller o d'altres. Els edificis se situen de forma aïllada, amb una distància de separació mínima a límits grafiades en el plànol O.02 "Regulació de l'edificació".

2. Subzones

S'identifica una subzona amb un subíndex C09 que s'afegeix a la clau "J" de la zona, on es fixen determinacions per a paràmetres concrets de la zona del PMU que difereixen de les disposicions genèriques de la clau establerta en el POUM.

3. Condicions de parcel·lació

Paràmetres	Cond. Generals	Condicions Específiques
Parcel·la mínima	Art.III.2.2	500 m ²
Front de parcel·la mínima	Art.III.2.4	15 m
Fondària mínima de parcel·la	Art.III.2.5	30 m

4. Condicions de l'edificació



Paràmetres	Cond. Generals	Condicions Específiques
Alineacions	Art.III.3.4	Lliure, segons gàlils edificatoris.
Edificabilitat	Art.III.3.5 i III.3.6	0,387 m ² sostre/m ² sòl, amb un sostre total màxim de 2.964,71 m ² .
Ocupació Màxima	Art.III.3.7	40 %
Densitat		No s'estableix . S'admet transitòriament l'ús de l'habitatge existent al Mas
Tanques	Art.III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	Art.III.3.31	10,30 m 3 (PB + 2)
Profunditat edificable		Segons separacions mínimes establertes en el plànol d'ordenació "O.0 2 "Regulació de l'Edificació"
Espais lliures d'edificació	Condicions Generals	
	Ocupació planta Baixa	40%.
	Soterrani	Igual que l'ocupació materialitzada sobre rasant. Si no genera volum respecte el terreny transformat podrà arribar fins el 40% permès sobre rasant, respectant les distàncies mínimes, a excepció de la rampa d'accés que podrà adossar-se als límits.
Separacions mínimes	Art.III.3.35	Segons plànol d'ordenació O.02" Regulació de l'Edificació" que estableix el gàlib màxim on situar l'edificació A sistema espais lliures= 3m A veïns= 3m A carrer: es permet adossar-se
Construccions auxiliars	Art.III.3.36	Podran situar-se instal·lacions de tipus provisional (p.e. sitges o altres recipients) sempre que no suposin una ocupació de parcel·la superior al 20% del sòl no ocupat per l'edificació principal.

5. Condicions d'ús

Ús Específic	Permissibilitat		Ús Específic	Permissibilitat
Hab. Unifamiliar	Compatible (1)		Sanitari	Incompatible
Hab. Plurifamiliar	Incompatible		Assistencial	Incompatible
Comerç Petit	Compatible (2)		Cultural/Religiós	Incompatible
Comerç Mitjà	Compatible (2)		Recreatiu	Incompatible
Comerç Gran	Compatible (2)		Restauració	Compatible
Oficines i Serveis	Compatible		Esportiu	Incompatible
Hoteler	Incompatible		Administratiu	Incompatible
Industrial	Dominant (3)		Serveis Tècnics	Compatible
Estació de Servei	Incompatible		Aparcament	Compatible



OBSERVACIONS	
(1)	S'admet només l'ús d'habitatge existent de manera transitòria.
(2)	Limitat als usos que estiguin directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector, o bé als establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, de mobiliari i electrodomèstics, de ferreteria i comercial a l'engròs.
(3)	L'ús industrial s'admet en les categories 1a, 2a, 3a i 4a i en totes les situacions

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA.

Es podrà mantenir l'ús d'habitatge existent al Mas Beneitpa, situat dins la zona qualificada com a zona Industrial Aïllada, Clau J C09, mentre no sigui necessari el sostre que consumeix per a destinar-lo a usos industrials, podent-se realitzar les obres de manteniment, conservació i rehabilitació necessàries per al desenvolupament de l'ús d'habitatge. D'igual manera, el projecte de reparcel·lació podrà proposar una parcel·la de resultat que inclogui el Mas encara que no compleixin les separacions mínimes a límits establertes en el present PMU, atès que es tracta d'un ús transitori.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA.

Es podran mantenir les naus existents que allotgen l'activitat surera existent i s'hi podran atorgar les llicències d'obres necessàries pel manteniment de l'activitat, incloses les de gran rehabilitació establertes a l'art. 119.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, mentre no es produeixi un canvi d'activitat a la finca de resultat que els allotgi.

