

PLA DE MILLORA URBANA DEL POLÍGON B-04

T.M. CASSÀ DE LA SELVA

ABRIL 2021

INCORPORA LES DETERMINACIONS
DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME.

El Promotor:

FREIXAS I FREIXAS, S.L.

Carrer Can Pou, 23
17459 - CAMPLLONG
NIF. B17146465

L' Autor del Document:

Xavier Frigola Mercader
Enginyer de Camins - Urbanista
Núm Col·legiat: 19.014

Consultor:

TECPLAN
Enginyeria i urbanisme

ÍNDEX GENERAL

I. MEMÒRIA	3
1. ANTECEDENTS	4
2. OBJECTE	4
3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	4
4. PROMOCIÓ I MARC LEGAL	4
5. TRAMITACIÓ.....	5
6. TRAMITACIÓ AMBIENTAL	5
7. ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA	7
8. TRAMITACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA	7
9. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT	8
9.1 PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL.....	8
10. DESCRIPCIÓ DEL TERRITORI ORDENAT.....	13
10.1 CARACTERÍSTIQUES NATURALS DE L'ENTORN DEL TERRITORI ORDENAT	13
10.2 CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI ORDENAT	16
10.3 USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS	19
11. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	19
11.1 DESCRIPCIÓ FITXES CADASTRALS	20
12. ESTUDI D'ALTERNATIVES.....	24
13. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA SOLUCIÓ ESCOLLIDA.	24
14. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	25
15. LÍNIA EDIFICACIÓ CARRETERA C-65	26
16. SITUACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES ELÈCTRIQUES.	27
17. ADEQUACIÓ DE LA ORDENACIÓ.	28
17.1 DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT GENERAL	28
17.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE	28
17.3 INFORME AMBIENTAL	30
17.4 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE L'ARTICLE 9 DE LA L.U. I ARTICLES 5 / 7 DEL RLU.....	30
17.5 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES NECESSITATS DE LES PERSONES	33
17.6 MOBILITAT SOSTENIBLE.....	34
18. APROFITAMENT MIG.	34
ANNEX NÚM 1 - QUADRE DE SUPERFÍCIES	35
II. AVALUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA - INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA PLA D'ETAPES	37
1. GENERALITATS.....	38
2. COST D'URBANITZACIÓ.....	38
3. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA.	38
4. EXECUCIÓ I CONSERVACIÓ DE LES OBRES I ETAPES.....	40
5. PLA D'ETAPES.	41
6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	41
III. NORMES URBANÍSTIQUES.....	44
1. NORMES DE CARÀCTER GENERAL.....	45
2. LA GESTIÓ I L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	46
3. NORMATIVA REGULADORA	47
3.1 SISTEMES I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT.	47
3.2 REGULACIÓ DETALLADA DE SISTEMES	47
3.3 REGULACIÓ DE LA ZONA INDUSTRIAL	48
IV. PLÀNOLS	51



I. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

El POUM de Cassà de la Selva va ésser aprovat definitivament en data de 15 de juliol de 2009 i va ésser publicat en data de 11 de novembre de 2009.

El POUM delimita un sector de sòl urbà no consolidat anomenat Pla de Millora Urbana B04 (PMU.B04), de 6.214 m² de superfície un cop ajustat topogràficament, el qual s'emplaça com a vial de connexió entre el carrer de la Selva amb la prolongació del camí del Cementiri, delimitat al nord per sòl urbà consolidat i al sud per la carretera C-65.

2. OBJECTE

L'objecte del present Pla de Millora Urbana, és desenvolupar les previsions previstes pel planejament de l'àmbit B-04 que de servir per donar accés a la parcel·la industrial i resoldre el cul de sac existent al carrer de la Selva.

3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

La conveniència i oportunitat del present Pla de Millora Urbana del sector PMU-B04, ve donada per la concurrència dels següents fets:

- Obtenció de la Edificabilitat necessària per sufragar els costos d'urbanització.
- Permetrà el desenvolupament urbanístic previst en el POUM de Cassà de la Selva.
- Es permetrà donar sortida al carrer de la Selva, formant una illa de sòl industrial envoltada per vialitat i eliminant el fons de sac existent en el carrer de la Selva.
- Obtenció per part de l'Ajuntament de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Ordenació de la parcel·la existent industrial amb el nou front a vial.
- Obtenció de les zones verdes previstes en el planejament.
- Possibilitat de parcel·lar el nou sòl industrial i el sòl industrial existent amb parcel·les amb façana a la Carretera C-63.

L'interès urbanístic i social, manifestat en aquesta actuació, justifica abastament la conveniència i oportunitat del Pla de Millora Urbana.

4. PROMOCIÓ I MARC LEGAL

La tramitació del present Pla de Millora Urbana està promogut per:

FREIXAS I FREIXAS, S.L.

Carrer Can Pou, 23

17459 Campllong

NIF B17146465

El marc urbanístic i legal ve donat pel que disposen la legislació catalana a través del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LU), la Llei 3/2012 del 22 de febrer de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i modificacions posteriors, el

Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i la legislació estatal de la Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

El Pla incorpora les determinacions establertes pel POUM de Cassà de la Selva i les seves modificacions.

El present Pla de Millora Urbana, dóna compliment a les determinacions establertes a l'article 70.

Les determinacions d'aquest Pla de millora urbana no alteren els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament vigent.

La redacció del present Pla de Millora Urbana ha estat encarregat a en Xavier Frigola Mercader, Enginyer de Camins, Canals i Ports, col·legiat núm. 19.014, tècnic competent per a la redacció d'aquest tipus de projecte.

5. TRAMITACIO

Durant la tramitació del projecte s'ha rebut informe de la comissió territorial d'urbanisme

Aquest informe ha incorporat dues prescripcions:

- *Cal establir criteris i estratègies d'integració paisatgística i de tractament de la façana urbana*
- *Cal suprimir les dades personals que consten a l'expedient tècnic (tant a la part escrita com gràfica) i, si és necessari, identificar solament les finques amb el número de referència cadastral i la seva superfície. Sens perjudici que les dades personals constin la documentació administrativa de l'expedient.*

La primera prescripció s'ha dut a terme mitjançant la incorporació d'un nou article a la normativa que estableix les mesures d'integració paisatgística que ha de tenir en compte el projecte de l'edifici.

La segona prescripció s'ha dut a terme eliminant les dades personals de l'expedient tècnic.

6. TRAMITACIÓ AMBIENTAL

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cassà de la Selva va ésser aprovat en data de 15 de juliol de 2009 i va seguir el tràmit ambiental preceptiu previst a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

En la Disposició Transitòria sisena del DL 1/2010 es remet a que el procés d'avaluació ambiental ha de donar compliment a les determinacions de la Llei 6/2009.

Els Plans de millora urbana no estan sotmesos a avaluació en aplicació de l'article 6 i de l'annex 1 de la Llei 6/2009 d'avaluació de Plans i Programes.

Per tant, donant compliment a l'article 91 del Decret 305/2006, s'ha redactat un Informe Ambiental que s'adjunta com a document annexa i que conté la documentació necessària establerta per l'article 100 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 91**Contingut i documentació**

91.1 Els plans de millora urbana contenen els documents regulats en els articles 84 a 89 d'aquest Reglament, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes.

91.2 **La documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat també ha d'incloure un informe ambiental, d'acord amb el què estableix l'article 100 d'aquest Reglament, el contingut del qual ha de ser congruent i adequat a les finalitats i determinacions establertes, sens perjudici que, atenent aquestes finalitats i naturalesa, es justifiqui que és innecessari.**

91.3 Quan de les determinacions del pla de millora urbana se'n dedueixi una incidència significativa en usos residencials preexistents, el pla ha d'incorporar un estudi complet de les conseqüències socials i econòmiques de la seva execució, justificant l'existència dels mitjans necessaris per dur-la a efecte i l'adopció de les mesures precises que garanteixin la defensa dels interessos de la població afectada, amb especial referència a les previsions en matèria d'habitatge protegit i assequible i a l'efectivitat del dret de reallotjament.

Article 100**Objecte i contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics derivats**

100.1 L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels **plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat** i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:

a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.

b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.

c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.

d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.

e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

100.2 En el cas de plans urbanístics derivats que estiguin subjectes a avaluació ambiental, aquests han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, el qual ha de tenir el contingut mínim que regula l'apartat 1 i el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental en el document de referència.

L'informe Ambiental s'adjunta com a document annexa al present projecte.

7. ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA

És d'aplicació l'article 85 de Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 85

Informe ambiental i estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, i, en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació.

El Decret 344/2006 regulador dels estudis de mobilitat generada en l'Article 3 prescriu:

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants

En aquest cas es tracte d'un planejament derivat en un municipi de més de 5.000 habitants.

Així doncs, es redacta aquest Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada que s'adjunta com a document annex al present Pla de Millora Urbana del Polígon B-04 de Cassà de la Selva.

Les conclusions d'aquest document es transcriuen a continuació:

- Es preveu un total de 51 moviments generats.
- No es preveuen places d'aparcament per a cotxes situades en via pública.
- Es preveu una dotació mínima de 10 places d'aparcament per a cotxes situades fora de la via pública.
- Es preveu una dotació mínima de 5 places d'aparcament per a motos situades fora de la via pública.
- Es preveu una dotació mínima de 10 places d'aparcament per a bicicletes situades fora de la via pública.
- Per les característiques del sector, no es creu necessària la previsió de zones de càrrega i descàrrega dins de l'àmbit objecte del present estudi.
- Al tractar-se d'un nou àmbit d'actuació que no afecta el transport públic, no es preveuen costos generats per l'increment de mobilitat.

8. TRAMITACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA.

La tramitació del Pla de millora urbana es realitzarà segons el prescrit en l'article 85 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Correspon a l'Ajuntament de Cassà de la Selva l'aprovació inicial i definitiva del Pla de Millora Urbana.

Un cop atorgada l'aprovació definitiva, i en funció del nou redactat de l'article 106 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme es disposa del termini d'un any per constituir la garantia del 12% de les obres d'urbanització.

9. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

9.1 PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

El Planejament urbanístic municipal, ens ve donat en el present cas pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cassà de la Selva que va ésser aprovat definitivament en data de 15 de juliol de 2009 i va ésser publicat en data de 11 de novembre de 2009.

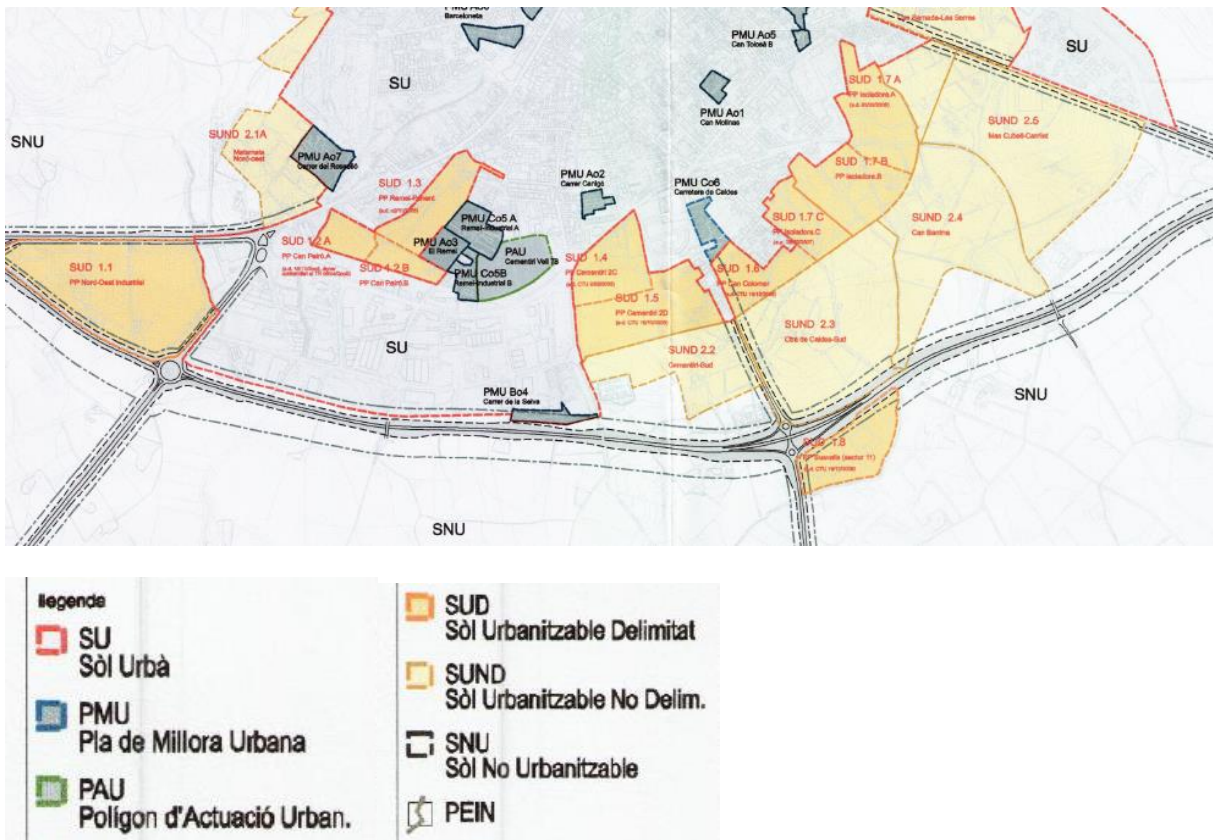


Figura 1. Plànol 2.1. Classificació del sòl: Planejament derivat.

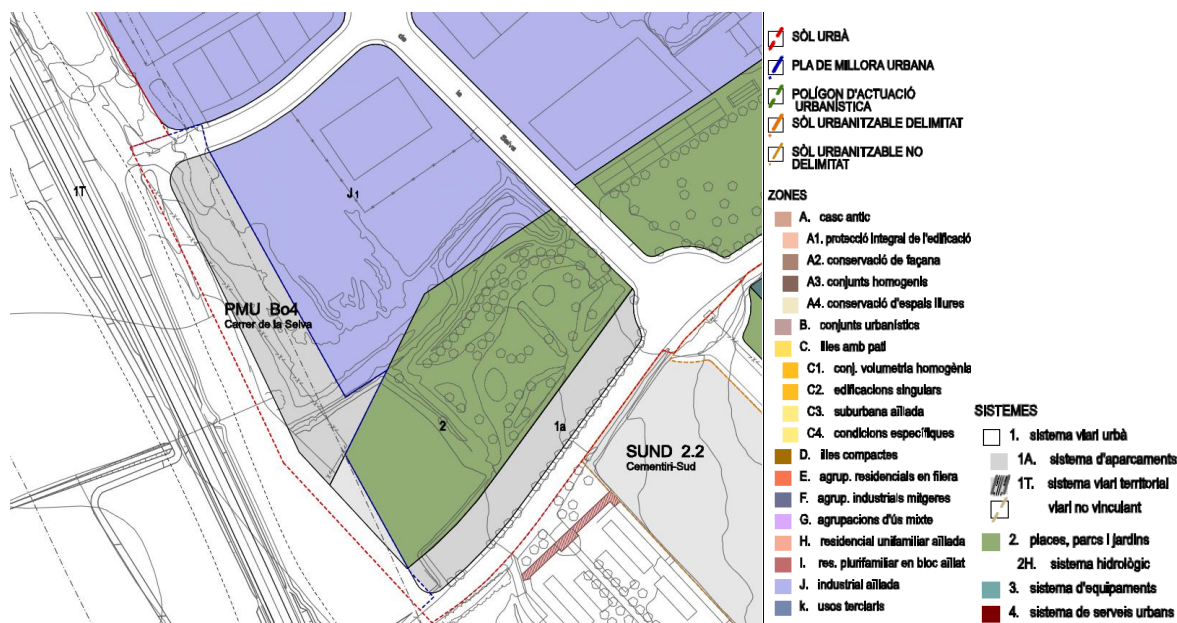


Figura 2. Plànol 4.1. Qualificació del Sòl Urbà consolidat i del planejament derivat aprovat.

A continuació es transcriu la Fitxa del Sector PMU B04 CARRER DE LA SELVA:

PMU B04 CARRER DE LA SELVA

1. Àmbit:

Situat en una franja de contacte del sòl urbà amb la variant entre el carrer de la Selva i el carrer de Xavier Carbó. La seva superfície és de 6.181 m².

2. Objecte

- Obrir un vial per tal de donar accés a la parcel·la industrial i resoldre el cul de sac existent.
- S'obté una petita edificabilitat que ajudarà a compensar els costos d'urbanització del nou vial.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

C DE LA SELVA		PMU. B04	
àmbit (m ²)		6.182	
Sòl PRIVAT (m ²)	màxims	59,3 %	3.669
Sòl PÚBLIC (m ²)	mínims	40,7 %	2.513
Zones verdes i espais lliures (2)		5,5 %	
Viarí (1)		35,2 %	
edificabilitat bruta (m ² s/m ² s)		1.050	0,17
densitat (habitatges/ha)			
nº màxim d'habitatges (hab)			

- 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:
 - o Industrial aïllada (clau J)
- Condicions específiques de l'ordenació: quan s'amplia la zona de sòl privat, s'obté aprofitament fora de l'àmbit del PMU, tenint en compte la separació dels 5 metres a carrer respecte al planejament

anterior i respecte a la línia dels 50 metres d'afectació de la variant.

- *Ús predominant industrial. Veure també Capítol IV, Títol III: Paràmetres reguladors d'usos i activitats.*

4. Condicions de Gestió:

- *Es determina el sector que s'executarà pel sistema de compensació bàsica. Existirà un conveni entre la propietat i l'Ajuntament d'acord amb el model de gestió que es pacti.*
- *El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari, i dels espais lliures públics i zones verdes.*
- *Es considera obligatòria la constitució d'una junta de conservació d'acord amb l'article 201 i subsegüents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.*

Figura 3. Normativa Polígon PMU B04 CARRER DE LA SELVA.

També s'ha de tenir en compte la normativa del planejament vigent respecte a la zona Industrial J1 la qual limita amb l'àmbit i quina normativa s'haurà de estendre, també, a la zona industrial de dins de l'àmbit.

Art. V.6.3
SECCIÓ TERCERA. INDUSTRIAL AÏLLADA
CLAU J
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 respecte les parcel·les veïnes. Les distàncies de separació vénen fixades genèricament en aquestes normes, i en ocasions de forma específica en els plànols d'ordenació.

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 Industrial | Clau J1 |
| - Antic PMU Les Serres I | Clau J2 |
| - Antic Pla Parcial Trust I, àmbit llevant carretera de Llagostera | Clau J3 |

En l'annex d'aquestes normes urbanístiques s'estableixen les condicions específiques de les subclaus J2, J18 i J19 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	1.500 m ² A la subzona J2: es fixa 4.000 m ² . A la subzona J3: es fixa 5.000 m ² .
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	25 m A la subzona J2: es fixa en 40 m A la subzona J3: es fixa en 20 m
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 m ² st/m ² s A la subzona J1: es fixa 0.75 m ² st/m ² s A la subzona J2: es fixa 0.35 m ² st/m ² s A la subzona J3: es fixa 0.5 m ² st/m ² s

i Obres Públiques
 Comissió d'Urbanisme de Girona

Figura 4. Normativa Zona Industrial J1

Ocupació màxima	art. III.3.7	70% A la subzona J2: 35% A la subzona J3: es fixa 50%.
Tanques	art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	12 m A la subzona J1: es fixa 9 m A la subzona J3: es fixa 15 m
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 soterrani	Edificable en profunditat idèntica a la planta baixa.
Separacions mínimes	art. III.3.35	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat (atenció especial a l'àmbit d'afectació dels vials). Criteris generals: carrer 5m lateral 5m fons 5m
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.

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Compatible (2) (4)
Comerç mitjà:	Compatible (2) (4)
Comerç gran:	Compatible (2) (4)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Incompatible
Industrial:	Dominant
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religios:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:

- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge de 150 m² com a màxim per parcel·la.
- (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 mobillari i electrodomèstics, de ferreteria i jardineria i d'alimentació. En qualsevol cas, s'estarà a les condicions establertes a Art. III. 4.3 i a les regulacions sobre previsió d'aparcament establertes a la Secció Quarta del Capítol Quart
- (3) Per la clau J1 corresponent a l'anterior Pla Parcial Industrial s'admetran fins a un màxim de vuit unitats de negoci per parcel·la.
- (4) Per la clau J1 corresponent a l'anterior Pla Parcial Industrial, s'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria. El comerç a l'engròs i de detall s'admet quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial (text del pla parcial)

Figura 5. Normativa Zona Industrial J1 (Continuació)

10. DESCRIPCIÓ DEL TERRITORI ORDENAT

10.1 CARACTERÍSTIQUES NATURALS DE L'ENTORN DEL TERRITORI ORDENAT

Situació

Els terrenys on es desenvolupa el present Pla de millora urbana s'ubiquen al terme municipal de Cassà de la Selva.

L'entorn del Territori Ordenat queda inclòs en l'àmbit territorial de la Plana de la Selva la qual queda conformada segons el catàleg de paisatge de les Comarques Gironines pels següents municipis: Aiguaviva, Anglès, Bescanó, Brunyola, Caldes de Malavella, Campllong, **Cassà de la Selva**, Fogars de la Selva, Llagostera, Llambilles, Maçanet de la Selva, Massanes, Riudarenes, Riudellots de la Selva, Sant Andreu Salou, Sant Gregori, Sant Julià de Llor i Bonmatí, Santa Coloma de Farners, Sils, Vidreres, Vilablareix i Vilobí d'Onyar.

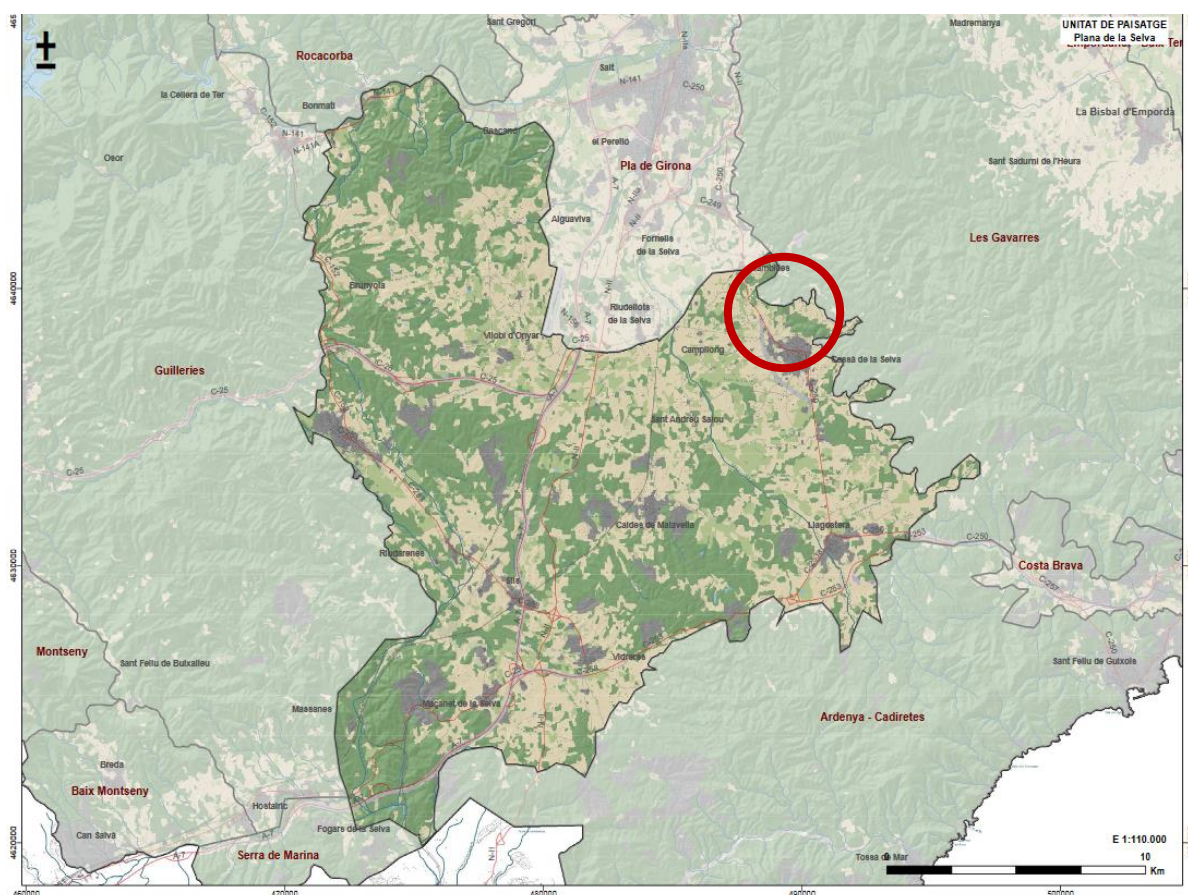


Figura 6. Unitat de Paisatge Plana de la Selva del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines

La Plana de la Selva és una unitat de paisatge que es correspon amb l'extrem septentrional de la depressió Prelitoral, en concret amb un bloc deprimit i limitat pels conjunts muntanyosos de les Gavarres, a l'est, les Guillerries, a l'oest, i l'Ardenya, al Sud. Pel costat nord, la Plana de la Selva continua fins el pla de Girona, amb el que comparteix un mateix origen tectònic i característiques geomorfològiques similars.

Es tracta d'un territori molt antropitzat tant per l'existència de diverses poblacions com diverses urbanitzacions situades en les muntanyes.

Extensió i límits del terme municipal

El municipi de Cassà de la Selva té una extensió de 45,2 km² i és un municipi del Gironès, a la zona de contacte entre la Depressió Prelitoral i les Gavarres, al límit amb el Baix Empordà.

Limita a ponent amb els termes de Sant Andreu Salou i Campllong, amb Llambilles al Nord, a Llevant amb Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heura i amb Santa Cristina d'Aro, ambdós de la comarca del Baix Empordà, al sud amb Llagostera i al sud-oest amb el terme selvatà de Caldes de Malavella.

Geografia i orografia

La Selva és una comarca amb forts contrastos a causa de la seva gran diversitat de paisatges. S'estén des del sector meridional de la Costa Brava amb Blanes, Lloret de Mar i Tossa de Mar, fins a les muntanyes enlairades i abruptes de les Guilleries, passant per una extensa plana interior amb Sils, Caldes de Malavella i Santa Coloma de Farners.

Al contrast del relleu s'afegeix la gran varietat de paisatges vegetals (alzinars, suredes, pinedes, rouredes, fagedes) i d'aprofitaments i usos de terra per part de l'home.

L'alineació de les serres o turons de Maçanet formen part d'un bloc del sòcol relativament enlairat respecte de la depressió de la Selva i del corredor de la Tordera. El conjunt forma una barrera força ben definida que separa la plana interior selvatana del litoral mediterrani tot connectant, alhora, el massís de les Cadiretes amb els primers contraforts del Montseny i de les Guilleries.

Geologia

La depressió tectònica que dona lloc a la plana selvatana està reblerta per roques sedimentàries del Neogen i del Quaternari (principalment llims, graves, arcoses, argiles i conglomerats) dipositades durant el Pliocè i el Plistocè Superior. També s'hi troben colades basàltiques i petits edificis volcànics com a resultat de l'activitat volcànica que tingué lloc en el Terciari i el Quaternari.

Hidrografia

La Plana de la Selva està drenada, principalment per dues xarxes hidrogràfiques. El sector sud i el sud-occidental pertanyen a la conca de la riera de Santa Coloma mentre que el sector oriental és drenat per l'Onyar i els seus afluents. Una petita àrea de l'extrem oriental, a l'entorn de Llagostera, pertany a la conca alta del Ridaura. La riera de Santa Coloma neix al massís de les Guilleries i desguassa a la Tordera en un punt situat entre Fogars de la Selva i Maçanet de la Selva.

L'entorn de l'àmbit del territori ordenat pertany a dues xarxes hidrogràfiques: El sector sud-oest pertany a la conca de la Sèquia de Sils, la qual pertany a la conca de La Tordera. El sector nord-est pertany a la conca de la Riera de Benaula, que és afluent del riu Onyar i pertany a la conca del Ter.

Vegetació i Fauna

El relleu planer, només interromput per serres d'ondulacions suaus, ha permès un gran desenvolupament de l'agricultura. Així, l'activitat agrícola, les plantacions de caducifolis i els vivers han transformat profundament la plana selvatana. En alguns espais, però, resten encara fragments d'alzinars (*Quercus ilex*) i rouredes de roure martinenc (*Quercus humilis*) entremig de pinedes de pi blanc (*Pinus halepensis*) i pi pinyoner (*Pinus pinea*). La vegetació de ribera també ha estat modificada i, en alguns casos, substituïda per plantacions de pollancre (*Populus nigra*) i plàtans (*Platanus hispànica*). Tot i així, les vernedes (*Alnus glutinosa*), la vegetació potencial de la majoria dels cursos fluvials, ocupa però encara algunes superfícies marginals. En els indrets on la verneda ha

desaparegut creix la salzeda de salxe blanc (*Salix alba*), especialment abundant a la riera de Santa Coloma, o l'albareda (*Populus alba*).

Pel que fa a la fauna, destaquen les espècies relacionades amb els medis aquàtics com el bernat pescaire (*Ardea Cinerea*), el becadell (*Gallinago gallinago*) i la fotja (*Fulica atra*). En els mateixos espais hi conviuen espècies de peixos com la bagra (*Leuciscus cephalus*), el barb de muntanya (*Barbus meridionalis*), l'espínós (*Gasterosteus aculeatus*) i la gamússia (*Gambusia affinis*). En hàbitats més muntanyosos cal destacar el picot garser petit (*Dendrocopos minor*), que té aquí un dels pocs llocs de nidificació a Catalunya. També abunden els mamífers com el senglar (*Sus scrofa*), el turó (*Mustela puntorius*), la guineu (*Vulpes vulpes*), el teixó (*Meles meles*), la llebre (*Lepus lepus*) i la geneta (*Genetta genetta*).

Clima

El clima de Cassà de la selva és suau, i generalment càlid i temperat. Els hiverns són més plujosos que els estius en Cassà de la Selva. La temperatura promig a Cassà de la Selva és 15.2°C i la mitjana de precipitacions és de 733 mm.

CLIMOGRAMA CASSÀ DE LA SELVA

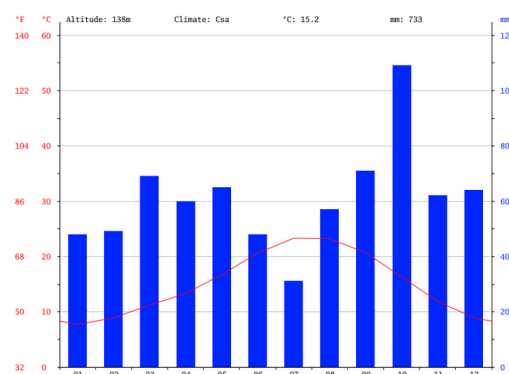


DIAGRAMA DE TEMPERATURA CASSÀ DE LA SELVA

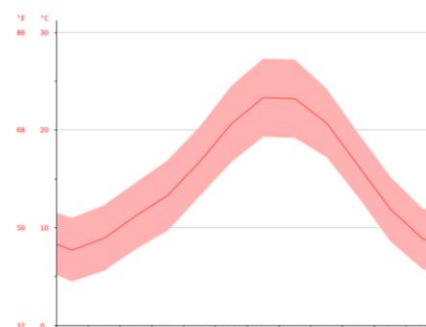


Figura 7. Gràfiques extretes de la pàg. web Climate-Data.org

La menor quantitat de pluja és durant el mes de Juliol, amb un promig de 31mm. La major quantitat de precipitació és durant el mes d'octubre, amb un promig de 109 mm.

La temperatura mitja és de 23.3°C i el mes de Juliol és el més calorós de l'any. Les temperatures mitges més baixes de l'any són durant el gener, al voltant de 7.7°C.

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Temperatura media (°C)	7.7	8.9	11.2	13.3	16.7	20.6	23.3	23.2	20.7	16.3	11.9	8.9
Temperatura min. (°C)	4.5	5.6	7.8	9.7	13.2	16.7	19.3	19.2	17.2	13.1	8.6	5.8
Temperatura máx. (°C)	11	12.3	14.6	16.9	20.3	24.5	27.3	27.2	24.2	19.6	15.2	12

Figura 8. Taula climàtica. Font. Web Climate-Data.org

La variació en la precipitació entre els mesos més secs i els més humits és de 78 mm. La variació de la temperatura anual està al voltant de 15.6°C.

10.2 CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI ORDENAT

Situació, Extensió i límits

El Pla de Millora Urbana PMU B-04 es troba situat al sud-oest del nucli de Cassà de la Selva, al costat nord-est del marge de la carretera C-65.

El sector PMU B-04 és la prolongació del carrer de la Selva, connectant amb el camí del cementiri. La zona es troba situada al marge dret de la ctra. C-65 i limita al nord amb el polígon industrial classificat com a J1-Industrial aïllada i el carrer de la Selva; a l'Est amb el polígon industrial classificat com a J1-industrial aïllada i espai verd públic; al Sud amb el camí del cementiri; i a l'Oest amb la carretera C-65.

La superfície total del sector és de 6.214 m².

Dins el sector no hi ha cap activitat ni edificacions existents. Però sí que hi ha una línia elèctrica aèria que es preveu el seu soterrament.

Geografia, orografia i hidrografia

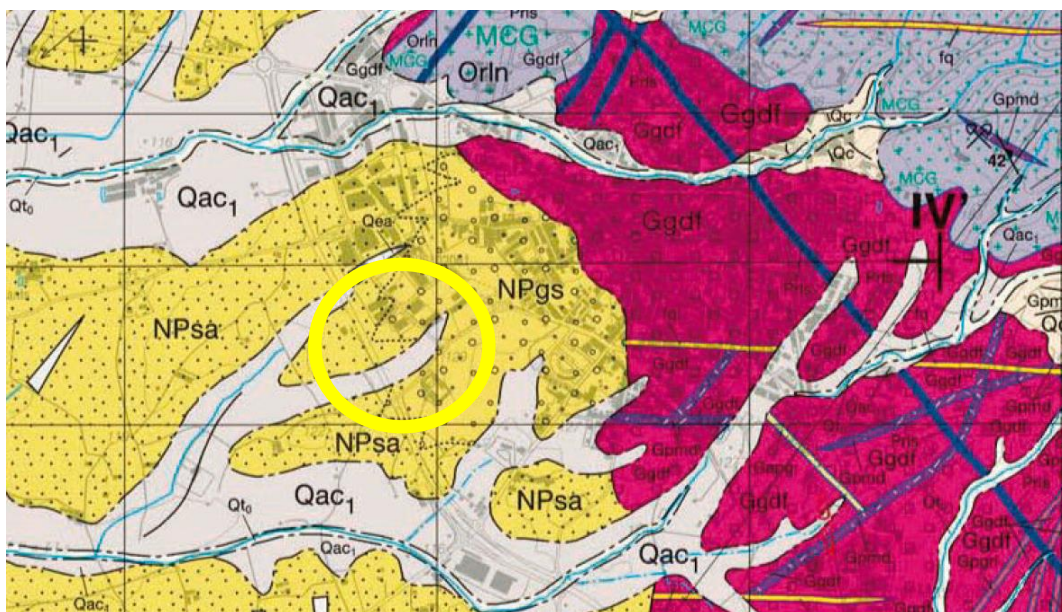
El sector de geometria irregular és d'orografia també bastant irregular, amb una diferència de cotes màxima de 3,50 metres.

L'entorn del projecte es troba situat a la part superior del talús del marge dret de la carretera C-65. El sector té una geometria irregular amb una topografia amb diferents talussos. La cota de la part més alta és la +128,60 i la cota de la part més baixa és la +125,00.

A nivell hidrogràfic l'emplaçament on es desenvolupa el present Pla de Millora Urbana és a travessat per un rec d'escorrentia de la parcel·la de zona verda situada en la part superior, el qual es preveu el seu desviament i entubament.

Geologia

La geologia del sector s'identifica en plànol geològic 1/25.000:



Cenozoic	
Quaternari	
	Llims i argiles amb sorres de gra fi i còdols heteromètrics aïllats. Ocupen els fons de valls relativament àmplies i poc canalitzades. El gruix és variable i oscil·la entre decimètric i mètric. S'interpreten com a dipòsits al·luvials amb aportaments laterals de tipus col·luvial. Són correlacionables amb la terrassa 1 (Qt ₁), amb la qual limiten transicionalment. S'atribueixen al Plistocè superior - Holocè.
Terciari	
Neogen	
	Pliocè Graves, sorres i argiles vermelles i ocre. Els nivells de graves tenen geometria lenticular, la base erosiva i continuïtat lateral d'ordre decamètric; els còdols són subarrodonits i majoritàriament són de quars i de metasediments i granitoides del Paleozoic. La matriu és constituïda per sorres arcòsiques heterogranulars i llims argilosos vermells i ocre. Internament presenten nombroses cicatrius erosives amb intercalacions de sorres arcòsiques i d'argiles vermelles i ocre. Es troben adossats al marge oest del massís de les Gavarres. En el sentit dels paleocorrents, de component WSW, disminueix el diàmetre dels còdols així com el percentatge de graves respecte a la fracció fina, i passen transicionalment a la unitat NPsa. El gruix total és inferior a 50 m. No s'hi han trobat restes fòssils. S'interpreten com a sediments proximals de ventalls al·luvials. Formen part del sistema de ventalls al·luvials de la conca neògena de la Selva. S'atribueixen al Pliocè.
	Sorres arcòsiques, argiles i graves. La litologia predominant són sorres arcòsiques de granulometria variable, entre les quals s'intercalen nivells de llims i de graves. El gruix de les capes de sorres és de mètric a decamètric. Les capes d'argiles i llims de color vermell, ocre o verd, sovint contenen nòduls de carbonat de calci. Els nivells de graves tenen geometria lenticular, la base erosiva i continuïtat lateral d'ordre de mètric a decamètric; els còdols són subarrodonits i majoritàriament són de quars i de metasediments i granitoides del Paleozoic; la matriu és constituïda per sorres arcòsiques de gra de gros a mitjà. Progressivament i en el sentit dels paleocorrents, de component WSW, augmenta la proporció d'argiles i llims respecte a la fracció més grollera. La gruixària màxima és de 75 m. No s'hi han trobat restes fòssils. S'interpreten com a fàcies mitjanes de ventalls al·luvials. Formen part del sistema de ventalls al·luvials de la conca neògena de la Selva. S'atribueixen al Pliocè.

Vegetació i habitats.

El sector PMU B-04 no afectarà a vegetació existent, ja que tot el sector es troba molt antropitzat i per tant no podem parlar de cap altre tipus de vegetació o hàbitat que no sigui la vegetació ruderal associada.

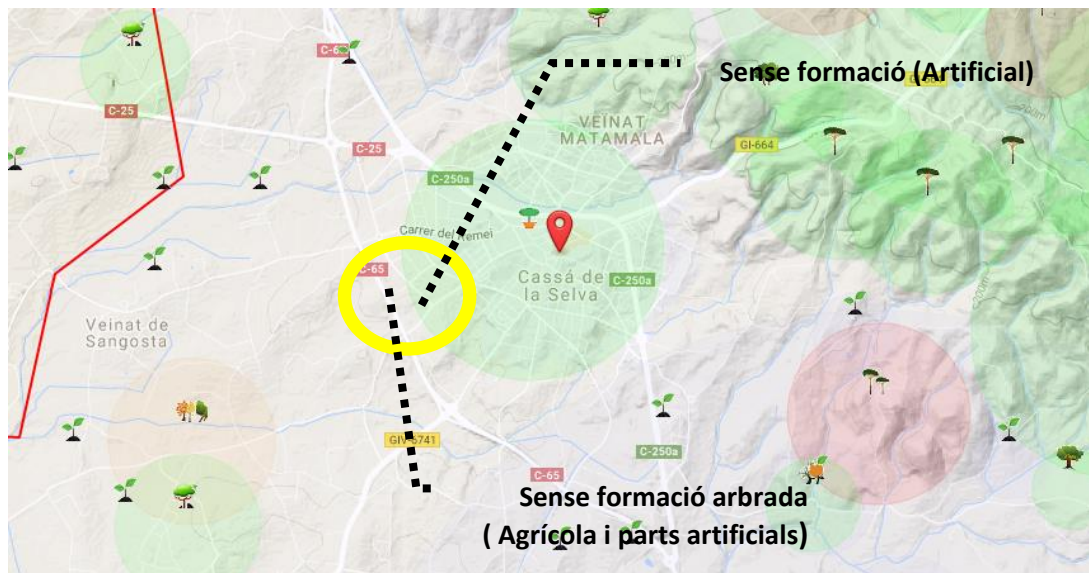


Figura 9. Mapa vegetació de Cassà de la Selva. Font: <http://www.naturaspain.com>

Els hàbitats presents en el sector segons la Cartografia dels hàbitats a Catalunya, són:

- Àrees urbanes i industrials, inclosa la vegetació ruderal.

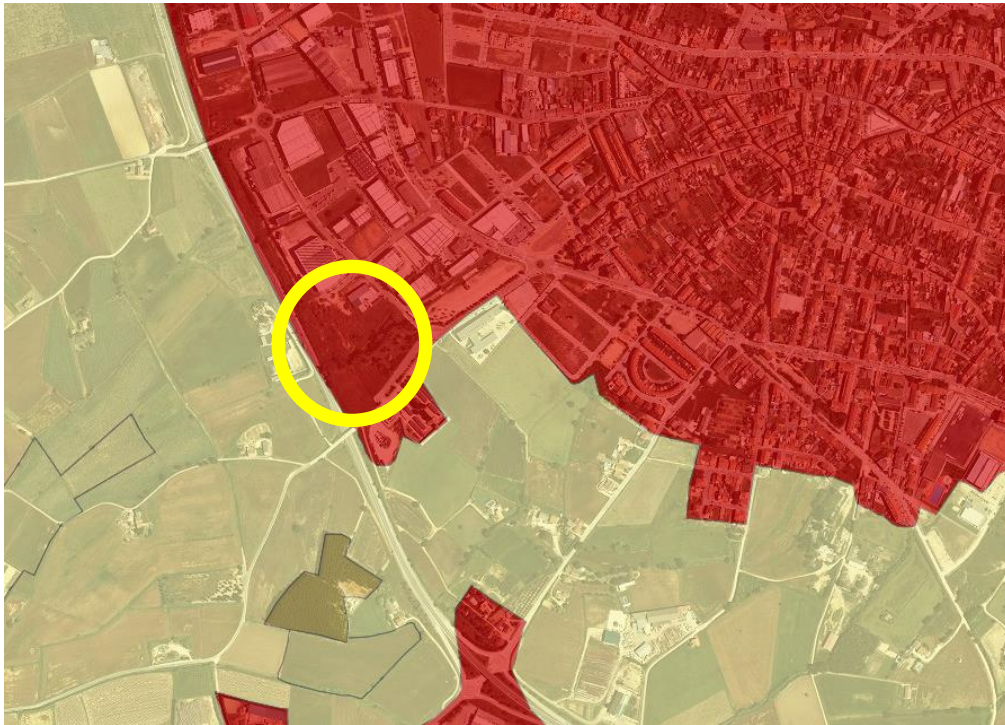


Figura 10. Mapa Hàbitats de Catalunya (Font. www.sig.gentcat.cat)



Figura 11. Imatge del sector des del carrer de la Selva.



Figura 12. Imatge del sector des del carrer Carbó.

Fauna

La zoocenosi que trobem al sector no és massa significativa, ja que la seva superfície es troba limitant amb zones humanitzades i conreades. Ens trobem doncs, davant la fauna pròpia d'espais oberts periurbans i de conreus. Cal destacar que també existeix la pressió antròpica. En general, es pot afirmar que el conjunt de fauna de l'indret, no presenta, ni una elevada biodiversitat, ni una notable singularitat. Pel que fa al conjunt de la fauna invertebrada, malgrat que no es disposa d'estudis detallats al respecte, pot ser que durant els mesos de primavera i estiu algunes espècies d'himenòpters i lepidòpters siguin abundants a la zona, donada la composició de la vegetació ruderal present a l'interior de la parcel·la i la proximitat de conreus a l'entorn. Els vertebrats, no són tampoc elevats ni significatius donades les condicions ecològiques i l'extensió del sector; probablement, la majoria d'espècies de major vàlua que ocasionalment s'observin a la zona hi siguin presents només en moments de pas, d'alimentació o en certes èpoques de l'any.

10.3 USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS

A l'àmbit on es desenvolupa el present Pla de Millora Urbana, no hi ha cap edificació existent.

Pel que fa a les infraestructures existents hi ha una línia elèctrica en sentit longitudinal al futur carrer, la qual caldrà soterrar.

També existeix una línia telefònica que creua el futur vial, a la cruïlla del carrer de la Selva amb el futur carrer.

Els usos actual del terreny, tal i com s'indica en el document ambiental, es tracta d'un terreny de escàs valor on no es desenvolupa cap ús ni activitat.

11. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Les finques, propietaris i superfícies afectades per l'àmbit d'actuació segons resulten de l'aixecament topogràfic realitzat recentment, són les que es presenten en el quadre següent:

NÚM.	FINCA	PROPIETARI	REFERÈNCIA CADASTRAL	REF. REGISTRAL	SUPERFÍCIE	
					INCLOSA EN L'ÀMBIT	PERCENTATGE
1		Propietari 1	17049A005001910001IS	7610	879,00	22,82%
2		Propietari 1	17049A005001070001IT	2846	603,00	15,65%
3		Propietari 1	8972208DG8387S000XQ	10682	661,00	17,16%
4		Propietari 1	8972205DF8387S0001YW	5707	1.437,00	37,31%
5		Propietari 2	17049A005001080001IF	1418	272,00	7,06%
TOTAL SÒL COMPUTABLE					3.852,00	100,00%
6		AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA	8972205DG8387S0001LW	5729	336,00	
7		AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA	8972206DG8387S0001TW	5738	14,00	
8		AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA	17049A005090510000UU		23,00	
9		AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA		5739	1.989,00	
TOTAL SÒL NO COMPUTABLE					2.362,00	
TOTAL ÀMBIT					6.214,00	

11.1 DESCRIPCIÓ FITXES CADASTRALS

<p>Ref. Cadastral 17049A005001910001IS</p> <p>Ref. Registral. 7610</p> <p>Sup. Cadastral: 2.378 m²</p> <p>Sup. Registral: 2.224 m²</p> <p>Sup. Real afectada: 879 m²</p> <p>Resto Finca: 1.365 m²</p>	<p>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 17049A005001910001IS</p> <p>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</p> <p>UBICACIÓN: BO SANGOSTA, DE Suelo Polígono 5 Parcela 191 SANGOSTA, 17244 CASSA SELVA [GIRONA]</p> <p>USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: -</p> <p>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUBSECTOR CONSTRUCCIÓN: -</p> <p>PARCELA CATASTRAL</p> <p>UBICACIÓN: BO SANGOSTA, DE Polígono 5 Parcela 191 SANGOSTA, CASSA SELVA [GIRONA]</p> <p>USO PRINCIPAL: - SUPERFICIE CONSTRUIDA: 2,378 USUARIO: Suelo sin edificar</p> <p>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</p> <p>INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500</p> <p>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.</p> <p>Martes, 16 de Mayo de 2017</p>
---	---

<p>Ref. Cadastral 17049A005001070001IT</p> <p>Ref. Registral. 2846</p> <p>Sup. Cadastral: 1.408 m²</p> <p>Sup. Registral: 1.479 m²</p> <p>Sup. Real: 603 m²</p> <p><u>MENOR CABUDA.</u></p>	<p>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 17049A005001070001IT</p> <p>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</p> <p>UBICACIÓN: CL SELVA, DE LA Suelo Polígono 5 Parcela 107 SANGOSTA, 17244 CASSA SELVA [GIRONA]</p> <p>USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: -</p> <p>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUBSECTOR CONSTRUCCIÓN: -</p> <p>PARCELA CATASTRAL</p> <p>UBICACIÓN: CL SELVA, DE LA Polígono 5 Parcela 107 SANGOSTA, CASSA SELVA [GIRONA]</p> <p>USO PRINCIPAL: 0 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 1,408 USUARIO: Suelo sin edificar</p> <p>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</p> <p>INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500</p> <p>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.</p> <p>Martes, 16 de Mayo de 2017</p>
--	---

Ref. Cadastral

17049A005001080001IF

Ref. Registral. **1418**

Sup. Cadastral: 630 m²

Sup. Registral: -

Sup. Real: 272 m²

IMMATRICULAICÓ

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
17049A005001080001IF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

SITUACION:
DS AFORES, Suelo Polígono 5 Parcela 108
SANGOSTA, 17244 CASSA SELVA (GIRONA)

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. USO CONSTRUCCION:
POSICION DE PARTICIPACION: 100,000000 AUTENCIDAD CONSTRUCCION: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACION:
DS AFORES, Polígono 5 Parcela 108
SANGOSTA, CASSA SELVA (GIRONA)

AUTENCIDAD CONSTRUCCION: 0 AUTENCIDAD GRAFICA PARCELA: 430 TIPO DE PARCELA: Suelo sin edificar

INFORMACION GRÁFICA E: 1/1500

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

Martes, 16 de Mayo de 2017

488.800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR089
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Madriles y aseros
Límite zona verde
Hidrografía

Ref. Cadastral

8972208DG8387S0000XQ

Ref. Registral. **10682**

Sup. Cadastral: 715 m²

Sup. Registral: 713,60 m²

Sup. Real: 661 m²

MENOR CABUDA

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8972208DG8387S0000XQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

SITUACION:
CM CEMENTIRIL DEL Suelo
17244 CASSA SELVA (GIRONA)

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. USO CONSTRUCCION:
POSICION DE PARTICIPACION: 100,000000 AUTENCIDAD CONSTRUCCION: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACION:
CM CEMENTIRIL DEL
CASSA SELVA (GIRONA)

AUTENCIDAD CONSTRUCCION: 0 AUTENCIDAD GRAFICA PARCELA: 715 TIPO DE PARCELA: Suelo sin edificar

INFORMACION 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.

Martes, 16 de Mayo de 2017

488.800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR089
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Madriles y aseros
Límite zona verde
Hidrografía

Ref. Cadastral

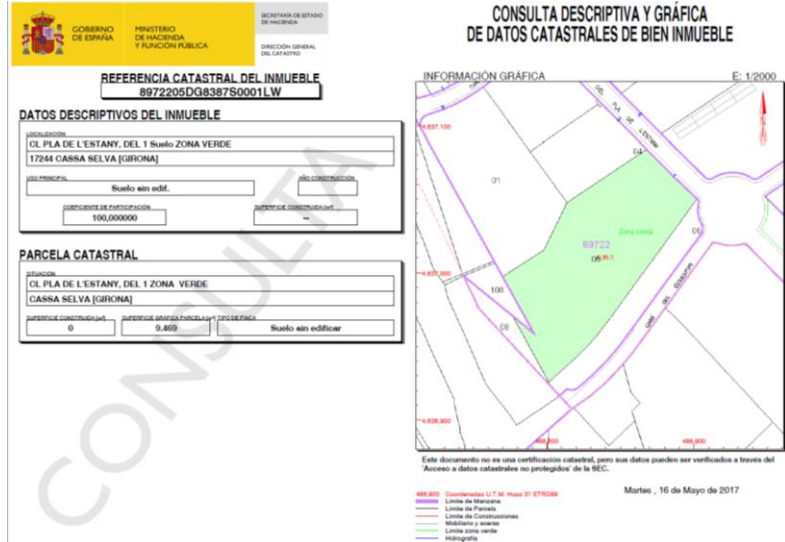
8972205DG8387S0001LW

Ref. Registral. **5729**

Sup. Cadastral: 9.469 m²

Sup. Registral: 11.620 m²

Sup. Real: 336 m² (porció)



Ref. Cadastral

17049A005090510000UU

Ref. Registral.

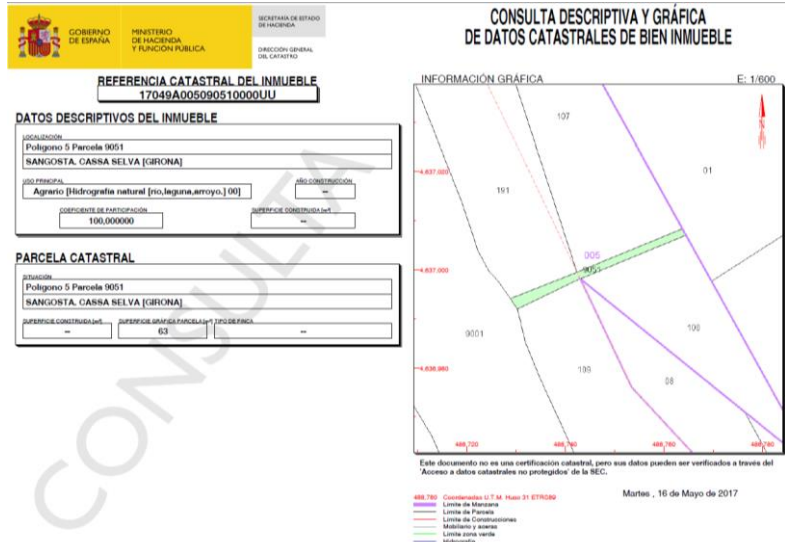
-

Sup. Cadastral: 63 m²

Sup. Registral: - m²

Sup. Real: 23 m²

Resto Finca: 28 m²



Ref. Cadastral
8972201DG8387S0001YW

Ref. Registral.

5707

Sup. Cadastral: 6.470 m²

Sup. Registral: 6.161 m²

Sup. Real: 1.437 m² (porció)

Resto Finca: 4.979 m²

Real Total: 6.416 m²

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8972201DG8387S0001YW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CL SELVA DE LA Suelo PL INDUSTRIAL 24	
17244 CASSA SELVA [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	USO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN
100,000000	-

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
CL SELVA DE LA 2 ND-6	
CASSA SELVA [GIRONA]	
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN
0	6.470
Suelo sin edificar	

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.

Martes , 16 de Mayo de 2017

Ref. Cadastral

8972206DG8387S0001TW

Ref. Registral.

5738

Sup. Cadastral: 2.478 m²

Sup. Registral: - m²

Sup. Real: 13 m² (porció)

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8972206DG8387S0001TW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CL PLA DE L'ESTANY DEL Suelo APARCAMENT	
17244 CASSA SELVA [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	USO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN
100,000000	-

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
CL PLA DE L'ESTANY DEL APARCAMENT	
CASSA SELVA [GIRONA]	
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN
0	2.478
Suelo sin edificar	

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.

Martes , 16 de Mayo de 2017

12. ESTUDI D'ALTERNATIVES.

El sector PMU B-04 per causa del seu estat actual, condicionants de delimitació, hidrografia i orografia, camins existents, accés a edificacions existents, etc..., té solament dues alternatives d'ordenació: Alternativa 0 o nul·la i la alternativa que es proposa, que és la resultant del POUM adaptada als requeriments del lloc ordenat.

En aquest cas la alternativa 0 no es contempla pel fet que el sector ha estat delimitat amb la finalitat de poder ordenar aquests terrenys per donar sortida al carrer de la Selva, connectant-lo amb el camí del cementiri.

Així doncs l'alternativa escollida és la que es justifica en el següent apartat.

13. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA SOLUCIÓ ESCOLLIDA.

• Objectius i Criteris Urbanístics

La proposta dóna resposta a tots els objectius establerts tant pel planejament d'ordre superior com pels fixats per aquest mateix Pla de millora urbana.

Així doncs els principals criteris urbanístics que s'han tingut en compte són:

- Donar continuïtat al carrer fora de sector, anomenat carrer de la Selva, eliminant el cul de sac existent i connectant-lo amb el camí del cementiri existent.
- Connexions amb els vials d'accés ubicats en l'entorn de la urbanització.
- Ordenació d'un esquema viari seguint les determinacions del POUM i de la realitat física de les parcel·les.
- Es situen les zones verdes segons previsions del POUM de Cassà de la Selva aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 15 de juliol de 2009.
- Possibilitat de poder ordenar les parcel·les industrials existents a partir del nou front de façana.

• Objectius i Criteris Socials

Els objectius i criteris socials del present Pla de Millora Urbana, són bàsicament el poder ordenar un àmbit facilitant la instal·lació de noves empreses i per tant la creació d'ocupació.

La proposta que es planteja té com a criteri social principal l'ordenació d'un espai que actualment es troba totalment antropitzat i que l'ordenació del mateix permetrà eliminar el cul de sac existent, donant continuïtat al carrer de la Selva fins a connectar amb el camí del cementiri.

• Objectius i Criteris Ambientals

Els objectius i criteris ambientals de la proposta són els establerts en l'Informe Ambiental annex. Els més importants són:

- Restaurar els ambients i àrees ja degradades.
- Soterrament de les línies elèctriques aèries que transcorren pel sector.
- Establir directrius per a la preservació del paisatge.
- Reordenació d'una zona ambiental molt degradada.

14. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

La ordenació viària s'ha constituït mitjançant l'execució d'un únic vial que travessa el sector de nord a sud i que és la continuació del carrer de la Selva, eliminant el cul de sac existent i connectant-lo amb el camí del cementiri.

L'accés al sector es realitza a través dels vials ja existents del carrer de la Selva i el camí del cementiri, els quals comuniquen amb el nucli urbà del municipi.

Està previst urbanitzar el vial d'accés. Tindrà una secció constant amb una amplada total de 8,00 metres i es distribueix amb una vorera de 2,00 metres i una calçada de 6 metres, i l'acabat serà amb paviment dur.

- **Serveis tècnics**

En la zona est del sector, es disposarà un espai de serveis tècnics, amb una superfície de 115 m², per a la ubicació del nou centre transformador i el sistema de bombament d'aigües residuals.

- **Aparcaments**

No es fa una previsió d'aparcament longitudinal en el vial amb disposició de cotxes en línia, ja que no es considera necessari. En tot cas, l'ordenació del vial amb un sol sentit de circulació permetrà, si disposar d'una franja d'aparcament davant les naus.

Amb tot, els diferents edificis industrials hauran de garantir l'aparcament suficient a l'interior de les parcel·les. S'estableix un ràtio de 1 plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre, en base a les previsions del POUM de Cassà de la Selva.

A més en l'estudi de mobilitat generada es concreten les places necessàries per aparcament de bicicletes a l'interior de les parcel·les.

A banda, es disposa d'un ampli aparcament de cotxes en el carrer Camí del Cementiri.

Per tant es comprova que es disposarà de les places necessàries per un normal desenvolupament del sector.

- **Circulació peatonal i bicicletes**

La circulació per a vianants en el sector està prevista que es pugui fer en el tram de vial que dona façana al sector, mitjançant la vorera peatonal prevista de 2,00 metres d'amplada, segons compliment a la Ordre VIV 561/2010.

Pel que fa al trànsit de bicicletes dins del sector no es preveu un carril específic per aquest vehicle. No obstant això, és possible circular amb bicicleta per la mateixa xarxa que els vehicles rodats.

- **Ordenació dels Espais lliures**

Pel que fa als espais lliures es preveu una petita franja d'espais lliures al costat est del nou vial, entre l'espai reservat per a serveis urbans i el camí del cementiri.

Aquesta franja d'espais lliures s'integrarà i ordenarà conjuntament amb l'espai de verd públic ubicat just al costat, fora d'àmbit i en sòl urbà consolidat, el qual té unes dimensions molt importants.

El present projecte no preveu l'enjardinament artificial de la zona verda, sinó que preveu respectar la vegetació existent i en un futur ja s'ordenarà conjuntament amb la zona verda de major superfície situada just al costat.

- **Ordenació de l'aprofitament privat**

L'aprofitament privat s'ordena seguint l'espai industrial adjacent al sector i ubicat en sòl urbà consolidat.

Les parcel·les s'ordenen amb tipologia Industrial aïllada, permetent-se fins a 10 activitats per parcel·la.

15. LÍNIA EDIFICACIÓ CARRETERA C-65

El catàleg de Carreteres de la Generalitat aprovat l'any 2013 estableix pel tram de carretera C-65 que confronta amb el sector la següent classificació:

- Tècnica → CU. Carretera Convencional de Calçada Única.
- Funcional → BP. Xarxa Bàsica Primària Estructurant.

Carretera Tram		Origen	Final	Long. tram real	Classif.		Organisme
Codi	descripció	descripció	Tècnica		Funcional		
C-62	C-154, Olost	C-16, Gironella (rotonda)	22,758	CU	BS	STCB	
C-63	GI-680, Lloret de Mar	C-25 / GI-533, Brunyola	27,008	CU	BS	STCG	
C-65	C-250, Sant Feliu de Guixols (carrer del Canigó) C-31, Santa Cristina d'Aro (est) (C-250). Inici concessió C-35, Llagostera (costa de l'Alou). Final concessió	C-31, Santa Cristina d'Aro (est) (C-250). Inici concessió C-35, Llagostera (Costa de l'Alou). Final concessió N-lla, Girona (enllaç autopista A-7)	2,400 7,240 19,768	CU PD CU	BP BP BP	STCG STCG STCG	
C-651	C-25, Sant Bartomeu del Grau	C-154, Muntanyola	5,000	CU	BS	STCB	
C-65z	C-65, Llagostera (rotonda accés est)	C-65, Llagostera (rotonda accés oest)	2,965	CU	L	STCG	
C-66	C-31, Palafrugell (mas Pla) C-255, Girona (pla de Campdorà) Sant Julià de Ramis (inici desdoblament) Cornellà del Terri (final desdoblament) C-150a, Serinyà Límit comarcal el Pla de l'Estany - la Garrotxa Final carril lent del marge dret, segueix el de l'esquerre	C-255, Girona (pla de Campdorà) Sant Julià de Ramis (inici desdoblament) Cornellà del Terri (final desdoblament) C-150a, Serinyà Límit comarcal el Pla de l'Estany - la Garrotxa Final carril lent marge dret, segueix el de l'esquerre A-26, Besalú (camp de les Figues)	32,040 1,794 8,104 8,436 3,525 0,044 3,291	CU PU CD PU CU CU CU	BP BP BP BP BP BS BP	STCG STCG STCG STCG STCG STCG STCG	
C-66z	GI-660 PK 0,565, la Bisbal d'Empordà Límit del termes municipals de Sant Ferriol amb Besalú	C-66 PK 11,000 (rotonda), la bisbal d'Empordà N-260, Besalú	1,650 1,240	CU CU	L L	STCG STCG	
C-670	C-59 / BP-4313, Santa Maria d'Oió C-25, Santa Maria d'Oió (enllaç)	C-25, Santa Maria d'Oió (enllaç) B-433, Oristà	0,500 6,967	CU CU	C L	STCB STCB	

La normativa vigent aplicable és la Llei de Carreteres. (DECRET LEGISLATIU 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres.) en el seu article 40 estableix:

1. La línia d'edificació s'estableix a banda i banda de la carretera. En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents.

2. La línia d'edificació s'ha de situar, respecte a l'aresta exterior de la calçada, a cinquanta metres en les autopistes, les vies preferents i les variants que es construeixen amb l'objecte de suprimir les travesseres de població, i a vint-i-cinc metres en la resta de les carreteres.

En aquest cas el tram de carretera C-65 tot i ser una Carretera Convencional es troba en el supòsit de variant que s'ha construït amb l'objecte de suprimir una travessera de població i per tant la línia de edificació es troba a 50 metres.

16. SITUACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES ELÈCTRIQUES.

Com es pot veure en els diferents plànols de planta, existeix una línia de mitja tensió la qual es necessari de soterrar ja que discórrer per sobre de les futures parcel·les.

El seu soterrament comporta la instal·lació d'una torre metàl·lica per a realitzar la conversió i també la eventual ubicació d'un centre transformador. El present Pla de Millora Urbana, preveu la seva ubicació, encara que en aquests moments el Projecte d'Urbanització no ho prevegi.

En primer lloc es procedeix a estudiar la normativa de Carreteres per veure si aquests elements es poden situar en la zona d'afecció i/o en la franja del límit de edificació.

Zona Afecció.

El decret 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres defineix la zona d'afecció en el seu article 38.

*La zona d'afectació consisteix en dues franges de terreny a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de servitud i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de cent metres en les autopistes i vies preferents, **de cinquanta metres en les carreteres convencionals de la xarxa bàsica** i de trenta metres en la resta de carreteres de les altres xarxes, mesurats des de les arestes esmentades.*

*En aquest cas la franja és de **50 metres** per ésser la carretera catalogada de xarxa bàsica primària estructurant en el catàleg de carreteres.*

Pel que fa als usos aquests queden definits en l'article 39 del mateix decret legislatiu 2/2009 i concretats en l'article 83 del Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres. Concretament pel que fa a infraestructures elèctriques s'ha de tenir en compte el que diu el punt 4 del article 83.

4. Línies aèries de transport i distribució d'energia, comunicacions i d'altres, que s'han de situar preferentment pel darrera de la línia d'edificació. Aquestes línies es poden autoritzar quan la distància dels suports a l'aresta exterior de la calçada sigui, com a mínim, vegada i mitja la seva alçada i els castellets metàl·lics de línies elèctriques d'alta tensió es situïn sempre darrera de la línia d'edificació. En el cas de reposicions o afectacions de serveis existents, s'ha d'estudiar cada cas individualitzadament.

Per tant atenent a l'article anterior seria admissible ubicar les instal·lacions elèctriques dins la franja d'afecció ja que es tracta d'una afectació de serveis existents. En aquests sentit es considera que tant la caseta com la torre, són instal·lacions associades a la línia. Aquest extrem, haurà de ser confirmat en informe del Servei Territorial de Carreteres.

17. ADEQUACIÓ DE LA ORDENACIÓ.

17.1 DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT GENERAL

El reglament de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, sol·licita en el seu article 84.2.c.1r, la justificació de l'adequació de la ordenació a les determinacions del planejament urbanístic general.

La proposta presentada s'adequa a les previsions del POUM de Cassà de la Selva aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 15 de juliol de 2009 i publicat en data 11 de novembre de 2009

Concretament els elements que és necessari donar compliment definits pel planejament urbanístic general són:

- La superfície de l'àmbit s'adequa a la superfície definida en la fitxa del sector de 6.182 m², amb un diferencial en més o menys el 5%.
- S'han ajustat els coeficients de densitat bruta i edificabilitat bruta segons definit en la fitxa del POUM.
- S'estableixen unes cessions de 41,16 %, superiors al 40,70% de cessions definit en la fitxa del POUM.
- Es dona compliment als criteris d'ordenació, protecció i aspectes ambientals definits en el POUM.

17.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

El Reglament de la Llei d'Urbanisme 305/2006, de 18 de Juliol, demana l'article 84.2.c.2n.

2n. De l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'informe ambiental que integra la documentació del pla.

Aquest concepte queda desenvolupat en l'article 3 del RLU 305/2006 que es transcriu a continuació:

Article 3

Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

L'exercici de les competències urbanístiques i, en particular, de la potestat de planejament, es regeix pel principi de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 de la Llei d'urbanisme, el qual té com a objectiu la utilització racional del territori, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures, i comporta conjuminar les següents finalitats:

a) La utilització del sòl atenent a la seva naturalesa de recurs natural no renovable, el què comporta la configuració de models d'ocupació del sòl que:

1r. Afavoreixin la compactació urbana, evitin la dispersió de la urbanització i les edificacions en el territori mitjançant la previsió dels creixements en continuïtat amb el teixit urbà existent, i considerin la conservació, la rehabilitació i la recuperació de les trames urbanes i del parc immobiliari.

2n. Fomentin la implantació de sistemes de transport col·lectiu i la mobilitat sostenible en general.

3r. Afavoreixin la preservació i millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i comportin una gestió adequada del sòl no urbanitzable i, particularment del sòl agrari, que reconegui les seves funcions productives, territorials i paisatgístiques.

4t. Afavoreixin la preservació i consolidació de la identitat del territori.

5è. Consolidin un model de territori globalment eficient.

b) L'atenció a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, la previsió i modernització de les infraestructures, la millora dels equipaments existents així com la previsió de nous equipaments de manera que hi hagi una oferta adequada quantitativament i espacialment amb relació als habitatges;

el desenvolupament del sistema productiu, i el foment de la diversitat econòmica i de la capacitat per a fer front als canvis socials i les innovacions tecnològiques.

c) La cohesió social, mitjançant la regulació de l'ús del sòl de forma que es fomenti la mescla equilibrada de grups socials, usos i activitats i es garanteixi el dret dels ciutadans i ciutadanes a gaudir d'un habitatge digne i adequat.

d) La cohesió territorial, amb l'objecte d'afavorir l'accés equitatiu de la ciutadania a les rendes i serveis bàsics amb independència del lloc de residència.

e) La protecció i gestió adequada del medi ambient i del patrimoni natural, mitjançant la preservació de les funcions ecològiques del sòl, la millora de la qualitat ambiental, la gestió del paisatge per tal de preservar-ne els valors, la utilització racional dels recursos naturals i el foment de l'eficiència energètica mitjançant l'elecció dels emplaçaments i l'ordenació de manera que tinguin en consideració les condicions geogràfiques i climàtiques que poden influir en l'estalvi energètic i el millor manteniment de les edificacions.

f) La protecció del patrimoni cultural, mitjançant la conservació, recuperació i millora dels immobles que l'integren, dels espais urbans rellevants, dels elements i tipologies arquitectònics singulars, dels paisatges de valor cultural i històric i de les formes tradicionals d'ocupació humana del sòl.

A continuació es passen a justificar els diferents apartats apuntats doncs per l'article 3 de la RLU

- a) El present Pla de Millora afavoreix la compactació urbana ja que finalitza un creixement urbà tancant amb un vial la seva extensió. A més en aquest cas el Pla de Millora Urbana permet ordenar i parcel·lar de manera més eficient la illa industrial existent.

El Pla de Millora Urbana no té incidència en la implantació de nous sistemes de transport col·lectiu. En tot cas el fet de situar-se en el continu urbà facilita que els desplaçaments es puguin realitzar a peu o amb bicicleta.

El Pla no es desenvolupa en una àrea rural i per tant aquesta apartat no té incidència en el Pla de Millora Urbana que es tramita.

Pel que fa a la identitat territorial el desenvolupament del Pla de Millora Urbana permetrà millorar la façana de la zona industrial en aquest tram des de la Carretera C- 65.

Es confirma que es consolida un model territorial més eficient en quant el Pla de Millora Urbana finalitza un creixement del contorn urbà.

- b) El Pla de Millora Urbana que es tramita es desenvolupa en un àmbit industrial i per tant contribueix al desenvolupament del sistema productiu i al foment de la diversitat econòmica en quant permet la divisió d'una parcel·la industrial existent en varies unitats diferenciades.
- c) El present Pla de Millora Urbana fomenta la cohesió social en quant situat zona industrial propera al nucli urbà.
- d) El fet que la zona industrial estigui situada amb bona accessibilitat a la C-66 fomenta la cohesió i el reequilibri territorial en quant permet d'accés a zona industrial a altres habitants no residents de Cassà de la Selva.
- e) En aquest cas la millora paisatgística que pot suposar la nova urbanització respecte les visuals des de la C-66 representa un salt qualitatiu evident. Per altra banda el fet que situar la urbanització en una zona periurbana de escàs valor també suposa una utilització més racional de l'espai disponible. Finalment el fet que la ordenació de les noves parcel·les es situïn Sud-Oest permetrà que les potencials oficines que es situïn davant tinguin una millor

orientació i que per tant puguin assolir un cert estalvi energètic a l'hivern i una millora en el manteniment de les edificacions.

- f) En aquest apartat no hi ha un patrimoni cultural a protegir i per tant el desenvolupament que es proposa no té incidència en aquest apartat.

17.3 INFORME AMBIENTAL

Com a documentació addicional a aquest Pla de Millora Urbana s'adjunta com a annex, l'Informe ambiental amb l'objectiu de donar compliment a l'article 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

De l'anàlisi de les conclusions del informe ambiental en resulta que es tracta d'una actuació compatible i que en tot cas les afectacions previstes seran les típiques de qualsevol urbanització.

17.4 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE L'ARTICLE 9 DE LA L.U. I ARTICLES 5 / 7 DEL RLU.

En el corresponent apartat es dóna compliment a l'article 84.2.c.3r, respecte l'adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableixen l'article 9 de la Llei d'Urbanisme i els articles 5 i 7 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

L'article 9 estableix

Article 9

Directrius per al planejament urbanístic

1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

2. En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2 bis. El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

4. El planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.

5. La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no pot fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable, la qual s'ha de mantenir durant el termini previst a la legislació en matèria de sòl, llevat que el canvi de classificació estigüés previst en un instrument de planejament urbanístic pendent d'aprovació que ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable.

6. Si l'avaluació d'impacte ambiental és preceptiva, el planejament urbanístic ha de contenir les determinacions adequades per fer efectives les mesures que contingui la declaració corresponent.

7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

8. El planejament urbanístic i les ordenances sobre edificació i ús del sòl no poden establir condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis. Per reglament s'han de regular les raons imperioses d'interès general que, d'acord amb la mateixa Directiva de serveis, permetin exceptuar-ne l'aplicació. Aquestes restriccions s'han d'ajustar als principis de necessitat, proporcionalitat i no-discriminació i quedar pertinentment justificada en la memòria del pla en ponderació amb la resta d'interessos generals considerats en el planejament.

Així doncs, es justifica pel que fa a l'article 9 de la L.U. :

1. El Pla dona compliment a aquest apartat amb la present justificació.
2. El Pla no es desenvolupa en una zona inundable. En tot cas existeix un rec al qual se li dona continuïtat fins a connectar a un rec existent.
3. El Pla es desenvolupa sobre un terrenys sense cap valor agrícola ni patrimonial. La regulació de la imatge des de la carretera s'ha previst amb la incorporació d'una prescripció de plantació d'algun arbre en la part no edificable de les parcel·les entre el vial i el front edificat.
4. Els terrenys del sector no tenen un pendent inferior al 20%.
5. Els terrenys no han patit cap incendi recentment.
6. El document incorpora un informe ambiental per tal de donar compliment a l'article 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
7. La distribució final d'espais lliures és fruit de l'aprovació del POUM. Concretament un petita de porció d'espais lliures s'integra en una gran peça ja existent situada entre la zona industrial i l'aparcament situat amb façana el camí del cementiri.

Pel que fa a l'article 9.8 del DL 1/2010 respecte la adequació de la ordenació al fet que aquesta no estableixi condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o en l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits de la Directiva de Serveis, s'ha de tenir en compte:

- Els usos de l'àmbit ja venen reglamentats pel planejament general i també per la normativa de zona industrial aplicable (J1. Els usos admesos en aquesta zona són:
 - Industrial com a ús dominant
 - Són usos compatibles:
 - Comerç Petit, Mitjà, Gran,
 - Oficines i Serveis.
 - Estació de Servei
 - Sanitari
 - Assistencial
 - Cultural / Religió
 - Recreatiu
 - Restauració
 - Esportiu
 - Administratiu
 - Serveis Tècnics
 - Aparcament.

En tot cas, l'ús religiós es concreta tant sols en l'equipament privat.

Així doncs, el planejament que es desenvolupa no suposa restriccions addicionals en els usos dels ja determinats en el POUM.

Pel que fa a l'article 5 el seu redactat és:

Article 5

Directriu de preservació front als riscos naturals o tecnològics

5.1 El planejament urbanístic i la seva execució han de permetre assolir uns nivells adequats de protecció enfront dels riscos naturals i tecnològics i han de preservar de la urbanització i l'edificació les zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones que, d'acord amb la normativa sectorial aplicable, siguin totalment incompatibles amb llur urbanització o edificació, llevat que es prevegi l'execució d'obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

5.2 El planejament urbanístic, per a la determinació dels riscos naturals i geològics, ha de tenir en compte la informació geogràfica oficial de l'Institut Geològic de Catalunya.

5.3 L'ordenació de la implantació i la distribució dels usos en el territori per part del planejament urbanístic i de les ordenances municipals ha de preveure les limitacions i mesures necessàries per garantir la seguretat i la salut de les persones front als riscos que es puguin derivar de les instal·lacions i activitats industrials i altres activitats tecnològiques.

En aquest cas es justifica l'article 5:

1. L'àmbit del Pla de Millora no està sotmès a riscos naturals per causes geològiques i de inundabilitat més enllà de la necessitat de cobrir un petit torrent. Pel que fa als riscos tecnològics només s'ha de tenir en compte els habituals derivats de situar-se proper a una via de la xarxa bàsica.
2. En apartats precedents s'ha aportat informació de Institut Geològic de Catalunya on es comprova que no hi ha ni riscos geològics.
3. En aquest cas la instal·lació industrial es situa molt separada de zones habitades.

Pel que fa a l'article 7 el seu redactat és:

Article 7

Directriu de preservació dels terrenys amb pendent elevada

7.1 D'acord amb la directriu de planejament continguda en l'article 9.4 de la Llei d'urbanisme, el planejament urbanístic general:

a) No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.

A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b) No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

c) En tot cas, s'aplica el què estableix l'article 26 de la Llei d'urbanisme pel que fa als terrenys que reuneixen les condicions de sòl urbà.

7.2 La identificació dels terrenys amb pendent superior al 20% s'ha de dur a terme d'acord amb la cartografia oficial de l'Institut Cartogràfic de Catalunya.

Pel que fa a l'article 7 de la RLU :

1. No s'ordena sòl d'aprofitament privat o sistemes amb pendent superior al 20%.

17.5 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES NECESSITATS DE LES PERSONES.

L'article 84.2.c.4 exigeix la justificació que la ordenació proposada s'ajusti a les necessitats de les persones, que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica en especial pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

A continuació es realitza aquesta justificació per diferents aspectes relacionats:

- D'ACCESSIBILITAT

Pel que fa aquest aspecte, la ordenació s'ajusta en tot el possible a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrer, *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.*

El vial troncal té una vorera de 2.00 metres, el que permet que un cop col·locat el punt de llum quedi una amplada mínima de 90 cm entre la façana i qualsevol obstacle vertical.

Es preveu executar els passos de vianants rebaixant el paviment de la vorera al mateix nivell que la calçada, amb una ressalt màxim de 1.00 cm.

Els carrers tenen pendents inferiors al 6 %

- MOBILITAT

La ordenació del sector s'adequa a la mobilitat de les mateixes en quan es compleixin els criteris de mobilitat sostenible que es defineixen en l'apartat següent i en l'estudi de mobilitat.

- SEGURETAT

La ordenació proposada compleix els criteris de seguretat en la circulació per ésser totes les cruïlles entre 75º i 90º.

Per altra banda també es compleixen els criteris de seguretat en tancament de finques per estar tots els espais lliures i privats ben delimitats.

- ÚS DEL TEIXIT URBÀ

La ordenació proposada consolida una zona edificada, amb vials preparats per a iniciar el procés d'urbanització.

Així doncs, es dona compliment a l'ús del teixit urbà en la mesura que es permet regularitzar un àmbit ja edificat.

17.6 MOBILITAT SOSTENIBLE

El Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme estableix que els plans hauran de justificar el compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

Aquest punt queda confirmat per l'article 85 del Reglament de la Llei d'Urbanisme 305/2006.

Article 85

Informe Ambiental i Estudi d'Avaluació de la mobilitat Generada

La documentació dels Plans Parcial Urbanístics i dels Plans Parcial Urbanístics de Delimitació ha d'incloure un Informe Ambiental, amb el contingut que estableix l'Article 100 d'aquest Reglament, i en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, amb el contingut que determina aquesta legislació.

La legislació sectorial aplicable en aquest cas és el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

Tal i com s'ha explicat en l'apartat 6 del present document, l'article 3.1 estableix del Decret 344/2006 conclou que en municipis de més de 5.000 habitants el documents de planificació parcial han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Aquest estudi s'adjunta en document annex.

18. APROFITAMENT MIG.

A més de les cessions corresponents a la superfície de cessió per a sistema viari i sistema d'espais lliures i serveis tècnics, el desenvolupament de l'actuació comporta la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el que disposa l'article 43.1 del Decret Legislatiu 1/2010 de 26 de Juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LU).

En aquest cas la cessió del 10% d'aprofitament mig degut a que es tracta d'un àmbit que no configura ni una parcel·la mínima sinó que el seu desenvolupament va lligat a una finca externa es preveu de fer la cessió en el seu equivalent en metàl·lic.

La valoració del 10% de l'aprofitament mig serà inclosa en el corresponent projecte de reparcel·lació.

Autor del projecte

Xavier Frigola i Mercader
Enginyer de Camins, Canals i Ports
Núm. Col·legiat 19014

Cassà de la Selva, Abril 2021



ANNEX NÚM 1 - QUADRE DE SUPERFÍCIES

Coeficient edificabilitat bruta = 0,17 (m² sostre/m² sòl)

Aprofitament Privat

Sostre de l'actuació (segons fitxa POUM) = 1.050,00 m²
 Sostre de l'actuació (segons edificabilitat) = 1.050,94 m²
Sostre de l'actuació (assignat a la proposta segons gàlib) = 1.020,00 m²

Cessions Obligatòries (>= 40,7%): = 2.513,00 m²
 Espais lliures 5,5 % de la Superfície Total 340,01
 Sistema viari 35,2 % de la superfície total

Total cessions segons proposta: = **2.544,00 m²**
Espais lliures 5,50% 342,00
Sistema Viari 34,94% 2.171,00
Sist. serveis Urb. 1,85% 115,00

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	SUPERFÍCIE	PERCENTATGE
SISTEMA VIARI (clau 1)	2.171,00 m ²	34,94%
SISTEMA DE PLACES, PARCS I JARDINS (clau 2)	342,00 m ²	5,50%
SISTEMA DE SERVEIS URBANS (clau 4)	115,00 m ²	1,85%
TOTAL SÒL PÚBLIC	2.628,00 m²	42,29%
ZONA INDUSTRIAL AILLADA TIPUS 1 (Clau J1)	3.586,00 m ²	57,71%
TOTAL SÒL PRIVAT	3.586,00 m²	57,71%
TOTAL SECTOR	6.214,00 m²	100,00%

Segones es preveu en normativa urbanística es s'haurà d'agrupar la parcel·la amb la seva colindant. Les superfícies, ocupació i sostre de cada parcel·la i resultant són:

FINCA PLA MILLORA			FINCA COLINDANT			TOTAL AGRUPACIÓ		
SUP.	OCUP	SOSTRE	SUP.	OCUP.	SOSTRE	SUP.	OCUP.	SOSTRE
3.586	1.020	1.020	4.978	4.140	3.733	8.564	5.160	4.753

II. AVALUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA - INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA PLA D'ETAPES

1. GENERALITATS

L'avaluació econòmica de la promoció, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat, així com el pressupost de les obres i els serveis, d'acord amb els que estableix l'article 66.d i de la LU constitueix una determinació que ha de contenir el document de Pla de Millora Urbana. Així en compliment d'aquesta normativa es relacionen a continuació els costos de la implantació dels serveis.

L'estudi econòmic presenta l'avaluació de les despeses generades per la urbanització.

En aquest cas s'incorpora l'estudi de costos realitzat en el projecte d'urbanització que es tramita conjuntament.

2. COST D'URBANITZACIÓ.

El projecte d'obres d'urbanització que s'adjunta com a document annex al Pla de Millora Urbana, conté el pressupost de les obres d'urbanització previstes en aquest PMU en compliment del que prescriu l'article 66.d de la Llei d'Urbanisme.

La despesa total calculada el projecte d'urbanització ve calculat en el corresponent annex i ascendeix a un pressupost de **378.294,05 €** que aplicant un 21% de IVA en resulta un total de **457.735,80 €**.

3. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA.

La justificació de la viabilitat econòmica de la promoció es constata per les repercussions que suposaran les despeses generals en l'execució del sector en relació als aprofitaments que li atorga el planejament. El següent quadre relaciona aquests valor econòmics.

Pressupost Global de Licitació (Sense IVA)	378.294,05 €	
Superfície total àmbit	6.214,00	m ² .
Repercussió urbanització sobre sòl brut	60,88 €	
Superfície sòl privat	3.586,00	m ² .
Repercussió urbanització sobre sòl privat	105,49 €	
Sostre total actuació	1.020,00	m ² .
Repercussió m2 sostre	370,88 €	
Garantia 12 % Obres Urbanització	45.395,29 €	

En aquest cas, però la viabilitat econòmica de l'actuació té una justificació que sobrepassa els límits de l'àmbit.

Concretament en la situació actual, la parcel·la existent situada contigua a la Pla de Millor Urbana, té una superfície de 4982 m² i una façana al carrer de la Selva de 39 ml.

Això suposa que la parcel·la no es pot dividir en parcel·les o bé que es difícil la seva divisió horitzontal.

La nova ordenació permetrà ampliar la parcel·la original i la dotació d'una edificabilitat complementària.

No hi ha dubte, que en aquest cas la viabilitat econòmica de l'àmbit ve donada per la major densitat d'activitats admissible pel fet de disposar de més façana.

EDIFICABILITATS

Zona J1 – Parcel·la Contigua

$4.978 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ m}^2 \text{ sostre} / \text{m}^2 \text{ sostre} = 3.733 \text{ m}^2 \text{ sostre}$

Zona J1 – ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA.

Sostre = 1.020 m^2

VALOR SITUACIÓ INICIAL I FINAL.

- **Valor Parcel·la Contigua sense incloure Pla de Millora Urbana.**

En aquest cas es pot desenvolupar una sola activitat. Certament aquesta es visible des de la Carretera però només per la façana lateral.

Així doncs es pren un valor de $120,00 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$.

Valor = $3.733 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 120,00 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ sostre} = \mathbf{447.960,00 \text{ €}}$

- **Valor Conjunt de parcel·la desenvolupant fins a 5 activitats.**

En aquest es podran desenvolupar mes activitats i a més hi haurà un increment de sostre important de 1.020 m^2 .

Donat que les cinc activitats seran visibles des de la Carretera el valor s'incrementarà considerablement i fins a uns $200,00 \text{ €} / \text{m}^2$ de sostre. Així doncs resulta:

Valor = $3.733 + 1.020 = 4.753 \text{ m}^2 / \text{sostre} \times 200,00 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ sostre} = \mathbf{950.600,00 \text{ €}}$

CONCLUSIÓ

Per tant, es detecta un increment de valor de $950.600,00 \text{ €} - 447.960,00 \text{ €} = \mathbf{502.640,00 \text{ €}}$ que queda compensat amb la necessitat de fer front als costos d'urbanització que també són del mateix ordre de magnitud.

La nova proposta permet que els terrenys tinguin una millor sortida comercial.

Aquest fet permet garantir que la operació es econòmicament viable.

S'acompliran els compromisos entre l'urbanitzador i l'Ajuntament que la normativa contempla en l'article 102.1.c del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en relació als punts següents:

- El promotor es compromet a la cessió lliure i gratuïta a favor de l'Ajuntament de Cassà de la Selva dels terrenys qualificats com a sistema d'espais lliures, sistema de serveis urbans i sistema viari, d'acord amb el que disposa l'article 44 de la Llei d'Urbanisme. Segons determina el POUM.
- El promotor es compromet a cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic que es materialitzarà en la redacció i aprovació del corresponent projecte de reparcel·lació.
- No procedir a parcel·lació urbanística en tant no s'hagi obtingut la llicència de reparcel·lació.
- Una vegada obtinguda la llicència de parcel·lació, es farà constar en els documents translacius de domini l'existència de la Junta de Compensació o Comunitat Reparcel·latòria i adhesió de l'adquirent als seus estatuts.
- En tot cas, es procurarà el desenvolupament de l'àmbit com a propietari únic, donat que la parcel·la és única.

La suficiència econòmica de la promoció ve donada pel fet que es tracta d'un sector amb uns costos de repercussió situats a la mitjana d'altres costos de repercussió de polígons similars.

4. EXECUCIÓ I CONSERVACIÓ DE LES OBRES I ETAPES

D'acord amb les determinacions del l'article 44.1.d, 45.1.b i 130.1 del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme la implantació dels serveis previstos i l'execució de les obres d'urbanització corresponents en aquest projecte, i la seva connexió amb els sistemes generals urbanístics exteriors, serà responsabilitat del promotor del Pla de Millora Urbana.

Aquests tindran cura, segons el referit en l'article 44.1.g, de la seva conservació fins els seu acabament i lliurament definitiu al municipi juntament amb l'espai destinat a vialitat, parc i jardins, serveis urbanístics i sòl corresponent a l'aprofitament urbanístic establert.

Un cop finalitzada la urbanització, es notificarà a l'ajuntament per tal que iniciï l'expedient de recepció. A la sol·licitud s'acompanyarà les actes de recepció de les obres realitzades pel contractista, la descripció dels serveis, i, si cal, la documentació referent a les modificacions que s'hagin pogut realitzar. L'Ajuntament comprovarà en el termini de tres mesos que l'obra realitzada ha estat executada conforme al projecte d'urbanització i, si s'escau, notificarà les deficiències observades. Una vegada esmenades aquestes es procedirà a la recepció definitiva.

5. PLA D'ETAPES.

El desenvolupament del PMU es preveu executar en una sola etapa. Es preveuen els següents terminis d'execució un cop aprovat el Pla de Millora Urbana.

Projecte d'Urbanització	Redacció, Tramitació i aprovació paral·lelament amb la tramitació i aprovació del Pla de Millora Urbana.
Projecte de Reparcel·lació	Redacció, Tramitació i aprovació abans de 2 anys un cop aprovat el Projecte d'Urbanització.
Execució de les obres	Execució de les Obres abans de 4 anys de la inscripció del Projecte de reparcel·lació.

6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

En el cas de planejament derivat l'Article 66.1.d estableix que dintre de la documentació que ha d'incorporar un Pla de Millora Urbana hi ha d'haver un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En el present informe es pretén veure l'impacte que produirà la present actuació sobre les diferents administracions responsables en quant als diferents serveis urbanístics i la prestació de serveis generals.

El fet que el Projecte d'Urbanització que va associat al Pla de Millora Urbana que ara es desenvolupa ja contindrà tant la implantació dels serveis urbanístics com la connexió dels mateixos a la xarxa general implica que el cost d'establiment d'aquests serveis per a les diferents administracions responsables és zero. Tant sols podem parlar del cost de manteniment.

Per tant tot seguit es passa a desenvolupar quins són els costos de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació de serveis necessaris pel manteniment de la urbanització.

Xarxa de clavegueram: pluvials i residuals

La xarxa de clavegueram quedarà totalment acabada i connectada a la xarxa general. En aquest cas la connexió de la xarxa de residuals es realitzarà mitjançant bombeig a la xarxa existent ubicada en el carrer del Pla de l'Estany.

En base al consum de l'aigua, en el rebut de l'aigua potable pot haver-hi un cànon pel manteniment de la xarxa de clavegueram i un cànon per la depuració de les aigües. Aquest cànon ve regulat per la normativa municipal i autonòmica pertinent i queda assumida dins el rebut de l'aigua potable.

Pel que fa a les aigües pluvials, aquestes seran abocades directament a la riera.

Serà necessari el soterrament de la riera en un tram del sector.

Xarxa aigua potable

La xarxa d'aigua potable que es construirà quedarà connectada a la xarxa municipal i el cost de construcció serà assumit íntegrament per la promoció del sector.

Pel que fa als costos de manteniment de la xarxa, aquests seran assumits per l'empresa concessionària de la xarxa municipal, un cop rebuda la urbanització, a compte del cànon de subministrament per m³ que es cobrarà a cada parcel·la un cop construïda.

Xarxa elèctrica

El cost d'implantació de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica executada segons prescripcions de la companyia elèctrica serà assumit per la promoció del present projecte.

Aquesta un cop hagi rebut la instal·lació és la que es fa responsable tant del manteniment com de la seva explotació amb tarifes regulades pel Govern Estatal. Per tant es pot dir que no hi haurà cap cost de manteniment pel que fa a aquest servei urbanístic i que tot anirà a càrrec de la companyia elèctrica qui cobrarà el consum de les diferents activitats.

Xarxa enllumenat públic

Tal i com fixa la normativa urbanística la xarxa d'enllumenat públic, és un dels serveis urbanístics dels que s'ha de fer càrrec l'Ajuntament. En molts casos l'ajuntament subcontracta a una empresa per a realitzar el manteniment. Amb tot el manteniment de la xarxa així com el consum elèctric que tingui aniran a càrrec de l'ajuntament. En aquest cas es valora:

nº de punts de llum	11	
potencia	0,04 kW	
potència total	0,44 kW	
Energia diària (10 hores)	4,4 kW.h	
Cost de l'energia	0,16	Euros
Cost diari total	0,70	Euros
Cost anual	256,96	Euros
Cost manteniment per punt de llum	20,00	Euros
Cost de manteniment	220,00	
Total manteniment anual	476,96	Euros

Xarxa telefònica

La xarxa telefònica és un altre servei urbanístic que un cop executat per part de la promoció del present projecte serà entregat a la companyia Telefònica. Mitjançant un conveni de cessió de les instal·lacions Telefònica esdevé la propietària de les mateixes. Per tant Telefònica es farà càrrec de la instal·lació de línies i de la seva explotació sense repercutir cap cost a les administracions sinó només als usuaris finals.

Recollida selectiva de residus.

Un cop es comencin a implantar les edificacions, l'Ajuntament haurà d'iniciar la recollida selectiva de les deixalles. Aquesta tasca que esdevé un cost directe d'explotació de la urbanització es pagarà mitjançant taxa de escombraries de l'ajuntament per a cada activitat.

Neteja viària, jardineria

En la present urbanització serà necessari de fer neteja viària sobre tot a la tardor en el moment que podran caure les fulles dels arbres. En aquest cas, no s'hauran d'executar tasques de jardineria. Aquesta despesa serà assumida per l'Ajuntament.

Neteja Mensual		
Dies cada sis mesos	1	dies
num operaris	2	
Num hores anuals	8	h
Preu hora	25	€
Cost anual	200,00	Euros

Jardineria		
Dies cada sis mesos	0	dies
num operaris	0	
Num hores anuals	0	h
Preu hora	25	€
Cost anual	-	Euros

Serveis generals municipals

Hi ha un seguit de despeses que no fan referència directa al sector sinó al funcionament dels serveis públics municipals. Les característiques del sector, la seva poca dimensió i el fet que aquest ja es troba en aquests moments molt consolidat fan que l'ampliació de sòl urbà que suposa aquest creixement residencial tant sols serveixi per ajudar a finançar els serveis públics actuals i no suposarà un increment en els costos de l'Ajuntament.

Així doncs, el cost anual per l'Ajuntament serà de **676,96 €** el qual es pot mantenir a partir dels futurs IBI que l'Ajuntament pugui cobrar a la propietat de les diferents activitats.

Autor del Projecte:

Xavier Frigola Mercader

Enginyer de Camins, Canals i Ports

Núm. Col·legiat: 19.014

Cassà de la Selva, Abril de 2021



III. NORMES URBANÍSTIQUES

1. NORMES DE CARÀCTER GENERAL

Art.1 Naturalesa

Aquest Pla de Millora Urbana es redacta d'acord amb les disposicions del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'Agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LU), i altres modificacions posteriors, el Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de Juliol RLU), i la legislació estatal de la Llei Estatal 7/2015 pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, i d'acord amb les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Cassà de la Selva.

Art.2 Àmbit territorial

Constitueix l'àmbit territorial d'aplicació d'aquest Pla de Millora Urbana el comprès per les finques delimitades en aquest document incloent-hi les precisions dels límits d'acord amb la cartografia base més detallada donada la diferència de l'escala de treball.

Art.3 Vigència

D'acord amb el que disposen els articles 92 i 106 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aquest Pla de Millora Urbana entrarà en vigor el dia següent a la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat i la seva vigència serà indefinida en tant no es procedeixi a la seva modificació.

Art.4 Modificació d'aquest document

Quan les circumstàncies concurrents ho justifiquin, podran realitzar-se les corresponents modificacions d'aquest document, degudament descrites i justificades per tal de donar cabuda als nous requeriments observats.

La tramitació es realitzarà d'acord amb els articles 96, 97 i 99 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art.5 Obligatorietat de l'aplicació de les Normes

D'acord amb el que disposa l'article 106.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aquest Pla de Millora Urbana obliga per igual a l'Administració i als particulars, i obliguen a la seva observança.

Art.6 Infraccions Urbanístiques

La vulneració de les prescripcions contingudes en aquest document, tindrà la consideració d'infracció urbanística tipificada segons el que preveu l'article 211 de la LU, i se sancionarà d'acord amb el que estableixen els articles 219 i 220 en relació als articles 213 i 216 de la LU, sense perjudici l'aplicació dels supòsits previstos en l'article 217 de la LU, de restauració de la realitat física o jurídica alterada.

Art.7 Criteris d'interpretació

En aplicació de l'article 10 de la LU, els dubtes en la interpretació d'aquest document produïts per imprecisió o contradicció entre determinacions del propi document, es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.

En el cas de conflicte irreductible, preval el que estableixi la documentació escrita llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el que cal atènyer-se a la superfície real.

Tots els conceptes utilitzats en les presents ordenances són els definits a la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i, per tant, no s'admetrà cap altra interpretació que les que hi siguin contingudes.

2. LA GESTIÓ I L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art.8 Règim del sòl

La classificació dels terrenys afectats pel present Pla de Millora Urbana és la de sòl urbà no consolidat d'acord amb el que disposa l'article 31 de la Llei d'urbanisme, i com a tal subjecte el que disposa l'article 43 i 44 de la mateixa llei, referent als deures dels propietaris inclosos.

Art.9 Definició i delimitació del polígon d'actuació

L'àmbit delimitat per aquest Pla de Millora Urbana, constitueix un únic Polígon d'Actuació Urbanística on dur a terme una gestió urbanística integrada d'acord amb els conceptes establerts en els articles 116 i 117 de la LU.

Art.10 Projectes complementaris d'urbanització

Es podran redactar projectes complementaris d'urbanització que compleixin el Pla de Millora Urbana, d'acord amb el que disposa l'article 72.4 de la Llei d'Urbanisme.

Art.11 Projectes de reparcel·lació

Caldrà tramitar el corresponent projecte de reparcel·lació, conforme el que disposen els articles 124 a 129 de la Llei d'Urbanisme, i subjecte a la tramitació que preveu l'article 119 de la mateixa llei.

Art.12 Sistema d'actuació i pla d'etapes

El sistema d'actuació previst per a la gestió del Pla de Millora Urbana, d'acord amb el que preveu el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cassà de la Selva i el que estableix l'article 121 de la LU, és el de reparcel·lació per compensació bàsica regulat per l'article 124 i següents de la LU.

El desenvolupament del Polígon d'actuació urbanística es farà en una única etapa.

Art.13 Normes generals de les construccions.

1. Les normes generals d'edificació, quant a llicències, condicions mínimes de les construccions es regularan segons el que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cassà de la Selva i en el seu defecte per determinacions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme

2. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

3. NORMATIVA REGULADORA

3.1 SISTEMES I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT.

Art.14 Sistemes i Zonificació.

S'estableix dins de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic delimitat la següent divisió de sistemes i zones:

Sistemes

Sistema Viari (Clau 1)

Sistema de places, parcs i jardins (Clau 2)

Sistema de Serveis Urbans (Clau 4)

Zona aprofitament privat.

Zona Industrial (Clau J1*)

3.2 REGULACIÓ DETALLADA DE SISTEMES

Art.15 Sistemes

Els sòls adscrits a algun dels sistemes assenyalats en el Pla de Millora Urbana tindran caràcter i titularitat pública.

Les disposicions d'edificabilitat i ús en aquestes zones queden regulades en les fixades amb caràcter general per a tot el municipi en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, i per les següents:

Sistema Viari (Clau 1)

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a vialitat i aparcament que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell de accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme municipal.

Queda regulat pel previst en CAPÍTOL SEGON – SISTEMA VIARI de les normes Urbanístiques del Pla de Ordenació Urbanística Municipal.

Sistema de places, parcs i jardins (Clau 2)

El sistema d'espais lliures del terme municipal de Cassà de la Selva comprèn aquells sòls que estructurin una xarxa d'espais lliures públics i àrees verdes, per tal de recuperar la seva continuïtat i permetre una millor relació entre el medi natural i les zones urbanitzades de la ciutat. S'hi inclou també el sistema Hidrològic.

Queda regulat pel previst en CAPÍTOL TERCER – SISTEMA D'ESPAIS LLIURES de les normes Urbanístiques del Pla de Ordenació Urbanística Municipal.

Sistema d'Infraestructures i Serveis Tècnics (Clau 4)

El sistema de infraestructures i serveis tècnics comprèn les instal·lacions i tota la classe d'activitats que realitza l'administració, subjecte generalment a activitats classificades i destinades a la prestació de serveis amb qualsevol forma de gestió.

Queda regulat pel previst en CAPÍTOL CINQUE – SISTEMA D'ESPAIS LLIURES de les normes Urbanístiques del Pla de Ordenació Urbanística Municipal.

En aquest cas es preveu la instal·lació d'un centre transformador i una conversió aeri – soterrani de mitja tensió. També es preveu la instal·lació d'un pou de impulsió.

3.3 REGULACIÓ DE LA ZONA INDUSTRIAL

Art.16 ZONA INDUSTRIAL (Clau J1*)

1 Definició de la zona.

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 respecte les parcel·les veïnes. Les distàncies de separació vénen fixades genèricament en aquestes normes, i en ocasions de forma específica en els plànols d'ordenació.

La subzona que diferencia el present PMU és la següent:

- Antic Pla Parcial Industrial → Clau J1*

2 Condicions de parcel·lació.

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	1.500 m ² . Necessari agrupar la Zona J1* amb la Zona J1. Una vegada agrupades es poden segregar com si fos una zona.
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	25 m
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	

3 Condicions d'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	Segons gàlib edificatori. Planta Baixa.
Ocupació màxima	art. III.3.7	Segons gàlib edificatori.
Tanques	art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	9 m
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 soterrani	Edificable en profunditat idèntica a la planta baixa.
Separacions mínimes	art. III.3.35	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat (atenció especial a l'àmbit d'afectació dels vials). Criteris generals:
		carrer 5m
		lateral 5m
		fons 5m

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.
-------------------------	---------------	---

4 Condicions d'ús.

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Compatible (2) (4)
Comerç mitjà:	Compatible (2) (4)
Comerç gran:	Compatible (2) (4)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Incompatible
Industrial:	Dominant
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religios:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:

- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge de 150 m² com a màxim per parcel·la.
- (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 jardineria i d'alimentació. En qualsevol cas, s'estarà a les condicions establertes a Art. III. 4.3 i a les regulacions sobre previsió d'aparcament establertes a la Secció Quarta del Capítol Quart .
- (3) Per la clau J1 corresponent a l'anterior Pla Parcial Industrial s'admetran fins a un màxim de vuit unitats de negoci per parcel·la.
- (4) Per la clau J1 corresponent a l'anterior Pla Parcial Industrial, s'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria. El comerç a l'engròs i de detall s'admet quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial (text del pla parcial).

Art.17 Agrupació

El projecte de reparcel·lació del present pla de millora urbana inclourà la agrupació de la parcel·la resultant qualificada de J1* amb la parcel·la colindant de referència cadastral 8972201DG8387S0001YW qualificada de zona J1.

En cas que no es pugui fer en el mateix projecte de reparcel·lació es farà una agrupació posterior en el Registre de la propietat.

Una vegada agrupades les parcel·les es podran segregat segons la parcel·la mínima de 1.500 m² permetent-se que en una sola parcel·la mínima hi hagi dues porcions inferiors a 1.500 m² de les qualificacions J1 i J1*.

Art.18 Objectius i criteris integració paisatgística.

El projecte arquitectònic incorporarà un Estudi de Impacte i Integració Paisatgística que analitzi les diferents visuals del volum des de la carretera i des de l'entorn.

És obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions, inclosa la coberta, sigui quina sigui la seva finalitat.

Els elements auxiliars s'unificaran en quant a formes, volums i colors amb l'edificació principal, que haurà de respectar els materials, acabats i solucions de coberta de l'ambient urbà on s'inscriu.

Caldrà tenir en compte el canvi cromàtic dels materials amb el temps i optar per uns materials i una gamma de colors simple, sòbria i funcional.

Autor del Projecte:

Xavier Frigola Mercader
Enginyer de Camins, Canals i Ports
Núm. Col·legiat: 19.014

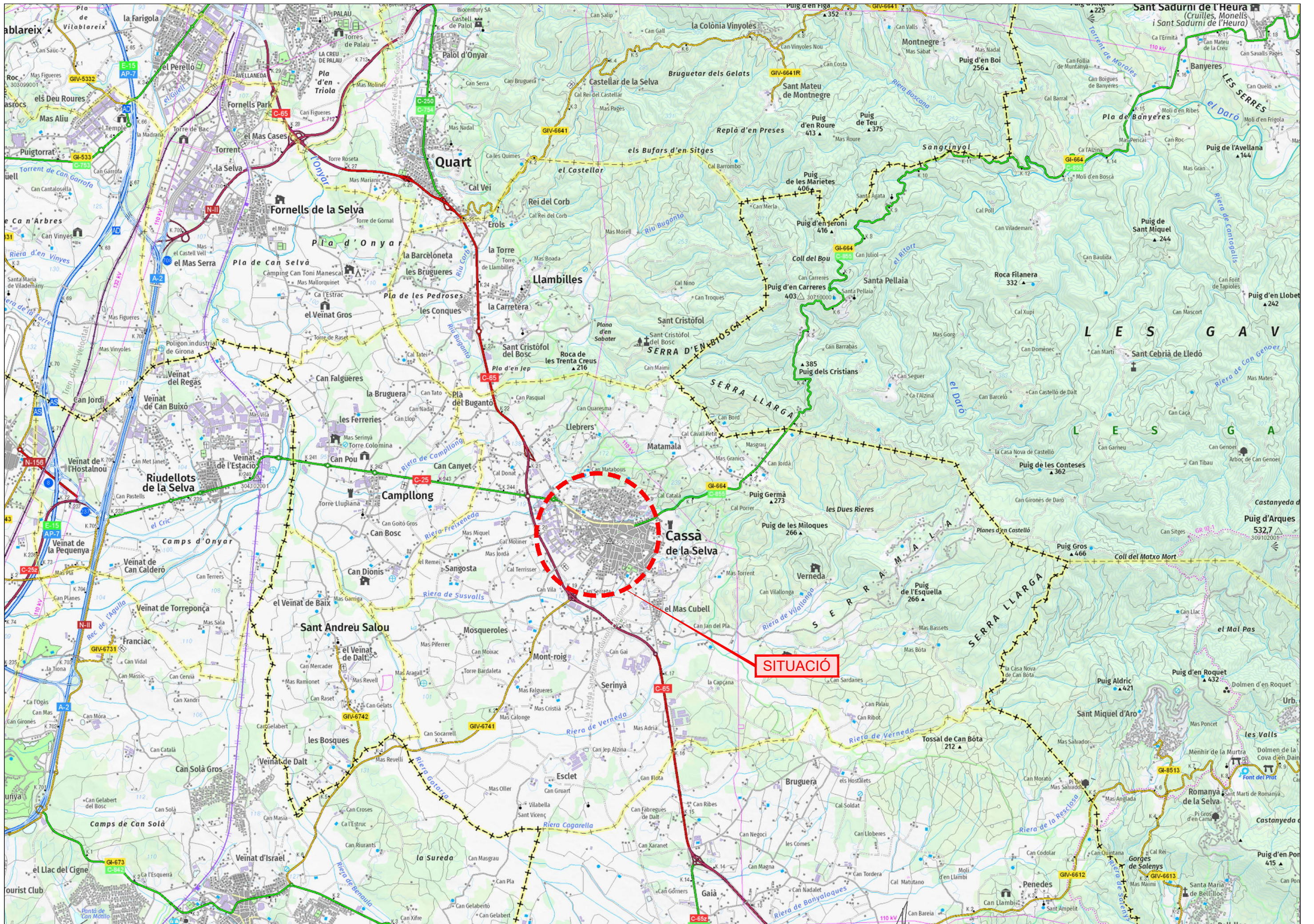
Cassà de la Selva, Abril de 2021



IV. PLÀNOLS

ÍNDEX DE PLÀNOLS

PLÀNOL N°1.1.	SITUACIÓ
PLÀNOL N°2.1.	EMPLAÇAMENT
PLÀNOL N°3.1.	ORTOFOTOPLÀNOL
PLÀNOL N°4.1.	PLANTA TOPOGRÀFIC
PLÀNOL N°4.2.	PLANTA EXPROIACIONS CARRETERA
PLÀNOL N°5.1.	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
PLÀNOL N°6.1.	GEOMORFOLOGIA
PLÀNOL N°7.1.	USOS DEL SÒL
PLÀNOL N°8.1.	PLANEJAMENT VIGENT
PLÀNOL N°9.1.	PLANTA ZONIFICACIÓ
PLÀNOL N°10.1.	GALIB EDIFICATORI VINCULANT



PROMOTOR:
FREIXAS I FREIXAS, S.L.

CASSÀ DE LA SELVA
ABRIL 2021

PLA DE MILLORA URBANA DEL POLÍGON B-04

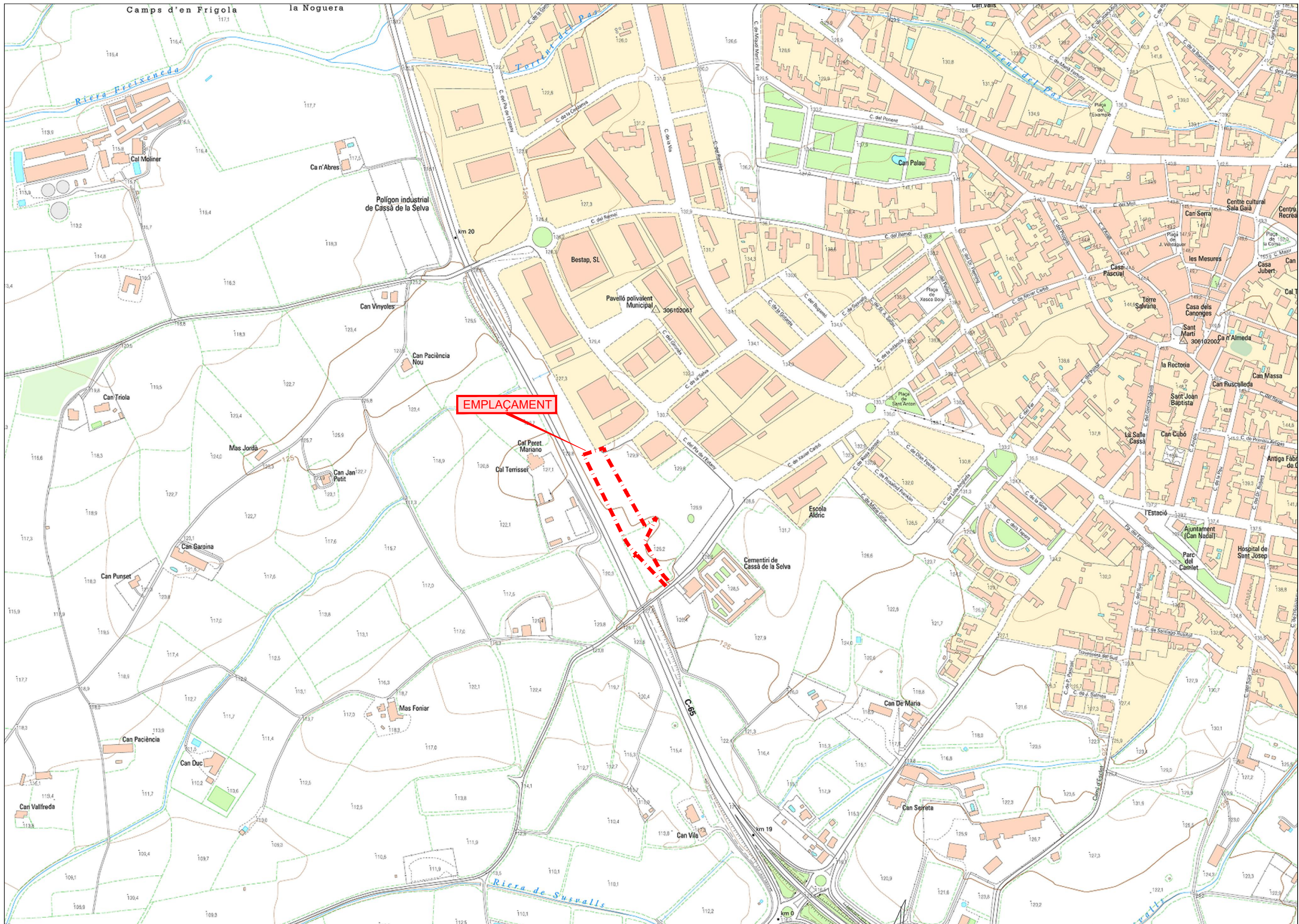
CONSULTOR:
TECPLAN
Enginyeria i urbanisme

L'AUTOR DEL PROJECTE:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
E.C.C. I.P. - NÚM. COL: 19.014

ESCALES:
E:1/50.000

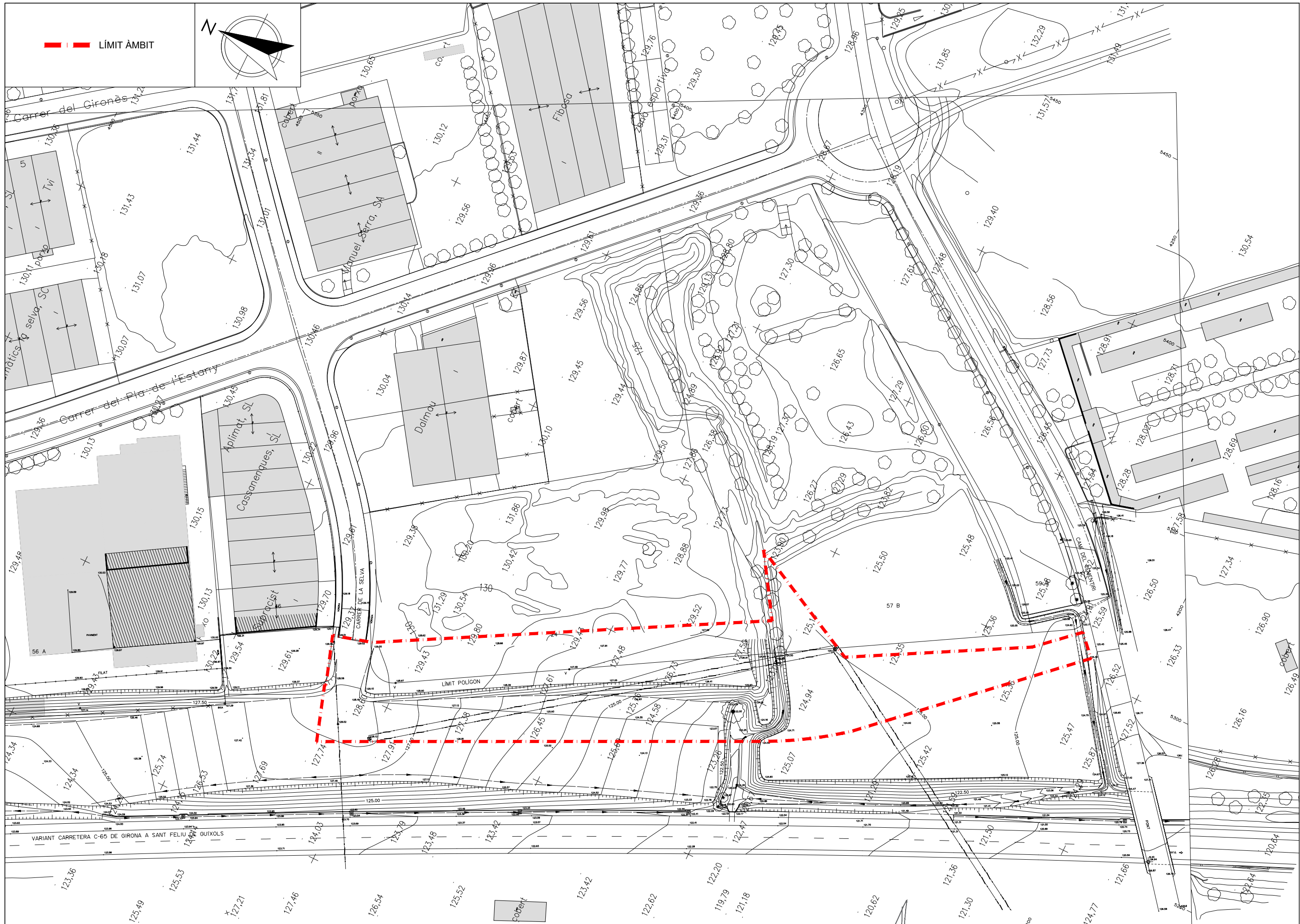
SITUACIÓ

1
1 DE 1

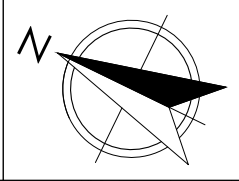


EMPLAÇAMENT





— — — LÍMIT ÀMBIT



PROMOTOR:
FREIXAS I FREIXAS, S.L.

CASSÀ DE LA SELVA
ABRIL 2021

PLA DE MILLORA URBANA DEL POLÍGON B-04

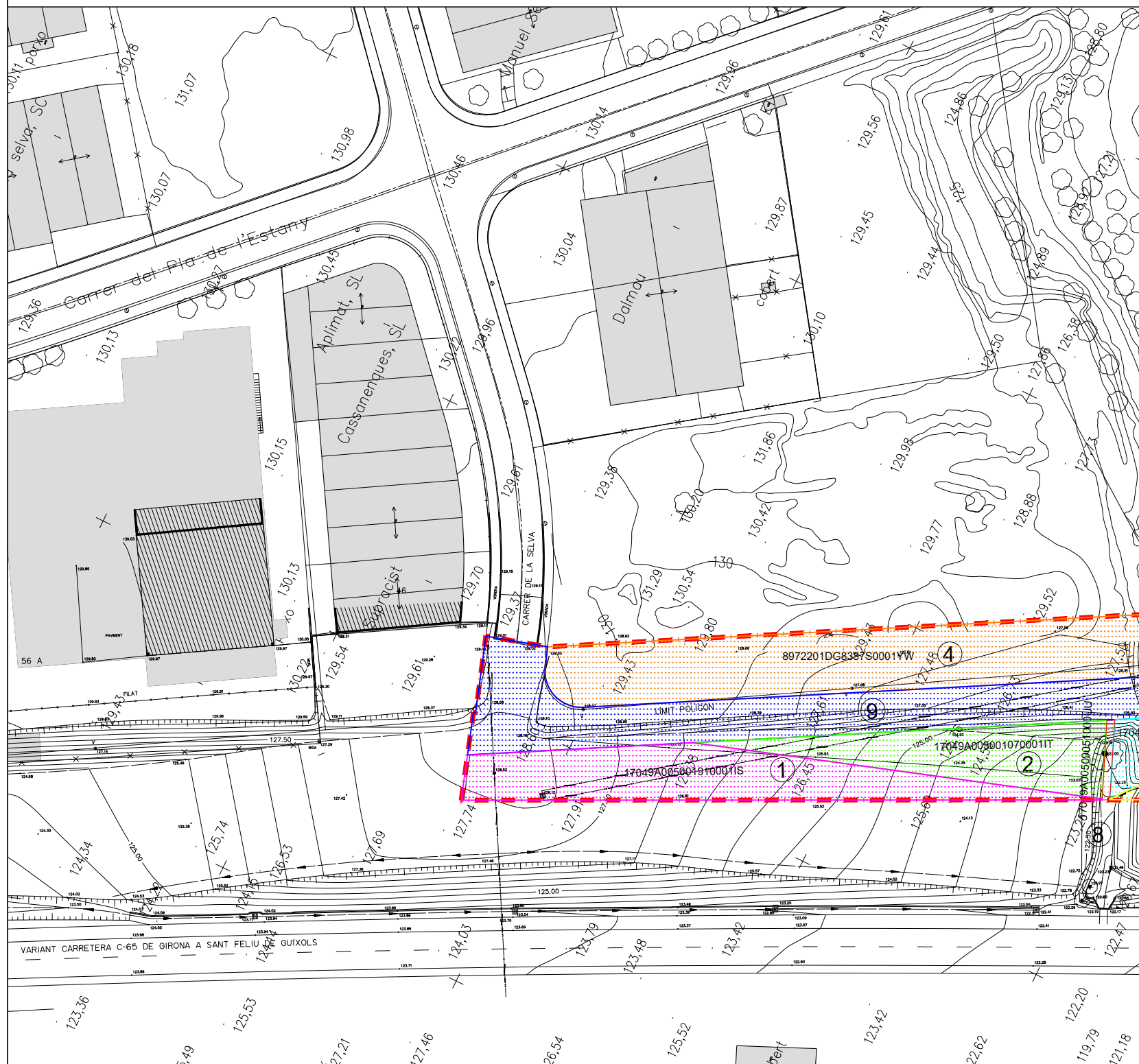
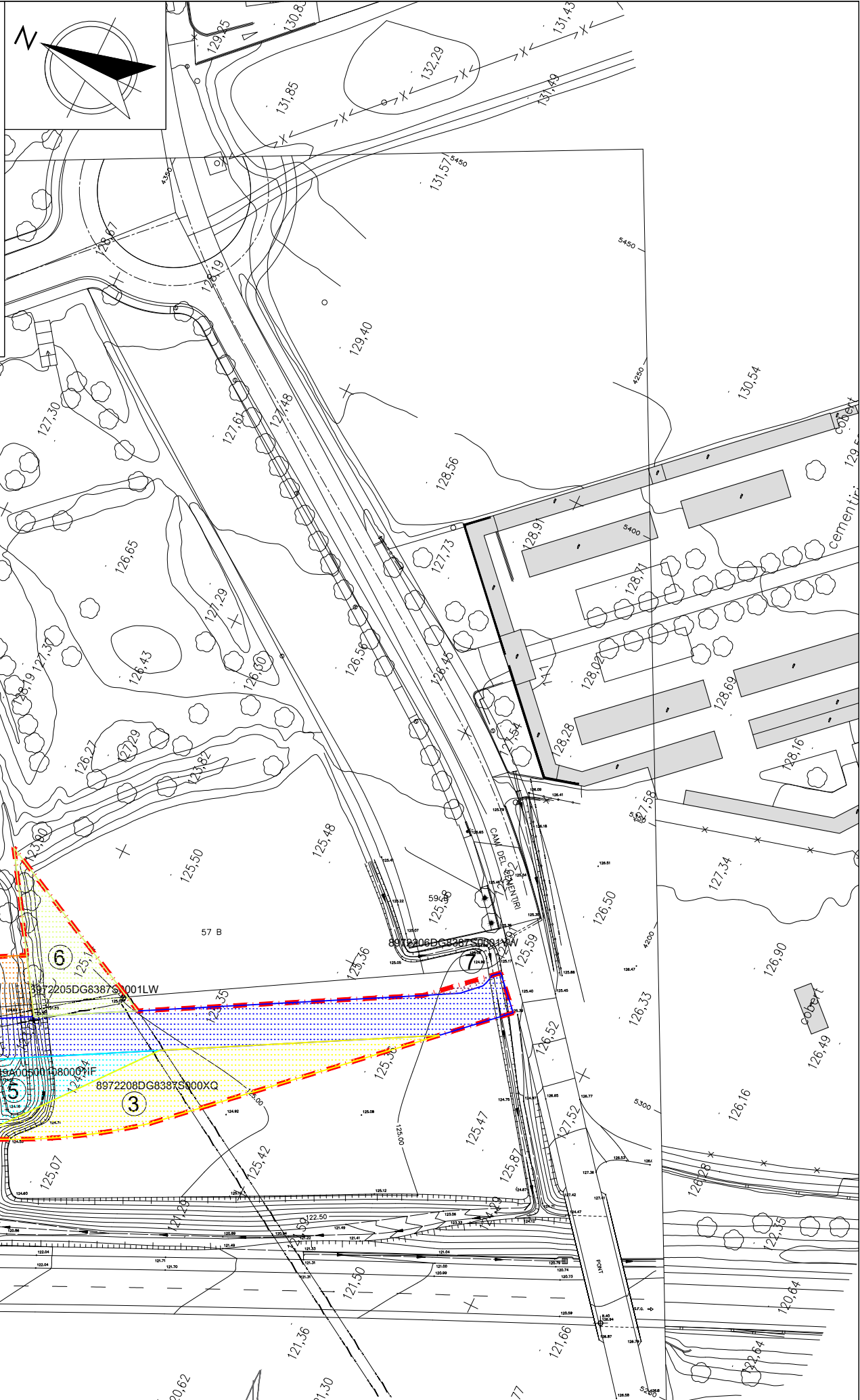
CONSULTOR:
TECPLAN
Enginyeria i urbanisme

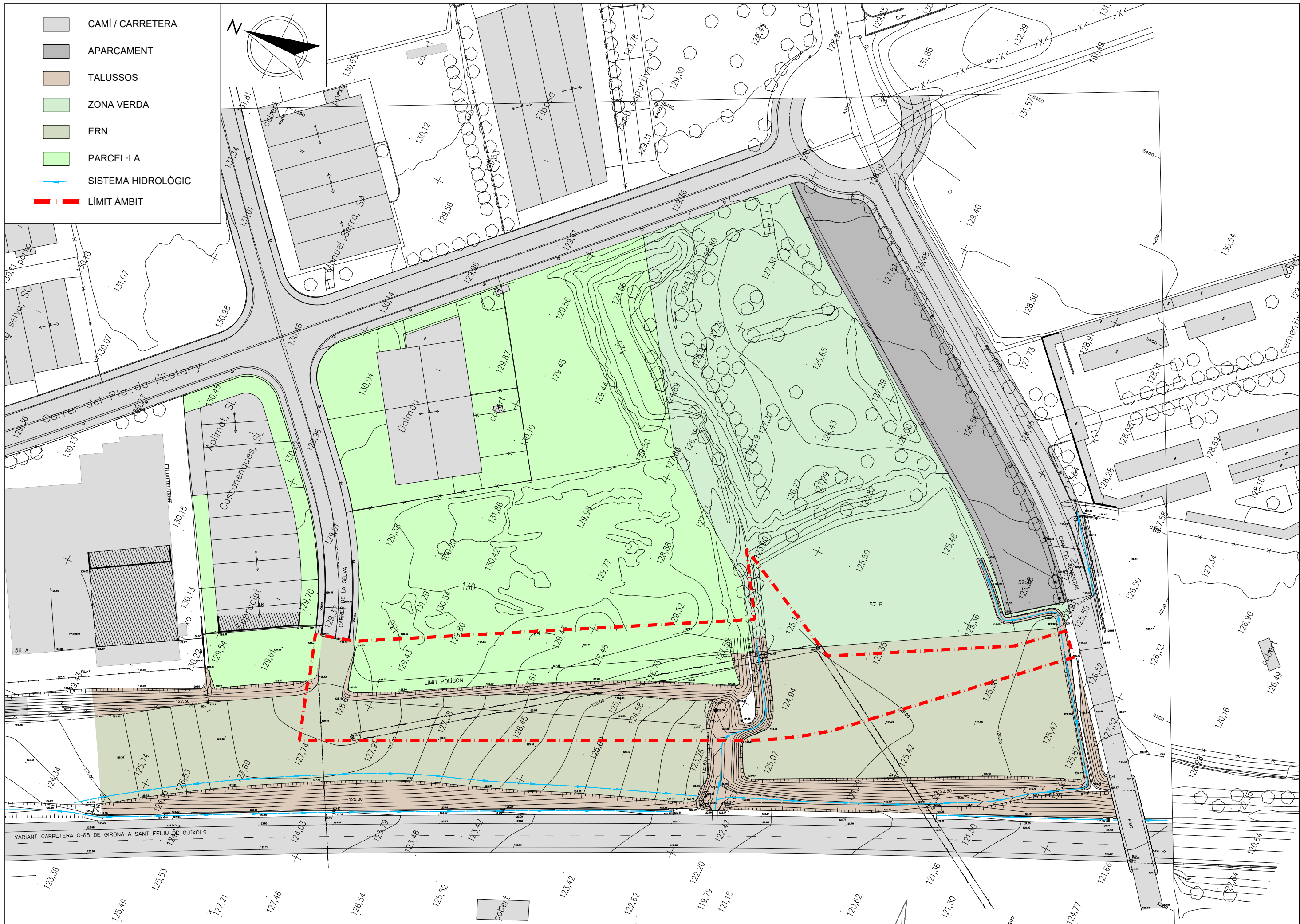
L'AUTOR DEL PROJECTE:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
E.C.C. I.P. - NÚM. COL. 19.014

ESCALES:
E:1/1.000

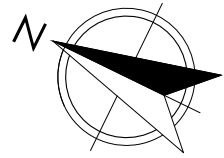
PLANTA TOPOGRÀFIC

FINCA AFECTADA	PROPIETARI	FINCA REGISTRAL	SUPERFÍCIE AFECTADA	PERCENTATGE
1 Polígon 5, parcel·la 191 (17049A005001910001IS)	Propietari 1	7610	879,00 m2	22,82%
2 Polígon 5, parcel·la 107 (17049A005001070001IT)	Propietari 1	2846	603,00 m2	15,65%
3 8972208DG8387S000XQ	Propietari 1	10682	661,00 m2	17,16%
4 8972205DF8387S0001YW, Parcel·la 24 del Pol. Ind.	Propietari 1	5707	1.437,00 m2	37,31%
5 Polígon 5, parcel·la 108 (17049A005001080001IF)	Propietari 2	1418	272,00 m2	7,06%
TOTAL SÒL COMPUTABLE			3.852,00 m2	100,00%
6 8972205DG8387S0001LW Zona verda municipal	Ajuntament de Cassà de la Selva	5729	336,00 m2	
7 8972206DG8387S0001TW Aparcament municipal	Ajuntament de Cassà de la Selva	5739	14,00 m2	
8 Pol. 5, p. 9051 (Rec Munic.) (17049A005090510000UU)	Ajuntament de Cassà de la Selva		23,00 m2	
9 Terrenys municipals (c/Selva i franja 8m al sud PPI)	Ajuntament de Cassà de la Selva	5739	1989,00 m2	
TOTAL SÒL			6.214,00 m2	

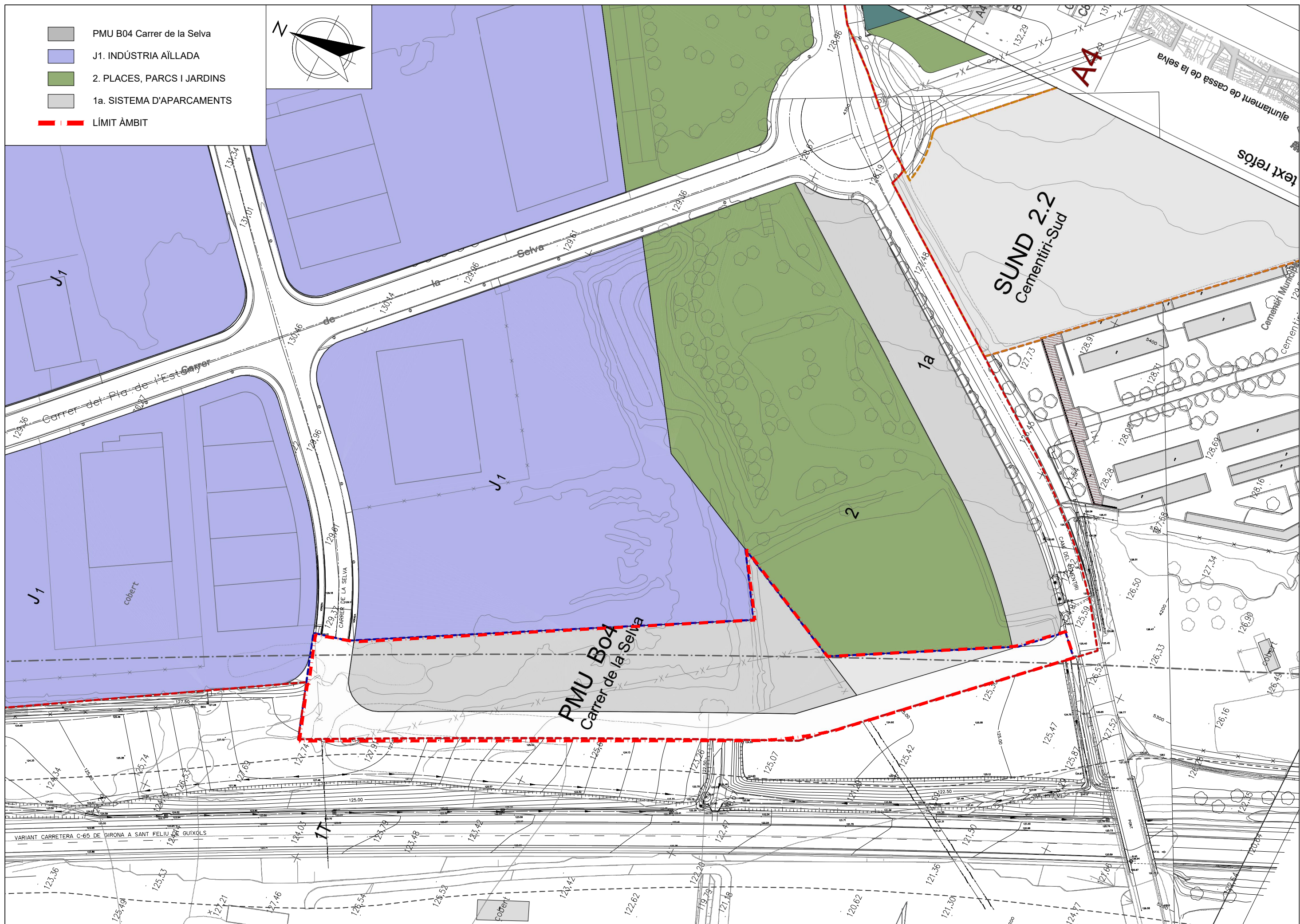
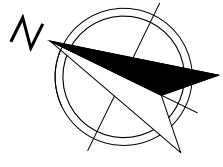


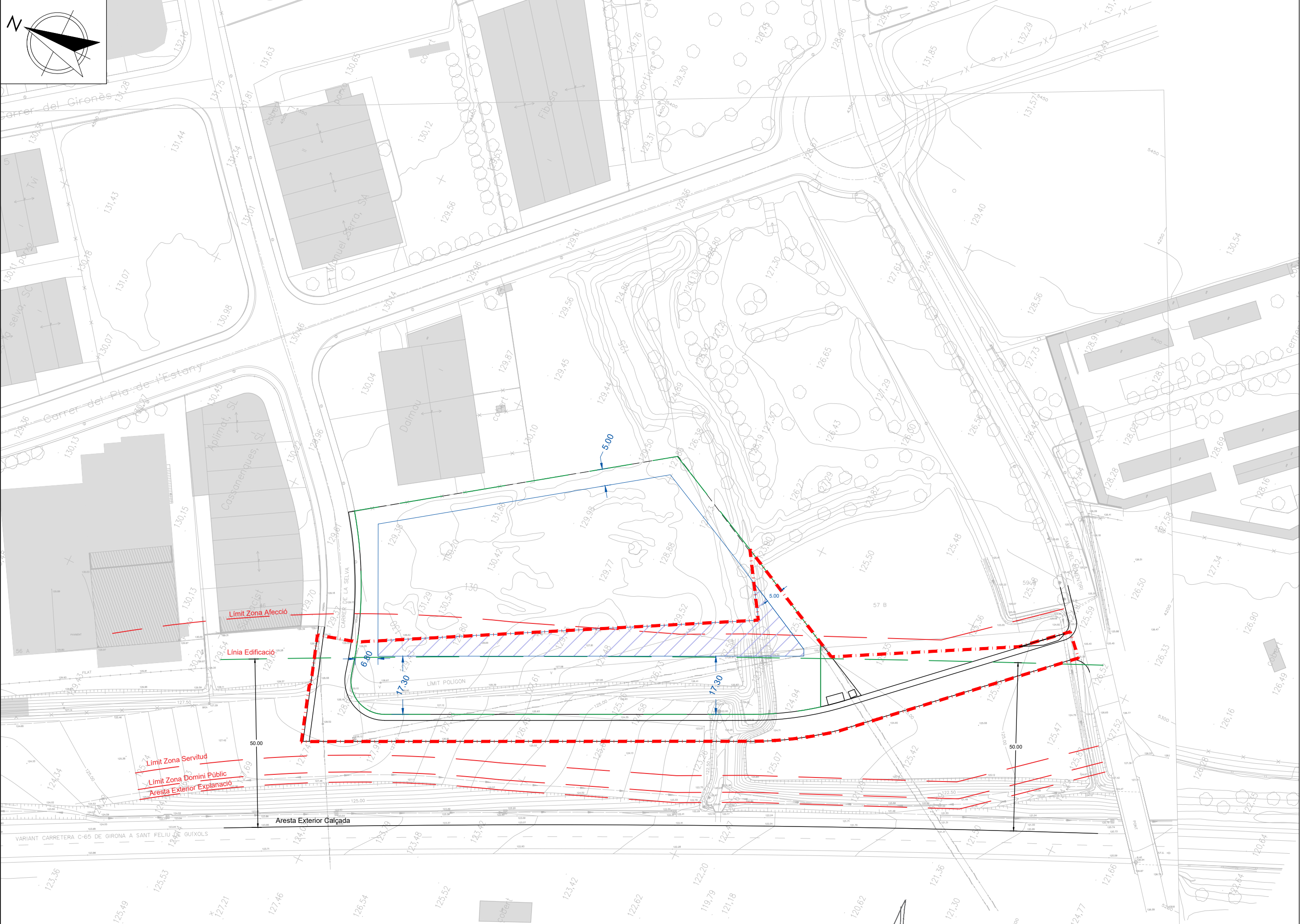


- CAMÍ / CARRETERA
- APARCAMENT
- TALUSSOS
- ZONA VERDA
- ERN
- PARCEL·LA
- SISTEMA HIDROLÒGIC
- LÍMIT ÀMBIT



- PMU B04 Carrer de la Selva
- J1. INDÚSTRIA AÏLLADA
- 2. PLACES, PARCS I JARDINS
- 1a. SISTEMA D'APARCAMENTS
- LÍMIT ÀMBIT





PROMOTOR:
FREIXAS I FREIXAS, S.L.

CASSÀ DE LA SELVA
ABRIL 2021

PLA DE MILLORA URBANA DEL POLÍGON B-04

CONSULTOR:
TECPLAN
Enginyeria i urbanisme

L'AUTOR DEL PROJECTE:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
E.C.C. I.P. - NÚM. COL: 19.014

ESCALES:
E:1/1.000

GÀLIB EDIFICATORI VINCULANT

10
1 DE 1